ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος 20
Ταχ. Κώδικας : 101 81, Αθήνα
Πληροφορίες : Βατίστας Κοσμάς
Τηλέφωνο : 210-3893160
e-mail : kvatistas@mindev.gov.gr

Αθήνα, 19.12.2022

Αρ. Πρωτ.: 2858290

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 **«ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**

Την 19.12.2022 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3374753, η από 02.12.2022 ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»** με τον διακριτικό τίτλο **«ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»,** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 233801000, σύμφωνα με την όποια το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την παροχή ειδικής άδειας για την σύναψη συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη με τις διατάξεις των άρθρων 99-101του Ν.4548/2018, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως ακολούθως:

Α. Το ΔΣ της Εταιρείας, σε συνέχεια προηγούμενων συνεδριάσεων του και της από 9.9.2022 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η οποία ενέκρινε, μεταξύ άλλων, την πώληση και μεταβίβαση του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank, στο πλαίσιο του μετασχηματισμού της Εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων και της συναλλαγής Skyline, συγκεκριμένα στην εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Α.Ε. (εφεξής «ΑΕΠ Καλλιθέας, και κατόπιν διαλογικής συζήτησης, αποφάσισε ομοφώνως και παμψηφεί (απουσιάζοντος ενός μέλους του λόγω υπηρεσιακού κωλύματος) και χορή-

γησε ειδική άδεια, υπό τους όρους των άρθρων 99 έως και 101 σε συνδυασμό με το άρθρο 92 παρ.1 του Ν. 4548/2018 ως ισχύουν, όπως η Εταιρεία προχωρήσει:

α. Στη σύναψη σχετικών συμβολαίων αγοραπωλησίας για την μεταβίβαση από την Εταιρεία στη συνδεδεμένη με αυτήν εταιρεία ΑΕΠ Καλλιθέας των κάτωθι δεκαοκτώ (18) ακινήτων με τίμημα, όπως αυτό υπολογίζεται με βάση τις Εκθέσεις για τη Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας (ως ορίζονται κατωτέρω) (εφεξής «Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας»):

1. ΑΚ 1228 ΑΦ Α1 Διώροφο κατάστημα μεθ' υπογείου, ευρισκόμενο στην οδό Βλαστού 5 & Καλοπλύτου, Δήμος Χίου, Νομός Χίου, τίμημα €850.000,00,

2. ΑΚ 1230 ΑΦ Α2 Κατάστημα ισογείου & υπόγειο καταστήματος σε τετραώροφη οικοδομή, ευρισκόμενο στην οδό Καποδιστρίου 80, Δήμος Κερκυραίων, Νομός Κέρκυρας, τίμημα €1.285.000,00,

3. ΑΚ 1231 ΑΦ Α3 Υπ' αριθ. 3 κατάστημα ισογείου με πατάρι και υπ' αριθ. 3 αποθήκη υπογείου σε πενταώροφη οικοδομή, ευρισκόμενα στην οδό Λυκούργου 98 & Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 83, Δήμος Σπάρτης, Νομός Λακωνίας, τίμημα €600.000,00,

4. ΑΚ 1232 ΑΦ Α4 Τριώροφο κτήριο μεθ΄ υπογείου, ευρισκόμενο στην οδό Εθνομαρτύρων 9, Δήμος Τρίπολης, Νομός Αρκαδίας, τίμημα €900.00,00,

5. ΑΚ 1233 ΑΦ Α5 Υπ' αριθ. 7 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου και υπ' αριθ. 4 αποθήκη υπογείου επί 7ωρόφου οικοδομής μετά 4 υπογείων, ευρισκόμενα στην οδό Πατριάρχου Ιωακείμ 2, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, τίμημα €4.500.000,00,

6. ΑΚ 1242 ΑΦ Α10 Κ-11 Κατάστημα ισογείου Α΄ τμήματος εμβαδού 88μ² μετά παταρίου 44μ² , Κ-12 Κατάστημα ισογείου Α΄ τμήματος εμβαδού 90μ² μετά παταρίου 45μ², Ι-Α2 κατάστημα Α΄ ορόφου 471μ², ΙΙ-Α9 κατάστημα Β΄ ορόφου 100μ², ευρισκόμενα επί της Λεωφ. Μεσογείων 2, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, τίμημα €2.125.000,00,

7. ΑΚ 1247 ΑΦ Α12 Α-5, Α-6 & Α-6α καταστήματα ισογείου μετά παταρίου, ευρισκόμενα επί των οδών Νικηταρά & Ασκληπιού, Πλατεία Ενδεκάτης, Δήμος Ναυπλίου, Νομός Αργολίδας, τίμημα €515.000,00,

8. ΑΚ 1250 ΑΦ Α14 Κ-6 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου, Κ-7 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου, Κ-8 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου, ευρισκόμενα στην οδό Αχαρνών 364 & Ζαχαρία Παπαντωνίου, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, τίμημα €1.105.000,00,

9. ΑΚ 1253 ΑΦ Α15 Ι-1 κατάστημα ισογείου με πατάρι, Υ-α αποθήκη υπογείου, Υ-1 αποθήκη υπογείου & δικαίωμα υψούν (128,54/1000) στο εμπορικό κέντρο GALERIA ευρισκόμενα στην οδό Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά 21, Δήμος Γλυφάδας, Νομός Αττικής, τίμημα €3.525.000,00, 10. ΑΚ 1256 ΑΦ Α16 Κατάστημα ισογείου (Κ-1 & Κ-2) με πατάρι & αποθήκες υπογείου (Υ-1 & Υ-2) σε

τριώροφη οικοδομή με υπόγειο, ευρισκόμενα επί της Λεωφ.Κηφισίας 214 & Περικλέους 1 (πρώην 3), Δήμος Νέου Ψυχικού, Νομός Αττικής, τίμημα €2.675.000,00,

11. ΑΚ 1265 ΑΦ Α17 Κατάστημα ισογείου με πατάρι και υπόγειο σε εξαώροφη οικοδομή, ευρισκόμενο στην οδό Σποράδων 45, Κυψέλη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, τίμημα €400.000,00,

12. ΑΚ 1266 ΑΦ Α19 Κατάστημα ισογείου με ημιώροφο, υπόγειο, πατάρι υπογείου σε οκταώροφη οικοδομή, ευρισκόμενα στην οδό Στουρνάρα 55, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, τίμημα €1.270.000,00,

13. ΑΚ 1267 ΑΦ Α20 Πολυώροφο διατηρητέο κτήριο θεάτρων & καταστημάτων σε τμήμα του οποίου στεγαζόταν και το πρώην Κατάστημα Συντάγματος, ευρισκόμενο στην οδό Βουκουρεστίου 8-10 & Πανεπιστημίου 3-5-7, Σύνταγμα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, τίμημα €1.000.000,00,

14. ΑΚ 1276 ΑΦ Α22 Υ-1, Υ-2 αποθήκες Α΄ υπογείου, Ι-1, Ι-2 καταστήματα ισογείων μετα παταρίων, Αα, Αβ, Αγ γραφεία Α΄ ορόφου σε τετραώροφο κτήριο με υπόγειο, ευρισκόμενα στην οδό Αστυδάμαντος 2 & Ευτυχίδου 43, Παγκράτι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, τίμημα €1.580.000,00,

15. ΑΚ 1283 ΑΦ Α23 Υπ' αριθ. 2α ιδιοκτησία υπογείου, 4 & 1 αποθήκες υπογείου, 4α & 1 ιδιοκτησίες ισογείου, 1 ιδιοκτησία Α΄ ορόφου, 2-10 & 23 γραφεία Α΄ ορόφου & 11 ιδιοκτησία Β΄ορόφου σε πολυώροφη οικοδομή, ευρισκόμενες στην οδό Μητροπόλεως 19 (πρώην 15-17), Δήμος Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης, τίμημα €5.000.000,00

16. ΑΚ 1284 ΑΦ Α24 Υπ' αριθ.8, 9, 10 & 11 καταστήματα με πατάρι και υπόγειο σε επταώροφη οικοδομή, ευρισκόμενα επί της Λεωφ. Συγγρού 80-88, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, τίμημα €1.570.000,00,

17. ΑΚ 1286 ΑΦ Α29 Τριώροφο διατηρητέο κτήριο, ευρισκόμενο στην Πλατεία Ελευθερίας, Δήμος Καρδίτσας, Νομός Καρδίτσας, τίμημα €1.450.000,00 και

18. ΑΚ 1299 ΑΦ Α25 0.6 κατάστημα ισογείου, 1.2.2. Α΄ ορόφου, Υ6 αποθήκη & Σ25-Σ25α θέσεις σταθμεύσεως Α΄ υπογείου στο κτήριο ΙΙΙ του οικιστικού συγκροτήματος δύο κτηρίων "EDEN MARE", ευρισκόμενα επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 73, Δήμος Παλαιού Φαλήρου, Νομός Αττικής, τίμημα €2.000.000,00.

Η σύναψη της Συναλλαγής με την ΑΕΠ Καλλιθέας αναμένεται να λάβει χώρα εντός του επόμενου εξαμήνου από την ως άνω από 2.12.2022 απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας.

Η άδεια για τη σύναψη της Συναλλαγής με την ΑΕΠ Καλλιθέας χορηγήθηκε με βάση τις από 20.9.2022 εκθέσεις για την αξιολόγηση του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής («fairness opinion»), τις οποίες εκπόνησε η «REALACT ΕΠΕ», στο πλαίσιο των άρθρων 99 επ. ν. 4548/2018

ως ισχύουν, και η οποία κατέστη διαθέσιμη στα μέλη ΔΣ της Εταιρείας (εφεξής οι «Εκθέσεις για τη Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας»).

Β. Περαιτέρω, το ΔΣ της Εταιρείας εγκρίνει τις ενέργειες που έχουν λάβει χώρα μέχρι σήμερα σε σχέση με τη Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας συμπεριλαμβανομένου του διορισμού της εταιρίας REALACT ΕΠΕ για την σύνταξη των Εκθέσεων για τη Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας κατά τα ανωτέρω και χορήγησε εξουσιοδότηση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας κ. Ιωάννη Γκάνο, στους Ανώτερους Διευθυντές της Εταιρίας, ήτοι την κα Παναγιώτα Ανδρέου, τον κ. Νικόλαο Καϋμενάκη, τον κ. Δημήτριο Άγγλο και τον κ. Ευγένιο Παπαδάτο, όπως ενεργούντες από κοινού ανά δύο, στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας:

(i) προβούν στην υπογραφή κάθε άλλου εγγράφου ή συμφωνίας που αναφέρεται στα συμβόλαια αγοραπωλησίας για τη Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας, καθώς και κατά την απόλυτη κρίση τους, στην υπογραφή κάθε άλλου σχετικού και συνεχόμενου με την ως άνω Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας εγγράφου και δήλωσης, στη συνομολόγηση του τρόπου καταβολής του τιμήματος, κατά την απόλυτη κρίση τους, στην λήψη αυτού εντός εξαμήνου από την κατάρτιση και υπογραφή των σχετικών συμβολαίων με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο, είτε με καταβολή σε τραπεζικό λογαριασμό της, είτε με την λήψη τραπεζικής επιταγής, είτε με πίστωση τιμήματος πληρωτέου σε μετρητά και γενικά στη διενέργεια οιασδήποτε πράξης αναγκαίας ή ενδεδειγμένης για την ολοκλήρωση της Συναλλαγής με την ΑΕΠ Καλλιθέας και

(ii) προβούν σε οποιαδήποτε άλλη πράξη, διατύπωση δημοσιότητας ή ανακοίνωσης απαιτείται εκ του νόμου για την παροχή αδείας για τη σύναψη της Συναλλαγής με την ΑΕΠ Καλλιθέας, ή ενέργεια, σκόπιμη ή απαραίτητη για την ολοκλήρωση των ανωτέρω, ακόμη και αν δεν αναφέρεται ρητά στη σχετική απόφαση.

Γ. Η ανωτέρω άδεια του Διοικητικού Συμβουλίου για την μεταβίβαση των ακινήτων χορηγήθηκε υπό την αναβλητική αίρεση της οριστικοποίησής της εγκυρότητάς της με την άπρακτη παρέλευση της δεκαήμερης προθεσμίας του άρθρου 100 παρ. 3 του ν. 4548/2018 ή τη χορήγηση έγγραφης δήλωσης του συνόλου των μετόχων της Εταιρείας ότι δεν θα ασκήσουν το σχετικό δικαίωμά τους και δεν θα προβούν στη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αναφορικά με τη σύναψη των ως άνω Συναλλαγής με την ΑΕΠ Καλλιθέας.

Στην παρούσα ανακοίνωση προσαρτώνται δεκαοχτώ (18) εκθέσεις εκτίμησης με θέμα «**Εκθέσεις για τη Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας**», οι οποίες συντάχθηκαν την 20.09.2022 από τους Άννα Νάζου MRICS RICS Registered Valuer Member No. 1201040 Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207 και Γεώργιο Γκάτσο Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό / Registered Valuer Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788, της Εταιρείας «**REALACT ΕΠΕ**», η οποία μεταξύ άλλων, βεβαιώνει ότι αποτελεί τρίτο ανεξάρτητο μέρος σε σχέση με τα συμβαλλόμενα στη Συναλλαγή με την ΑΕΠ Καλλιθέας μέρη.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δημοσθένης Γεωργόπουλος

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Διώροφο Κατάστημα με Υπόγειο και Πατάρι

Βλαστού 5, Δήμος Χίου,
Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Αιγαίου

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Βλαστού 5, δήμος Χίου, Περιφερειακή ενότητα Βορείου Αιγαίου
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για διώροφο κτίριο με υπόγειο και πατάρι στο οποίο στεγάζεται κατάστημα της τράπεζας ALPHA BANK.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο επιφάνειας 192,59 τ.μ., ισόγειο επιφάνειας 192,59 τ.μ., πατάρι επιφάνειας 93,65 τ.μ. και Α΄ όροφο επιφάνειας 209,12 τ.μ.
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κτίριο είναι νομίμως υφιστάμενο, με βάση την οικοδομική άδεια 666/1980, η οποία προσκομίστηκε και αφορούσε στη διαρρύθμιση καταστήματος υπάρχουσας οικοδομής. Από προφορική επαφή, αναφέρεται ότι το κτίριο είναι διατηρητέο, ωστόσο δεν προσκομίστηκαν τα σχετικά έγγραφα. Καθότι δεν παρατηρήθηκαν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης επί του ακινήτου, η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 850.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 2.278 / τμ (συνολικής επιφάνειας)**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 13
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 13
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 14
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 14
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 18
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 20
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 20
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 20
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 25
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 26

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κτίριο είναι νομίμως υφιστάμενο , με βάση την οικοδομική άδεια 666/1980, η οποία προσκομίστηκε και αφορούσε στη διαρρύθμιση καταστήματος υπάρχουσας οικοδομής. Από προφορική επαφή, αναφέρεται ότι το κτίριο είναι διατηρητέο, ωστόσο δεν προσκομίστηκαν τα σχετικά έγγραφα. Καθότι δεν παρατηρήθηκαν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης επί του ακινήτου, η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, στο σύνολό του, έχει ως ακολούθως:

€ 850.000,00

(Οκτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Βλαστού και Παχνού, στο κέντρο της πόλης της Χίου. Η Χίος είναι το 5^{ο} μεγαλύτερο νησί της Ελλάδος και βρίσκεται στο βόρειο Αιγαίο. Η πόλη της Χίου, είναι η πρωτεύουσα του ομώνυμου νομού και έδρα του δήμου Χίου. Είναι μια πόλη 23.779 κατοίκων, η οποία είναι κτισμένη στο μέσο της ανατολικής πλευράς του νησιού, προσανατολισμένη προς τη χερσόνησο της Ερυθραίας στη Μικρά Ασία.

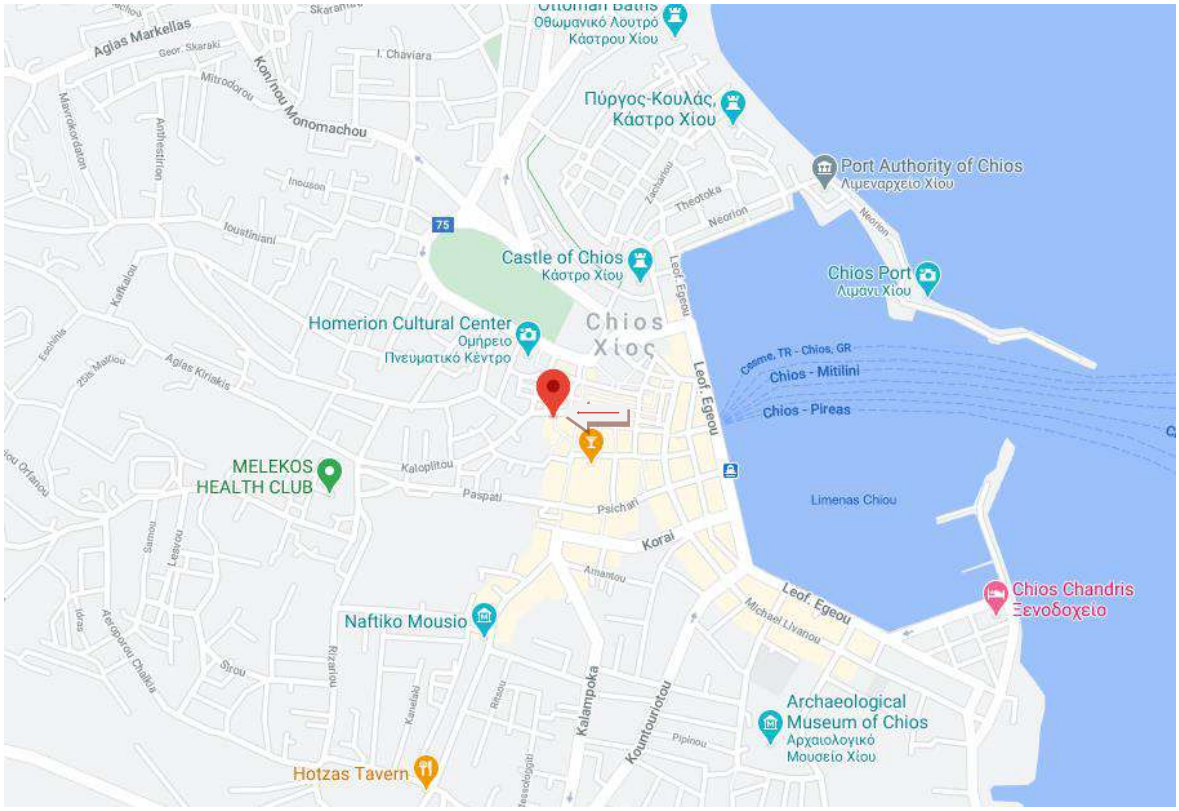
Οι εν λόγω οδοί βρίσκονται σε μικρή απόσταση από την οδό Απλωταριάς, τον πλέον εμπορικό δρόμο του νησιού. Η αγορά της Χίου επεκτείνεται παράλληλα της παραλιακής οδού του νησιού, και συγκεκριμένα επί των οδών Ροδακανάκη, Βενιζέλου και στις κάθετες αυτών. Μικρότεροι εμπορικού πυρήνες, αναπτύσσονται γύρω από το δημοτικό κήπο, σε τμήμα της οδού Καλουτά, στη βόρεια πλευρά του δήμου , αλλά και της οδού Βερίτη, ενώ τα τελευταία χρόνια έχει αναπτυχθεί εμπορικά και η περιοχή της Φάρκαινας, πλησίον του αεροδρομίου του νησιού.

Η περιοχή στην οποία βρίσκεται το εκτιμώμενο πολεοδομικά, υπάγεται στους οικισμού προ του 1923, (Π.Δ. της 2.3/13-3-1981 , ΦΕΚ 138 Δ), ενώ είναι σε εξέλιξη το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του δήμου Χίου, όπου αναμένεται να υπάρχει και καθορισμός των χρήσεων γης.

Η περιοχή στην κεντρική αγορά του νησιού, απαρτίζεται κυρίως από διώροφα κτίρια, στο ισόγειο των οποίων στεγάζονται καταστήματα και στους ορόφους γραφεία. Σε ακτίνα περίπου 1000μ από το κέντρο, λειτουργούν σχολεία , δημόσιες υπηρεσίες, τμήματα του πανεπιστημίου Αιγαίου. Σε μικρή απόσταση από την κεντρική πλατεία, εδράζει το Δημαρχείο, καταστήματα τραπεζών και το λιμάνι του νησιού. Υπάρχουν επίσης διαμερίσματα κατοικιών, ενώ στις περιοχές με σχέδιο πόλης (Ευαγγελίστρια, Κουντουριώτη κτλ), υπάρχουν πολυκατοικίες με κατά βάση διαμερίσματα κατοικιών.

Πρόκειται για το πλέον εμπορικό κομμάτι της πόλης της Χίου, με σημαντικό μισθωτικό ενδιαφέρον και αξίες σταθερά υψηλότερες σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές του νησιού.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (38.3698010493965, 26.135025676487945)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Στέλεχος της υπ΄αριθμόν 666/1980 οικοδομικής άδειας για διαρρύθμιση καταστήματος υπαρχούσης οικοδομής.
- Αντίγραφα τοπογραφικού διαγράμματος, κάτοψης υπογείου, ισογείου, παταριού, ά ορόφου, τομής και όψεων της προαναφερθείσας οικοδομικής άδειας με ημερομηνία θεώρησης 10-10-1980.
- Το από 12-10-2007 κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα του ακινήτου, με ΚΑΕΚ 510401556018, του κτηματολογικού γραφείου δήμου Χίου.
- Το υπ΄αριθμόν 13761/6-4-1982 συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτων, του συμβολαιογράφου Αθηνών Δημητρίου Πρώια.

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο είναι επίπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο και έχει επιφάνεια 493,35 τ.μ. Διαθέτει πρόσωπο στις δημοτικές οδούς Βλαστού και Παχνού. Το οικόπεδο συνορεύει:

- Νότια: επί πλευράς μήκους 33,30μ με ιδιοκτησία αγνώστων
- Ανατολικά: εν μέρει επί προσώπου μήκους 19,05μ με την οδό Βλαστού και εν μέρει επί πλευράς 6,70μ με ιδιοκτησία αγνώστου
- Βόρεια: εν μέρει επί προσώπου μήκους 9,40μ με την οδό Καλοπλύτη και εν μέρει επί πλευράς 15,35μ με ιδιοκτησία αγνώστων
- Δυτικά: επί τεθλασμένης πλευράς συνολικού μήκους 23,75μ με ιδιοκτησία αγνώστων.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελείται από υπόγειο που στεγάζει το χώρο του θησαυροφυλακίου, βοηθητικούς χώρους και w.c., το ισόγειο όπου στεγάζεται το κατάστημα της τράπεζας, καθώς επίσης το πατάρι και τον ά όροφο όπου επίσης στεγάζονται γραφεία του καταστήματος και αρχείο.
Το κτίριο πρέπει να προϋφίσταται του 1955, καθώς είναι κατασκευής από φέρουσα τοιχοποιία και οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ φέρει επικάλυψη κεραμοσκεπής. Ανακαινίστηκε το 1980, σύμφωνα με την προσκομισθείσα οικοδομική άδεια και είναι σε καλή κατάσταση από άποψη συντήρησης, ενώ κατά την αυτοψία, δεν διαπιστώθηκαν καθιζήσεις ή ρηγματώσεις.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα πάντα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, διαθέτει τις ακόλουθες επιφάνειες:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ			
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Υπόγειο	Βοηθητική	192.59	38.52
Ισόγειο	Κατάστημα	192.59	192.59
Πατάρι	Κατάστημα	93.65	37.46
Α' Ορόφος	Κατάστημα	209.12	104.56
Συνολική Επιφάνεια		**687.95**	**373.13**

Αναλυτικότερα και σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το υπόγειο είναι επιφάνειας 192,59 τ.μ. και στεγάζει το θησαυροφυλάκειο της τράπεζας, χωλ, αποθήκες, βεστιάριο, χώρο μηχανολογικών εγκαταστάσεων και w.c.. Το ισόγειο είναι επιφάνειας 192,59 τ.μ. και στεγάζει χώρους του καταστήματος. Το πατάρι είναι επιφάνειας 93,65 τ.μ. και περιλαμβάνει γραφεία υπαλλήλων και αρχείο. Τέλος, ό όροφος είναι επιφάνειας 209,12 τ.μ. και περιλαμβάνει χώρο γραφείων, αρχείο και w.c.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην τράπεζα Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς €4.500/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	4.500,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	5.279,91 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	-14,77%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε..

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 11,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 16,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	EUROBANK, Λεωφόρος Αιγαίου	261.80	0	2000	Τραπεζικό υποκατάστημα σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης με επιφάνεια ισογείου 179 τμ, ορόφου 120 τμ και υπογείου 114 τμ	NAIRealAct	9,000.00 €	34.38 €	0.98	0.90	0.70	0.80	0.90	1.00	15.25 €
2	VODAFON, Κανάρη και Φιστελ Ντε Κουλανς	260.00	0	2010	Κατάστημα σε πολύ κεντρική τοποθεσία, επιφάνειας ισογείου 179 τμ, ορόφου 120 τμ. και υπογείου 114 τμ	NAIRealAct	3,500.00 €	13.46 €	0.98	0.85	1.10	1.10	1.10	1.00	14.89 €
3	ΓΕΡΜΑΝΟΣ, Οδός Πολυτεχνείου	400.00	0	2000	Κατάστημα σε κεντρική τοποθεσία, σε καλή κατάσταση συντήρησης	NAIRealAct	2,700.00 €	6.75 €	1.01	0.90	1.30	1.20	1.30	1.05	13.01 €
4	Χίος, πλησίον λιμένα	81.00	0, 0.5	1985	Κατάστημα επιφάνειας ισογείου 165 τμ & παταριού 40 τμ, καλή κατάσταση, κενό, κατάλληλο για όλες τις χρήσεις	Μεσιτικό Γραφείο	1,200.00 €	14.81 €	0.94	0.98	1.00	1.00	1.10	0.90	13.46 €
Μέσος όρος		**250.70**		**1999**			**4,100.00 €**	**17.35 €**	**0.98**	**0.91**	**1.03**	**1.03**	**1.10**	**0.99**	**14.15 €**

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.5%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	50	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1980
Επιφάνεια (τμ):	373.13

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.75%
sf	2.30%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλισης	**9.14%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου				
Ακίνητο	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Κατάστημα	373.13	14.15	5,279.91	63,358.96
Σύνολο	373.13	14.15	5,279.91	**63,358.96**

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	27,000.00 €
2023	30-06-23	15,052.91 €
	30-12-23	32,495.07 €
2024	30-06-24	32,495.07 €
	30-12-24	32,971.45 €
2025	30-06-25	32,971.45 €
	30-12-25	33,532.17 €
2026	30-06-26	33,532.17 €
	30-12-26	34,144.27 €
2027	30-06-27	34,144.27 €
	30-12-27	34,789.66 €
2028	30-06-28	34,789.66 €
	30-12-28	35,454.14 €
2029	30-06-29	35,454.14 €
	30-12-29	36,131.31 €
2030	30-06-30	36,131.31 €
	30-12-30	36,821.42 €
2031	30-06-31	36,821.42 €
	30-12-31	37,524.71 €
2032	30-06-32	37,524.71 €
Πώληση	30-12-32	€973,345.72

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€4,500.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€5,009.28	€5,554.71	€5,636.14	€5,732.00	€5,836.63	€5,946.95	€6,060.54	€6,176.29	€6,294.26	€6,414.48
Ετήσιο Μίσθωμα		€60,111.39	€66,656.55	€67,633.74	€68,783.94	€70,039.52	€71,363.40	€72,726.44	€74,115.52	€75,531.12	€76,973.77
Έξοδα	2.50%	€1,502.78	€1,666.41	€1,690.84	€1,719.60	€1,750.99	€1,784.09	€1,818.16	€1,852.89	€1,888.28	€1,924.34
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€16,555.70									
Αξία Πώλησης											€993,209.91
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€19,864.20
Λειτουργικά Έσοδα		**€42,052.91**	**€64,990.13**	**€65,942.89**	**€67,064.35**	**€68,288.54**	**€69,579.32**	**€70,908.28**	**€72,262.63**	**€73,642.85**	**€1,048,395.14**
Απόδοση Εξόδου	7.75%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	9.14%										
Παρούσα Αξία		€849,405.73									
Αγοραία Αξία	**€850,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**€2,278.04**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	5,279.91 €	5,518.57 €	5,590.86 €	5,681.43 €	5,782.56 €	5,890.69 €	6,003.21 €	6,117.87 €	6,234.72 €	6,353.80 €	6,475.16 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 850.000,00**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 850.000,00

(Οκτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

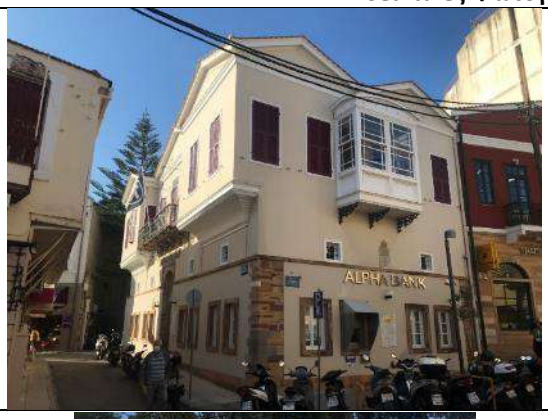
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887



Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)	
	
	

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα

Καποδιστρίου 80, Καλοχαιρέτου,
Πλατείας Πάργας και Πάργας
εντός σχεδίου πόλεως Κέρκυρας της Δ.Ε. Κερκυραίων
Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας &
Διαποντίων Νήσων

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Καποδιστρίου 80, Καλοχαιρέτου, Πλατείας Πάργας και Πάργας εντός σχεδίου πόλεως Κέρκυρας της Δ.Ε. Κερκυραίων Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας & Διαποντίων Νήσων
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα, ηλικίας 47 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Υπόγειο κύριας χρήσης: 257,70 τμ Ισόγειο κατάστημα: 257,70 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Δεν διαπιστώθηκαν οφθαλμοφανείς αυθαιρεσίες. Υπάρχει ταύτιση της κατάστασης που περιγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας και της υπάρχουσας κατάστασης.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ ΚΑLLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 1.285.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 2.493 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 8
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 26
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραίας Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Δεν διαπιστώθηκαν οφθαλμοφανείς αυθαιρεσίες. Υπάρχει ταύτιση της κατάστασης που περιγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας και της υπάρχουσας κατάστασης.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.285.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Ογδόντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκονται επι των οδών Καποδιστρίου 80, Καλοχαιρέτου, Πλατείας Πάργας και Πάργας εντός σχεδίου πόλεως Κέρκυρας της Δ.Ε. Κερκυραίων Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας & Διαποντίων Νήσων.

Η Κέρκυρα είναι ένα από τα βορειότερα και δυτικότερα νησιά της Ελλάδας και του Ιονίου Πελάγους. Βρίσκεται στην είσοδο της Αδριατικής Θάλασσας, κοντά στις Ηπειρωτικές ακτές. Οι βορειοανατολικές της ακτές πλησιάζουν αρκετά (περ. 2 χιλιόμετρα) τις ακτές των Αγίων Σαράντα της Αλβανίας. Αποτελείται από τρεις Δήμους που περιλαμβάνουν και τα μικρότερα νησιά Οθωνοί, Ερεικούσσα και Μαθράκι. Η Πόλη της Κέρκυρας είναι πρωτεύουσα της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας και της Περιφέρειας Ιόνιων νησιών. Βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του νησιού της Κέρκυρας στην ανατολική ακτή, ο πληθυσμός της σύμφωνα με την απογραφή του 2011 είναι 39.674 κάτοικοι. Η πρωτεύουσα της Κέρκυρας βρίσκεται σε μια χερσόνησο που καταλήγει στο κάστρο της πόλης το Παλαιό Φρούριο, η πόλη και το φρούριο χωρίζονται με το "Κόντρα Φόσσα" ένα τεχνητό χαντάκι θαλασσινού νερού. Η μια ακτή του καναλιού ξεκινάει από το Μαντράκι και η άλλη καταλήγει στον όρμο της Γαρίτσας. Η παλαιότερη συνοικία της πόλης ονομάζεται "Καμπιέλλο" και χαρακτηρίζεται από τα πολύ στενά σοκάκια και τα ψηλά κτίρια, κομβικό σημείο είναι η πλατεία Σπιανάδα που βρίσκεται απέναντι από το παλαιό φρούριο. Η παλιά πόλη βρίσκεται μέσα στις Βενετσιάνικες οχυρώσεις και περιλαμβάνει έναν λαβύρινθο με αμέτρητους στενούς, πλακοστρωμένους δρόμους που είναι γνωστοί σαν "Καντούνια". Η νέα πόλη έχει ως κέντρο την πλατεία Γεωργίου Θεοτόκη (παλαιότερα πλατεία Σαρόκο) σε αυτή συγκεντρώνονται όλες οι σύγχρονες υπηρεσίες. Η Ακρόπολη απεικονίζεται σε Ελληνικό γραμματόσημο αξίας 500 δραχμών της περιόδου 1983 - 2001.

Το ακίνητο βρίσκεται στην παλαιά πόλη της Κέρκυρας, περιοχή Λιστόν, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως μνημείο παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι χρήσεις των υφιστάμενων κτιρίων είναι οικιστική και επαγγελματική. Παρουσιάζει αυξημένο τουριστικό ενδιαφέρον. Υπάρχουν όλες οι υποδομές δικτύων κοινής ωφέλειας. Υπάρχει ικανοποιητική προσφορά ανάλογων ακινήτων ενώ η μέση ηλικία των νεότερων κτιρίων είναι μεταξύ 20 και 50 ετών.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (39.624784, 19.923676)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Το υπ' αρ. 1162/15-12-1971 στέλεχος οικοδομικής αδείας ανέγερσης «ΤΕΤΡΑΟΡΟΦΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» του Γραφείου Πολεοδομίας Κέρκυρας, συνοδευόμενο από τα θεωρημένα σχέδια: τοπογραφικά, κάτοψη υπογείου, κάτοψη ισογείου, όψεις, τομή.
- Την υπ' αρ. 1.321/29-05-1974 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμός πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Κέρκυρας Αθανασίου Ε. Πετσάλη, συνοδευόμενη από τα προσαρτώμενα: πίνακας κατανομής ποσοστών πολυκατοικίας, κάτοψη υπογείου, κάτοψη ισογείου.
- Το υπ' αριθμό 7221/29-06-1998 συμβόλαιο πώλησης οριζόντιων ιδιοκτησιών (καταστημάτων) της Συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτας Στασινοπούλου – Ευσταθίου
- Τα με Α.Π. 3476/31-10-2007 αποσπάσματα κτηματολογικού φύλλου και κτηματολογικού διαγράμματος που αφορούν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 240542072001/0/1 (υπόγειο) εμβαδού 257,70τ.μ. και 240542072001/0/2 (ισόγειο) εμβαδού 257,70τ.μ. Τις κατόψεις υπογείου και ισογείου που συνοδεύουν το από 29/10/1998 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ ALPHA Αστικά Ακίνητα Α.Ε. και Άλφα Τράπεζα Πίστεως Α.Ε.
- Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με Αρ.Πρωτ. 3190/2018, ημ/νία έκδοσης 08/01/2018 και Αρ. Ασφαλείας L84A7-7T9KW-62MK8-O

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Πρόκειται για οικόπεδο εμβαδού 285,69τμ. κατά το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την οικοδομική άδεια και τον τίτλο ιδιοκτησίας. Συνορεύει:

- ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με την οδό Καποδιστρίου (επί της οποίας βρίσκεται η είσοδος του καταστήματος και φέρει τον αριθμό 80) επί πλευράς μήκους 16,83μ.,
- ΒΟΡΕΙΑ με την οδό Καλοχαιρέτου επί πλευράς μήκους 17,00μ.,
- ΔΥΤΙΚΑ με την πλατεία Πάργας επί πλευράς μήκους 16,99μ.,
- ΝΟΤΙΑ με την οδό Πάργας επί πλευράς μήκους 17,00μ.

Όροι δόμησης κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (Β.Δ. 09/04/1964 (ΦΕΚ 37Δ'):
Τομέας εμβαδού : Γ

Ελάχιστο πρόσωπο : 7,00μ. – Ελάχιστο βάθος : 10,00μ. – Ελάχιστο εμβαδόν : 100,00τ.μ.

Οικοδομικό σύστημα : Συνεχές

Καλυπτόμενη επιφάνεια : 100% (Β.Δ. 7/16-11-1968 ΦΕΚ 219Δ')

Τομέας ύψους : Ε (παλαιά πόλη)

Αριθμός ορόφων : 4

Μέγιστο ύψος : 13,00μ.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί κατάστημα ισογείου με υπόγειο μετά των παρακολουθημάτων του σε τριώροφη μετ' ισογείου και δώματος οικοδομή, εντός σχεδίου πόλεως Κέρκυρας, η οποία διαθέτει ανελκυστήρα και κεντρικό κλιμακοστάσιο. Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας και τα αποσπάσματα κτηματολογικού φύλλου, πρόκειται για κατάστημα ισογείου εμβαδού 257,70τ.μ. με ποσοστό συγκυριότητας 242‰ επί του όλου οικοπέδου και υπόγειο εμβαδού 257,70τ.μ. κάτωθεν του καταστήματος και εξυπηρετούμενο μέσω αυτού με ποσοστό συγκυριότητας 169‰ επί του όλου οικοπέδου.

Σύμφωνα με τις κατόψεις που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, το κατάστημα ισογείου αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και δύο κλιμακοστάσια καθόδου στο υπόγειο ενώ το υπόγειο επίπεδο αποτελείται από χώρους αναμονής, αρχείου, αποθήκης, θησαυροφυλακίου, μηχανοστασίου, υλικών, ιματιοθηκών, WC αντρών - γυναικών, αντλιών καθαρισμού, συνεργείου και δύο κλιμακοστάσια ανόδου στο ισόγειο. Σύμφωνα με την πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και τα προσαρτώμενα σε αυτήν στοιχεία (πίνακα κατανομής ποσοστών, κάτοψη υπογείου, κάτοψη ισογείου) το υπόγειο περιλαμβάνει δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες υπό στοιχεία ΥΠ1 εμβαδού 53,00τ.μ. και ΥΠ2 εμβαδού 204,70τ.μ., οι οποίες δεν έχουν αυτοτέλεια καθώς αποτελούν παραρτήματα των καταστημάτων Κ1 και Κ2 του ισογείου και δεν έχουν ποσοστά συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου. Το ισόγειο περιλαμβάνει δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες υπό στοιχεία Κ1 εμβαδού 103,80τ.μ. με ποσοστό συγκυριότητας 132‰ επί του όλου οικοπέδου και Κ2 εμβαδού 153,90τ.μ. με ποσοστό συγκυριότητας 279‰ επί του όλου οικοπέδου.

Το κατάστημα ισογείου συνορεύει ολόγυρα με την οδό Καποδιστρίου, την οδό Καλοχαιρέτου, την πλατεία Πάργας, την είσοδο, το κλιμακοστάσιο, το φωταγωγό, το χώρο του ανελκυστήρα και την οδό Πάργας. ίναι πλήρως αποπερατωμένο (έτος αποπεράτωσης 1973). Διαθέτει φέρωντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή, επιχρισμένη και χρωματισμένη σε κιτρινωπό τόνο. Διαθέτει τμηματικά διακοσμητικά στοιχεία από μάρμαρο ή λιθοδομή και εσωτερική τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή. Τα δάπεδα του ισογείου είναι επιστρωμένα από μάρμαρο, ενώ τα δάπεδα του υπογείου είναι επιστρωμένα από πλαστικού τύπου πλακίδια. Το κατάστημα διαθέτει επίσης κουφώματα αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες, ενώ η κεντρική θύρα του καταστήματος είναι κρυστάλλινη ασφαλείας. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες. Οι ψευδοροφές είναι είτε από φύλλα ορυκτών ινών, είτε μεταλλικές διάτρητες ενώ η θέρμανση και ψύξη είναι κεντρική. Επίσης είναι εγκατεστημένο σύστημα πυρασφάλειας – πυρανίχνευσης, σύστημα συναγερμού και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ				
Επίπεδο	**Ιδιοκτησία**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ποσοστό Συνιδιοκτησίας (‰)**
Ισόγειο	Κατάστημα	Κατάστημα	257.70	242.00
Υπόγειο	Κατάστημα	Κατάστημα	257.70	169.00
Συνολική Επιφάνεια			**515.40**	**411.00**

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς €9.000/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31-12-22
Τρέχον Μίσθωμα	9,000.00 €
Αναπροσαρμογή	Ετησίως
	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα Χωρίς Περίοδο Κενού
Αγοραίο Μίσθωμα	7,756.77 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	16.03%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε..

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 18,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 24,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Σαρόκο, Κέρκυρα	35.00	0	1985	Κατάστημα ισογείου, 35 τμ, μεγάλης προβολής, με πρασιά & εξωτερικά τραπεζοκαθίσματα - υγειονομικού	Μεστικό 2661021101	1,500.00 €	42.86 €	0.91	0.94	0.90	0.90	0.90	0.85	22.64 €
2	Πόλη	32.00	0	1950	κατάστημα ισογείου, εμβαδού 32,00τ.μ., κατασκευής 1950, καλή κατάσταση, γωνιακό, εμπορικό σημείο	Μεστικό 2661021101	1,000.00 €	31.25 €	0.91	1.12	0.90	0.90	1.00	0.85	21.74 €
3	Κέντρο, Κέρκυρα	201.05	0	1975	Κατάστημα ισογείου - 1ου ορόφου, εμπορικής χρήσης, είναι καταστκευής 1925, ανακαινισμένο με εσωτερικό ανελκυστήρα (θεωρείται μέση ηλικία 1975)	Μεστικό 2661021101	4,000.00 €	19.90 €	0.95	0.99	1.10	1.00	1.20	0.85	21.09 €
4	Κέρκυρα - προς Πλ. Σαρόκο	61.00	0	1970	Κατάστημα, ισόγειο με πατάρι βοηθητικής χρήσης και μικρού ύψους, τυπικό συνοικιακό κατάστημα χειρότερης προβολής	Μεστικό 6975067571	900.00 €	14.75 €	0.91	1.02	1.10	1.15	1.25	0.95	20.57 €
Μέσος όρος		**82.26**		**1970**			**1,850.00 €**	**27.19 €**	**0.92**	**1.02**	**1.00**	**0.99**	**1.09**	**0.88**	**21.50 €**

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	35	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1973
Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ):	360.78

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.50%
sf	2.50%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλισης	**9.16%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου				
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Ισόγειο	257.70	21.50	5,540.55	66,486.60
Υπόγειο	257.70	8.60	2,216.22	26,594.64
Σύνολο	515.40	30.10	7,756.77	**93,081.24**

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	54,000.00 €
2023	30-06-23	21,756.02 €
	30-12-23	47,738.80 €
2024	30-06-24	47,738.80 €
	30-12-24	48,438.66 €
2025	30-06-25	48,438.66 €
	30-12-25	49,262.43 €
2026	30-06-26	49,262.43 €
	30-12-26	50,161.66 €
2027	30-06-27	50,161.66 €
	30-12-27	51,109.81 €
2028	30-06-28	51,109.81 €
	30-12-28	52,086.01 €
2029	30-06-29	52,086.01 €
	30-12-29	53,080.85 €
2030	30-06-30	53,080.85 €
	30-12-30	54,094.70 €
2031	30-06-31	54,094.70 €
	30-12-31	55,127.90 €
2032	30-06-23	55,127.90 €
Πώληση	30-06-32	€1,358,935.89

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€9,000.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€8,553.69	€8,160.48	€8,280.11	€8,420.93	€8,574.64	€8,736.72	€8,903.59	€9,073.65	€9,246.96	€9,423.57
Ετήσιο Μίσθωμα		€102,644.26	€97,925.75	€99,361.35	€101,051.13	€102,895.72	€104,840.64	€106,843.09	€108,883.80	€110,963.48	€113,082.88
Έξοδα	2.50%	€2,566.11	€2,448.14	€2,484.03	€2,526.28	€2,572.39	€2,621.02	€2,671.08	€2,722.09	€2,774.09	€2,827.07
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€24,322.13									
Αξία Πώλησης											€1,386,669.28
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€27,733.39
Λειτουργικά Έσοδα		**€75,756.02**	**€95,477.61**	**€96,877.32**	**€98,524.86**	**€100,323.32**	**€102,219.62**	**€104,172.02**	**€106,161.70**	**€108,189.39**	**€1,469,191.70**
Απόδοση Εξόδου	8.16%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	9.16%										
Παρούσα Αξία		€1,285,491.11									
Αγοραία Αξία	**€1,285,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**€2,493.21**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	7.756,77 €	8.107,38 €	8.213,58 €	8.346,64 €	8.495,21 €	8.654,07 €	8.819,37 €	8.987,82 €	9.159,48 €	9.334,43 €	9.512,72 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.285.000,00**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.285.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Ογδόντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)	
	

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποκατάστημα τράπεζας εντός κτιρίου επαγγελματικής χρήσης

Λεωφ. Λυκούργου αρ. 98 & Λεωφ. Κων/νου Παλαιολόγου, Σπάρτη, Δήμος Σπάρτης, Π.Ε. Λακωνίας, Περιφέρεια Πελοποννήσου

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λεωφ. Λυκούργου αρ. 98 & Λεωφ. Κων/νου Παλαιολόγου, Σπάρτη, Δήμος Σπάρτης, Π.Ε. Λακωνίας, Περιφέρεια Πελοποννήσου
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για υποκατάστημα τράπεζας εντός κτιρίου μικτής χρήσης, ανέγερσης περί το 1975.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Σύνολο: 543,00 τμ - Υπόγειο (Αποθήκη «3»): 217,50 τμ - Ισόγειο (Κατάστημα «3»): 217,50 τμ - Πατάρι (Κατάστημα «3»): 108,00 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Το κτίριο εντός του οποίου η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν 195/1973 οικοδομική άδεια. Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και όψεων έχουν κατασκευαστεί στη στάθμη του ισογείου και του παταριού, οι οποίες έχουν ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 με την Α/Α δήλωση 2823240/2015. Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ ΚΑLLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 600.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 1.1782 / τμ (συνολικής επιφάνειας)**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 26
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις επί του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Το κτίριο εντός του οποίου η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν 195/1973 οικοδομική άδεια. Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και όψεων έχουν κατασκευαστεί στη στάθμη του ισογείου και του παταριού, οι οποίες έχουν ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 με την Α/Α δήλωση 2823240/2015. Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η

καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, στο σύνολό του, έχει ως ακολούθως:

€ 600.000,00

(Εξακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των Λεωφ. Λυκούργου αρ. 98 & Λεωφ. Κων/νου Παλαιολόγου, στο κέντρο της Σπάρτης, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης. Διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Σπάρτης της Π.Ε. Λακωνίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Η Σπάρτη είναι πόλη της Πελοποννήσου και πρωτεύουσα της Π.Ε. Λακωνίας, στην Ελλάδα. Έχει πληθυσμό 16.239 κατοίκους. Η σημερινή Σπάρτη είναι χτισμένη στις ανατολικές υπώρειες του Ταΰγετου, νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και σε υψόμετρο 210 μ. Αποτελεί το οικονομικό και εμπορικό κέντρο του πρώην νομού.

Στην ευρύτερη περιοχή του εμπορικού και διοικητικού κέντρου της πόλης, όπου βρίσκεται και το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται και η Δημόσια Κεντρική Βιβλιοθήκη της Σπάρτης, ενώ η λεωφόρος Κ. Παλαιολόγου είναι ο πιο χαρακτηριστικός και εμπορικός δρόμος της Σπάρτης. Διασχίζει όλη την πόλη, αρχίζοντας από το άγαλμα του Λεωνίδα και καταλήγοντας στην οδό Γυθείου, η οποία οδηγεί, μετά από διαδρομή 44 χλμ., στην ομώνυμη πόλη. Κατά μήκος της Κ. Παλαιολόγου βρίσκονται ορισμένα από τα σημαντικότερα νεοκλασικά κτίρια της Σπάρτης, καθώς και πέτρινα κτήρια ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής. Ένα από αυτά τα νεοκλασικά φιλοξενεί την Κουμαντάρειο Πινακοθήκη.

Η εγγύτερη περιοχή του ακινήτου διαθέτει μικτή χρήση, με πολυώροφα κτίρια μεγάλης παλαιότητας στην πλειοψηφία τους, που στεγάζουν καταστήματα στο ισόγειο και γραφειακούς χώρους και κατοικίες στους ορόφους. Το εκτιμώμενο έχει κύρια είσοδο από τη Λεωφόρο Λυκούργου και δεύτερη είσοδο από τη Λεωφόρο Κωνσταντίνου Παλαιολόγου.

Τέλος, το εκτιμώμενο ακίνητο απέχει περί τα 100 μ. από το Δημαρχείο της Σπάρτης, περί τα 400 μ. από τα ΕΛΤΑ Σπάρτης, περί τα 800 μ. από το ΚΤΕΛ της Σπάρτης και περί τα 18 χλμ από τον Κρατικό Αερολιμένα.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (Φ: 37.074541, Λ: 22.429943)

Πηγή: Google Earth

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Τεχνικά σχέδια κατόψεων επιπέδων, τομές, διάγραμμα κάλυψης και τοπογραφικό διάγραμμα
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν 195/1973 οικοδομικής άδειας
- Συμβολαιογραφικός τίτλος σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 478/27.11.1972
- Συμβολαιογραφικός τίτλος αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμόν 479/27.11.1972
- Συμβολαιογραφικός τίτλος αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμόν 8858/22.12.1989
- Συμβολαιογραφικός τίτλος αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμόν 13001/15.12.1995
- Κτηματολογικές εγγραφές ιδιοκτησιών του ακινήτου
- Πίνακας επιφανειών και μισθωμάτων από τον εντολέα
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης ακινήτου

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο, εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο εντός του οποίου και η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, αποτελεί γωνιακό οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 447 τμ. Διαθέτει επίπεδη διαμόρφωση, παραλληλόγραμμο σχήμα και πρόσωπο ανατολικά επί της λεωφ. Κων/νου Παλαιολόγου επί πλευράς μήκους 30 μ. και νότια επί της λεωφ. Λυκούργου επί πλευράς μήκους 15 μ., ενώ προς τις λοιπές διευθύνσεις συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία οι όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το εν λόγω οικόπεδο είναι οι παρακάτω:

- ΦΕΚ 351Δ/1989 όπως έχει τροποποιηθεί
- Αρτιότητα: 200 τμ κατά κανόνα
- Πρόσωπο: 10 μ κατά κανόνα
- Κάλυψη: κατά ΝΟΚ
- Σ.Δ.: 2,80
- Ύψος: 14,50 μ
- Χρήσεις Γης: ΓΠΣ
- Εγκρίσεις: ΕΠΑΕ, Αρχαιολογία

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία βρίσκεται εντός κτιρίου μικτής χρήσης αποτελούμενου από υπόγειο, ισόγειο πατάρι και τέσσερις άνωθεν ορόφους. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, επικάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος και πλάγιες καλύψεις (οργανισμός πλήρωσης) από οπτοπλινθοδομή.

Συνολικά, η κατασκευή κρίνεται τυπική για την εποχή ανέγερσης, ενώ ο βαθμός συντήρησης της ιδιοκτησίας κρίνεται καλός καθώς φαίνεται να έχει ανακαινισθεί σε διάφορες χρονικές περιόδους.

Το εκτιμώμενο κατάστημα εκτείνεται στις στάθμες του υπογείου, ισογείου και παταριού και αποτελείται από τις ορ. ιδιοκτησίες Αποθήκη «3» και Κατάστημα «3», αντίστοιχα. Η στάθμη του υπογείου, επιφάνειας 217,50 τμ, περιλαμβάνει βοηθητικούς και υποστηρικτικούς χώρους, θησαυροφυλάκιο και κλίμακα προς ισόγειο. Η στάθμη του ισογείου, επιφάνειας 217,50 τμ, περιλαμβάνει τον ενιαίο χώρο του καταστήματος, γραφεία, αρχείο, και κλίμακα προς υπόγειο και πατάρι. Η στάθμη του παταριού, επιφάνειας 108 τμ, περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους του καταστήματος και κλίμακα προς το ισόγειο. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, επί του ακινήτου έχουν πραγματοποιηθεί α) αυθαίρετη αλλαγή χρήσης στο ισόγειο και το πατάρι από εμπορικό κατάστημα σε τραπεζικό χώρο συνάθροισης κοινού χωρίς υπέρβαση δόμησης και β) αλλαγές στα κουφώματα των όψεων του ισογείου. Οι αυθαιρεσίες έχουν ρυθμιστεί με το Ν.4178/2013 με την Α/Α δήλωσης 2823240/2015.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ			
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Α' υπόγειο	Βοηθητική / Αποθήκη υπ' αριθ. 3	217,50	65,25
Ισόγειο	Κατάστημα υπ' αριθ. 3	217,50	217,50
Πατάρι	Κατάστημα υπ' αριθ. 3	108,00	54,00
Συνολική Επιφάνεια		**543,00**	**336,75**

Σε ότι αφορά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με μάρμαρο και κεραμικά πλακίδια. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες, ενώ η κεντρική είσοδος του καταστήματος είναι ασφαλείας και μεταλλικό ρολό και οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες ή γυάλινες. Διαθέτει ψευδοροφές από φύλλα ορυκτών ινών με ενσωματωμένο φωτισμό. Η θέρμανση και ψύξη γίνεται μέσω καναλάτου συστήματος. Τέλος, το εκτιμώμενο διαθέτει σύστημα

πυρασφάλειας – πυρανίχνευσης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης και δομημένη καλωδίωση.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς 3.976,78 € / μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31-12-22
Τρέχον Μίσθωμα	3,976.78 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	3,737.93 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	6.39%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε..

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 9,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 13,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ																
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ								
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Σπάρτη κέντρο, οδός Κωνσταντίνου Παλαιολόγου	80.00	0, 0.5	1965	Ισόγειο κατάστημα 70 τμ με πατάρι 20 τμ, πλησίον εκτιμώμενου, καλή κατάσταση συντήρησης, αντίστοιχη προβολή	Μεσιτικό Γραφείο 2731029080	700.00 €	8.75 €	0.95	1.05	1.15	1.10	1.10	0.90	10.92 €
2	Σπάρτη κέντρο, πλησίον κεντρικής πλατείας	99.06	-1, 0	2008	Ισόγειο κατάστημα 76,20 τμ με υπογείο 76,20 τμ, πλησίον εκτιμώμενου, καλή κατάσταση συντήρησης, πρώην ZARA kids	Μεσιτικό Γραφείο 2731028509	1,200.00 €	12.11 €	0.95	0.84	1.10	1.10	1.10	0.90	11.54 €
3	Σπάρτη κέντρο, πλησίον κεντρικής πλατείας	112.80	-1, 0	1982	Ισόγειο κατάστημα 101 τμ, με επιπλέον υπόγειο 59 τμ, πλησίον εκτιμώμενου, καλή κστάσταση συντήρησης, αντίστοιχη προβολή	Μεσιτικό Γραφείο 2731029080	1,100.00 €	9.75 €	0.96	0.97	1.15	1.10	1.10	0.90	11.26 €
4	Σπάρτη κέντρο, πλησίον κεντρικής πλατείας	112.20	-1, 0	1980	Κατάστημα 174 τμ, Ισόγειο: 97 τμ, Υπόγειο: 76 τμ, πλησίον εκτιμώμενου, καλή κστάσταση συντήρησης, μειωμένη προβολή	Μεσιτικό Γραφείο 2731029080	1,000.00 €	8.91 €	0.96	0.98	1.15	1.15	1.10	0.90	10.87 €
Μέσος όρος		101.02		1984			1,000.00 €	9.88 €	0.95	0.96	1.14	1.11	1.10	0.90	11.10 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0,50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1,0%	ανά	50	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	5% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1975
Ανακαίνιση:	2016
Αν. Επιφάνεια (τμ):	336,75

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.75%
sf	2.50%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλισης	**9.34%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	543.00	336.75	11.10	3,737.93	44,855.10

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	23,860.68 €
2023	30-06-23	10,538.09 €
	30-12-23	23,004.95 €
2024	30-06-24	23,004.95 €
	30-12-24	23,342.20 €
2025	30-06-25	23,342.20 €
	30-12-25	23,739.17 €
2026	30-06-26	23,739.17 €
	30-12-26	24,172.50 €
2027	30-06-27	24,172.50 €
	30-12-27	24,629.41 €
2028	30-06-28	24,629.41 €
	30-12-28	25,099.83 €
2029	30-06-29	25,099.83 €
	30-12-29	25,579.23 €
2030	30-06-30	25,579.23 €
	30-12-30	26,067.80 €
2031	30-06-31	26,067.80 €
	30-12-31	26,565.69 €
2032	30-06-32	26,565.69 €
Πώληση	30-12-32	689,081.99 €

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€3,976.78									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€3,941.83	€3,932.47	€3,990.12	€4,057.98	€4,132.05	€4,210.15	€4,290.57	€4,372.52	€4,456.03	€4,541.14
Ετήσιο Μίσθωμα		€47,301.96	€47,189.63	€47,881.44	€48,695.73	€49,584.62	€50,521.86	€51,486.83	€52,470.22	€53,472.41	€54,493.73
Έξοδα	2.50%	€1,182.55	€1,179.74	€1,197.04	€1,217.39	€1,239.62	€1,263.05	€1,287.17	€1,311.76	€1,336.81	€1,362.34
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€11,720.64									
Αξία Πώλησης											€703,144.89
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€14,062.90
Λειτουργικά Έσοδα		**€34,398.77**	**€46,009.89**	**€46,684.40**	**€47,478.33**	**€48,345.00**	**€49,258.81**	**€50,199.66**	**€51,158.47**	**€52,135.60**	**€742,213.38**
Απόδοση Εξόδου	7.75%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	9.34%										
Παρούσα Αξία		€598,265.54									
Αγοραία Αξία	**€600,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**€1,781.74**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	3,737.93 €	3,906.88 €	3,958.06 €	4,022.18 €	4,093.77 €	4,170.33 €	4,249.98 €	4,331.16 €	4,413.88 €	4,498.19 €	4,584.10 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 600.000,00**.

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 600.000,00

(Εξακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887



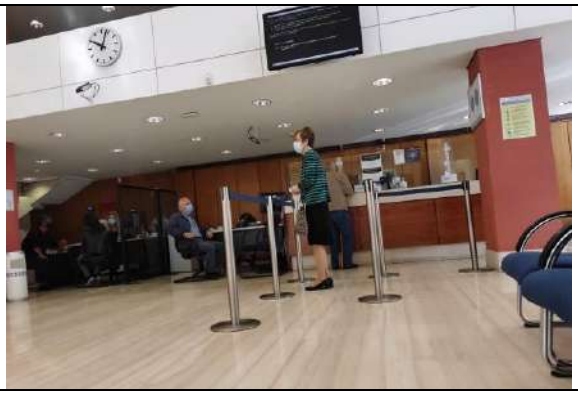




Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)		
		
		
		

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αυτοτελές τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο & δώμα

Οδός Εθνομαρτύρων αρ. 9, Τρίπολη,
Δήμος Τρίπολης, Π.Ε. Αρκαδίας,
Περιφέρεια Πελοποννήσου

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδός Εθνομαρτύρων αρ. 9, Τρίπολη, Δήμος Τρίπολης, Π.Ε. Αρκαδίας, Περιφέρεια Πελοποννήσου
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο & δώμα, ανέγερσης περί το 1985.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Οικόπεδο: 262,40 τμ Κτίριο: 741,12 τμ (συνολικά) - Α' υπόγειο: 207,30 τμ - Ισόγειο: 205,50 τμ - Α' όροφος: 155,45 τμ - Β' όροφος: 155,45 τμ - Δώμα: 17,42 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Το εκτιμώμενο κτίριο ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια του έτους 1984, ωστόσο από το προσκομισθέν στέλεχος δεν είναι απόλυτα εμφανής ο αριθμός αυτής. Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, υφίσταται τεχνική ταύτιση του ακινήτου. Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 900.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 1.214 / τμ (συνολικής επιφάνειας)**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 22
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 22
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 27
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 28
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 28

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις επί του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Το εκτιμώμενο κτίριο ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια του έτους 1984, ωστόσο από το προσκομισθέν στέλεχος δεν είναι απόλυτα εμφανής ο αριθμός αυτής. Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, υφίσταται τεχνική ταύτιση του ακινήτου. Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, στο σύνολό του, έχει ως ακολούθως:

€ 900.000,00

(Εννιακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Εθνομαρτύρων αρ. 9, στο κέντρο της Τρίπολης, εντός του εντός του Ο.Τ. 192 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης. Διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Τρίπολης της Π.Ε. Αρκαδίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Η Τρίπολη είναι πόλη στην κεντρική Πελοπόννησο, η μεγαλύτερη πόλη και πρωτεύουσα του Νομού Αρκαδίας. Βρίσκεται σε υψόμετρο 660 μέτρων. Είναι επίσης έδρα της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Ο πληθυσμός του ομώνυμου Δήμου είναι 47.457 κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2011.

Η πόλη της Τρίπολης είναι πυκνοδομημένη, έχει μέτρια ρυμοτομία, με δυσκολία εύρεσης ελεύθερης στάθμευσης ειδικότερα στο κέντρο της πόλης και κατά τις ώρες αιχμής. Η πόλη της Τρίπολης απέχει ~170 χλμ. νοτιοδυτικά από την Αθήνα μέσω της Ε.Ο. Αθηνών-Τριπόλεως και ~200 χλμ. νοτιοανατολικά από την Πάτρα. Η μετάβαση στην πόλη πραγματοποιείται κυρίως από την Ε.Ο. Αθηνών-Τριπόλεως, την οδό Ναυπλίου, την οδό Καλαβρύτων και την οδό Καλαμάτας.

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εντός του εμπορικού και διοικητικού κέντρου της πόλης. Πρόκειται για περιοχή με μικτές χρήσεις γης, τόσο εμπορικές και επαγγελματικές όσο και οικιστικές. Οι εμπορικές αναπτύξεις αναφέρονται σε εμπορικά καταστήματα και καταστήματα στον κλάδο της εστίασης (καφέ, εστιατόρια κτλ), τα οποία βρίσκονται στα ισόγεια των οικοδομών, δημόσιες υπηρεσίες και γραφειακούς χώρους στους ορόφους της ανωδομής, ενώ οι οικιστικές αναφέρονται ως επί το πλείστον σε διαμερίσματα και ισόγειες ή διώροφες κατοικίες. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής περιλαμβάνει πολυώροφα κτίρια μέσης και παλαιότερης κατασκευής (άνω των 30 ετών κατά μ.ο.), συνήθους όψης και αισθητικής, ενώ σπανιότερα εντοπίζονται κτίσματα νεότερης κατασκευής και αρχιτεκτονικής.

Η περιοχή του ακινήτου διαθέτει πολύ καλές προσβάσεις λόγω της θέσης του στο εμπορικό κέντρο της πόλης. Πλησίον του εκτιμώμενου βρίσκεται η κεντρική πλατεία Αγίου Βασιλείου, η πλατεία Ανεξαρτησίας, και η πλατεία Πετρινού, πέριξ των οποίων αναπτύσσεται οργανωμένη εμπορική ανάπτυξη. Η οδός Εθνομαρτύρων αποτελεί δρόμο διπλής κατεύθυνσης κυκλοφορίας, σημαντικής εμπορικότητας, η οποία συνδέει στην κεντρική πλατεία Αγίου Βασιλείου με την πλατεία Ανεξαρτησίας.

Τέλος, σημειώνεται ότι η περιοχή εξυπηρετείται άρτια από τις υπάρχουσες δημόσιες και ιδιωτικές υπηρεσίες, ενώ η εύρεσης ελεύθερης στάθμευσης στην περιοχή χαρακτηρίζεται δύσκολη, ειδικότερα κατά τις ώρες αιχμής.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ


ΚΛΑΣΣΙΚΟΝ
Καταστημα COSMOTE
ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
ΑΝΤΩΝΙΑ
ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΡΑΣΚ
Επιμελητήριο Αρκαδίας
ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ
ΜΕΖΟΥΡΤΣΑ
ΜΟΡΕΑΣ Α.Ε.
Αρκάδων γεωσεις
marina
Coffee Island
Pietris Bakery
Πλατεία Αγίου Βασιλείου
Ιερός Ναός Αγίου Βασιλείου
Εθνική Τράπεζα
Καταστημα Τραπεζας Πειραιως
ΚΕΝΤΡΟ ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΙΑΣ
ΣΟΥΒΛΑΚΟΤΕΧΝΕΙΟ
ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΠΑΠΑΣΙΝΟΣ ΜΙΧΑΛΗΣ
Βιβλιοχαρτοπωλείο Ασύρο
Αρχαιολογικο Μουσειο Σπηλιοπουλου
ΚΑΝΑΤΑΣ
Εξυπηρετικό Αρκαδίας
ΠΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ
Hondos Center
Το Καφε Πεταχτό
Κυπριου
Βαρβογλη
Mikro Kafe
The Mansion
Ο Γρηγορος
Βασιλειου Μεγαλου
Αρκαδιας
Αγιου Νεοφυτου
Χατζηπροκοπιου
Αγιου Γεωργιου
Αγιου Δημητριου
Αγιου Κωνσταντινου
Αγιου Νικολαου
Αγιου Παντελεημονος
Αγιου Παυλου
Αγιου Σπυριδωνος
Αγιου Χαραλαμπους
Αγιου Ιωαννου
Αγιου Ιωαννου Θεολογου
Αγιου Ιωαννου Προδρομου
Αγιου Ιωαννου Χρυσοστομου
Αγιου Ιωαννου Χρυσοστομου
Αγιου Ιωαννου Χρυσοστ

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Τεχνικά σχέδια κατόψεων επιπέδων, τομές, διάγραμμα κάλυψης, τοπογραφικό διάγραμμα
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας του έτους 1984
- Συμβολαιογραφικός τίτλος μεταβίβασης ακινήτου (εισφορά σε εταιρεία) υπ' αριθμόν 4975/28.05.1982
- Κτηματολογικές εγγραφές του ακινήτου
- Πίνακας επιφανειών και μισθωμάτων από τον εντολέα
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης ακινήτου

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο, εντός του οποίου έχει ανεγερθεί εκτιμώμενο κτίριο αποτελεί γωνιακό οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 262,40 τμ. Διαθέτει σχήμα που προσομοιάζει σε τραπέζιο και πρόσωπο βόρεια επί της οδού Εθνομαρτύρων επί πλευράς μήκους 16,30 μ. και ανατολικά επί της οδού Δαβιάς επί πλευράς μήκους 17,08 μ., ενώ προς τις λοιπές διευθύνσεις συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες. Βρίσκεται το υπ' αριθμόν 192 Ο.Τ. του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία οι όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το εν λόγω οικόπεδο είναι οι παρακάτω:

- ΦΕΚ 78/Δ/1964 όπως έχει τροποποιηθεί
- Αρτιότητα κατά κανόνα Ε=200 τμ και Π=12 μ, κατά παρέκκλιση (προ 14-7-1963) Ε=60 τμ & Π=5 μ
- Κάλυψη: 70%, γωνιακό 80%
- Σ.Δ.: 2,40
- Μέγιστο Ύψος 4 όροφοι (3 και εσοχή)

Η συνολική, προσμετρήσιμη στο Σ.Δ., υλοποιημένη δόμηση του οικοπέδου ανέρχεται σε 533,63 τμ, ενώ η μέγιστη επιτρεπόμενη (βάσει Σ.Δ.) ανέρχεται σε 629,76 τμ. Υφίσταται, συνεπώς, υπόλοιπο δόμησης της τάξεως των 96,13 τμ. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη θεωρείται ότι έχει εξαντληθεί. Θα πρέπει να σημειωθεί, ωστόσο, ότι λόγω της μεγάλης παλαιότητας του κτιρίου, κρίνεται σκόπιμο να μην αποδοθεί αξία στο υπόλοιπο δόμησης, καθότι είναι δεν εφικτό να αξιολογηθεί η δυνατότητα πραγματικής υλοποίησής του.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, δυο υπέρ του ισογείου ορόφους και δώμα. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, επικάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος με στέγη και πλάγιες καλύψεις (οργανισμός

πλήρωσης) από οπτοπλινθοδομή. Συνολικά, η κατασκευή κρίνεται τυπική για την εποχή ανέγερσης, ενώ ο βαθμός συντήρησης της ιδιοκτησίας κρίνεται καλός καθώς φαίνεται να έχει ανακαινισθεί σε διάφορες χρονικές περιόδους.

Το επίπεδο του υπογείου λειτουργεί ως βοηθητικός χώρος με Η/Μ εγκαταστάσεις και τον χώρο των θυρίδων του καταστήματος. Το επίπεδο του ισογείου λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα, το επίπεδο του Α΄ ορόφου ως γραφειακός χώρος, το επίπεδο του Β΄ ορόφου ως αρχείο και περιλαμβάνει βοηθητικούς και γραφειακούς χώρους και στο δώμα βρίσκονται οι απολήξεις του κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα. Η κατακόρυφη επικοινωνία μεταξύ των ορόφων επιτυγχάνεται με το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρα.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ			
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Α' υπόγειο	Βοηθητική	207,30	62,19
Ισόγειο	Κατάστημα	205,50	205,50
Α' όροφος	Γραφεία	155,45	155,45
Β' όροφος	Γραφεία	155,45	155,45
Δώμα	Βοηθητική	17,42	0,00
Συνολική Επιφάνεια		**741,12**	**578,59**

Σε ότι αφορά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τα δάπεδα του ισογείου είναι επιστρωμένα με μάρμαρο, τα δάπεδα των ορόφων είναι επιστρωμένα με μοκέτα, ενώ τα δάπεδα των υπόγειων χώρων είναι επιστρωμένα με μοκέτα και κεραμικά πλακίδια. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες στο ισόγειο, ξύλινα με μονούς υαλοπίνακες στους ορόφους, ενώ η κεντρική είσοδος του καταστήματος είναι ασφαλείας και μεταλλικό ρολό και οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες. Διαθέτει ψευδοροφές από φύλλα ορυκτών ινών με ενσωματωμένο φωτισμό. Η θέρμανση και ψύξη γίνεται μέσω split units. Τέλος, το εκτιμώμενο διαθέτει σύστημα πυρασφάλειας – πυρανίχνευσης, σύστημα συναγερμού και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής με γραφειακούς χώρους στους ορόφους. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κτίριο μισθώνεται επί του παρόντος προς € 5.800 / μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	5.800,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	5.531,07 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	4,86%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε..

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι α) οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 9,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 15,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και β) οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 6,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 9,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Οδός Εθνομαρτύρων, Τρίπολη, έναντι εκτιμώμενου	280.00	0	2000	Ισόγειο κατάστημα 200 τμ με πατάρι 200 τμ, έναντι εκτιμώμενου, καλή κατάσταση συντήρησης, αντίστοιχη προβολή, πρώην κατάστημα τράπεζας	Μεσιτικό Γραφείο 2710227070	3,500.00 €	12.50 €	1.00	0.93	1.00	1.00	1.05	0.90	10.95 €
2	Πλατεία Αγίου Βασιλείου, Τρίπολη	89.40	0, 0.5	2003	Κατάστημα κατασκευής 2003, δομημένη καλωδίωση, κλιματισμός, ψευδοροφές, συναγερμός, πατάρι 46 τμ, ισόγειο 71 τμ, WC, δάπεδα πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου,	Μεσιτικό Γραφείο 2109715711	2,000.00 €	22.37 €	0.96	0.91	0.90	0.90	1.00	0.90	14.31 €
3	Οδός Πατρ. Γρηγορίου Ε', Τρίπολη	153.40	-1, 0	2005	Κατάστημα 118 τμ ισόγειο & 118 τμ υπόγειο, τυπική κατάσταση συντήρησης, κλιματισμός, ψευδοροφές, συναγερμός, δάπεδα πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου	Μεσιτικό Γραφείο 2710231526	2,100.00 €	13.69 €	0.98	0.90	1.05	1.05	1.10	0.90	13.14 €
4	Πλατεία Κολοκοτρώνη, Τρίπολη	236.00	0	1996	Κατάστημα κατασκευής 1996, τριφασικό ρεύμα, γωνιακό, δομημένη καλωδίωση, κλιματισμός, ψευδοροφές, συναγερμός, αυτόνομη θέρμανση, 2 WC, δάπεδα	Μεσιτικό Γραφείο 2710227070	2,200.00 €	9.32 €	0.99	0.95	1.20	1.00	1.10	0.95	10.98 €
Μέσος όρος		189.70		2001			2,450.00 €	14.47 €	0.98	0.92	1.04	0.99	1.06	0.91	12.30 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.5%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	50	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1985
Αν. Επιφάνεια (τμ):	267.69

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Οδός Εθνικής Αντιστάσεως, Τρίπολη	130.00	1	1980	Γραφείο κατασκευής 1977, διαμπερές, δομημένη καλωδίωση, 130 τμ, 1ου ορόφου, 2wc, καλή κατάσταση συντήρησης	Μεσιτικό Γραφείο 2710231526	900.00 €	6.92 €	0.99	1.03	1.05	1.05	1.00	0.90	6.95 €
2	Οδός Δαρειώτου & Τ. Σεχιώτη, Τρίπολη	50.00	1	1965	Γραφείο 50 τμ, όροφος 1ος, θέρμανση αυτόνομη, κουφώματα αλουμινίου, δομημένη καλωδίωση, γωνιακό, σε πλήρως ανακατασκευασμένο κτίριο	Μεσιτικό Γραφείο 2718880005	550.00 €	11.00 €	0.95	1.10	0.85	0.85	1.00	0.90	7.45 €
3	Οδός Δαρειώτου & Τ. Σεχιώτη, Τρίπολη	70.00	1	1965	Γραφείο 70 τμ, όροφος 1ος, θέρμανση αυτόνομη, κουφώματα αλουμινίου, δομημένη καλωδίωση, γωνιακό, σε πλήρως ανακατασκευασμένο κτίριο	Μεσιτικό Γραφείο 2718880005	700.00 €	10.00 €	0.96	1.10	0.85	0.90	1.00	0.90	7.25 €
Μέσος όρος		83.33		1970			720.00 €	9.31 €	0.96	1.08	0.92	0.93	1.00	0.90	7.20 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0,5%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1,0%	ανά	20	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1985
Επιφάνεια (τμ):	155,45

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραίας αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.50%
sf	2.50%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλισης	**9.16%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Καταστήματος				
Ακίνητο	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	267,69	12,30	3.292,59	39.511,04

Αγοραία Μισθωτική Αξία Γραφειακών Χώρων				
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Γραφείο Α' ορόφου	155,45	7,20	1.119,24	13.430,88
Γραφείο Β' ορόφου	155,45	7,20	1.119,24	13.430,88
Σύνολο			**2.238,48**	**26.861,76**

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	34,800.00 €
2023	30-06-23	15,606.05 €
	30-12-23	34,040.78 €
2024	30-06-24	34,040.78 €
	30-12-24	34,539.82 €
2025	30-06-25	34,539.82 €
	30-12-25	35,127.22 €
2026	30-06-26	35,127.22 €
	30-12-26	35,768.43 €
2027	30-06-27	35,768.43 €
	30-12-27	36,444.52 €
2028	30-06-28	36,444.52 €
	30-12-28	37,140.61 €
2029	30-06-29	37,140.61 €
	30-12-29	37,850.00 €
2030	30-06-30	37,850.00 €
	30-12-30	38,572.93 €
2031	30-06-31	38,572.93 €
	30-12-31	39,309.68 €
2032	30-06-32	39,309.68 €
Πώληση	30-12-32	€1,019,645.57

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€5,800.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€5,790.54	€5,818.94	€5,904.24	€6,004.65	€6,114.26	€6,229.83	€6,348.82	€6,470.09	€6,593.66	€6,719.60
Ετήσιο Μίσθωμα		€69,486.43	€69,827.25	€70,850.92	€72,055.84	€73,371.15	€74,758.00	€76,185.87	€77,641.03	€79,123.97	€80,635.24
Έξοδα	2.50%	€1,737.16	€1,745.68	€1,771.27	€1,801.40	€1,834.28	€1,868.95	€1,904.65	€1,941.03	€1,978.10	€2,015.88
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€17,343.21									
Αξία Πώλησης											€1,040,454.67
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€20,809.09
Λειτουργικά Έσοδα		**€50,406.05**	**€68,081.57**	**€69,079.65**	**€70,254.45**	**€71,536.87**	**€72,889.05**	**€74,281.23**	**€75,700.00**	**€77,145.87**	**€1,098,264.93**
Απόδοση Εξόδου	7.75%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	9.16%										
Παρούσα Αξία		€895,451.19									
Αγοραία Αξία		**€900,000.00**									
Αγοραία Αξία / τμ		**€1,214.38**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	5.531,07 €	5.781,07 €	5.856,80 €	5.951,68 €	6.057,62 €	6.170,90 €	6.288,77 €	6.408,88 €	6.531,29 €	6.656,04 €	6.783,17 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 900.000,00**.

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 900.000,00

(Εννιακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)







ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποκατάστημα τράπεζας εντός επαγγελματικού κτιρίου

Οδός Πατριάρχου Ιωακείμ αρ. 2, Κολωνάκι, Αθήνα,
1ο Δ.Δ. Δήμου Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδός Πατριάρχου Ιωακείμ αρ. 2, Κολωνάκι, Αθήνα, 1ο Δ.Δ. Δήμου Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για υποκατάστημα τράπεζας, εντός επαγγελματικού κτιρίου ανέγερσης περί το 1974.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Σύνολο: 426,60 τμ - Α' Υπόγειο: 178,30 τμ - Ισόγειο: 178,30 τμ - Πατάρι: 70,00 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Το κτίριο εντός του οποίου η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν 22248/1972 οικοδομική άδεια του Γραφείου Πολεοδομίας Αθηνών περί ανέγερσης νέας επταώροφου οικοδομής μετά τεσσάρων υπογείων, ενώ με την έκδοση της υπ' αρ. 104/2004 οικοδομικής άδειας πραγματοποιήθηκε αλλαγή τμήματος όψης εσωτερικών διαρρυθμίσεων κ επισκευές ισογείου-παταριού-υπογείου για τις ανάγκες της τράπεζας (Alpha Bank). Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και επεκτάσεις έχουν ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 (Α/Α δήλωσης 2747669). Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ ΚΑLLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 4.500.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 10.548,50 / τμ (συνολικής επιφάνειας)**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 26
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις επί του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Το κτίριο εντός του οποίου η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν 22248/1972 οικοδομική άδεια του Γραφείου Πολεοδομίας Αθηνών περί ανέγερσης νέας επταώροφου οικοδομής μετά τεσσάρων υπογείων, ενώ με την έκδοση της υπ' αρ. 104/2004 οικοδομικής άδειας πραγματοποιήθηκε αλλαγή τμήματος όψης εσωτερικών διαρρυθμίσεων κ επισκευές ισογείου-παταριού-υπογείου για τις ανάγκες της τράπεζας (Alpha Bank). Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και επεκτάσεις έχουν ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 (Α/Α δήλωσης 2747669). Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια

θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, στο σύνολό του, έχει ως ακολούθως:

€ 4.500.000,00

(Τέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ αρ. 2, στο Κολωνάκι, στο κέντρο της Αθήνας, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, στο 1ο Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων, στην Περιφέρεια Αττικής. Η ευρύτερη τοποθεσία θεωρείται μια από τις πιο προνομιακές περιοχές του κέντρου της Αθήνας.

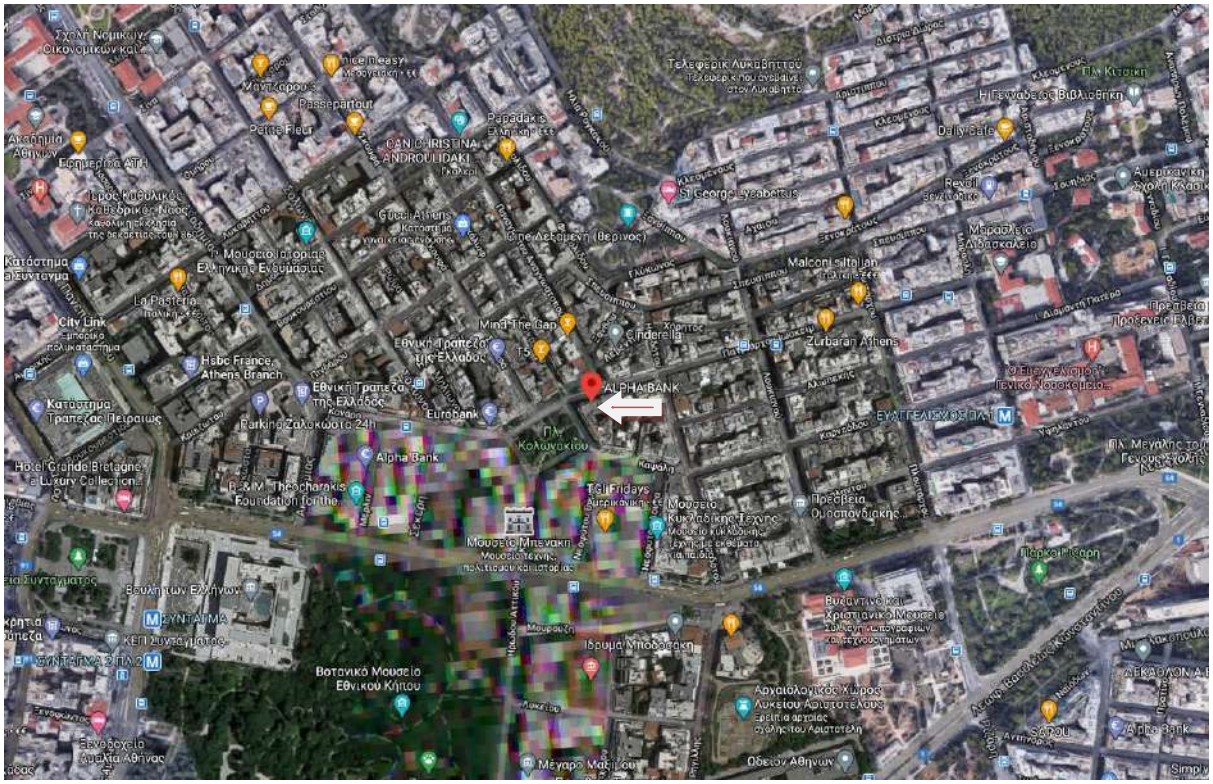
Το Κολωνάκι είναι συνοικία στο κέντρο της Αθήνας. Εκτείνεται από τη λεωφόρο Πανεπιστημίου ανατολικά μέχρι το Μέγαρο Μουσικής. Νότια εκτείνεται ως τη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας όπου συνορεύει με τη γειτονιά της Ρηγίλλης ή Ανακτόρων και τη συνοικία του Παγκρατίου. Βορειοδυτικά εκτείνεται μέχρι την οδό Σίνα και την οδό Οίτης όπου χωρίζεται από την ιστορική συνοικία της Νεάπολης.

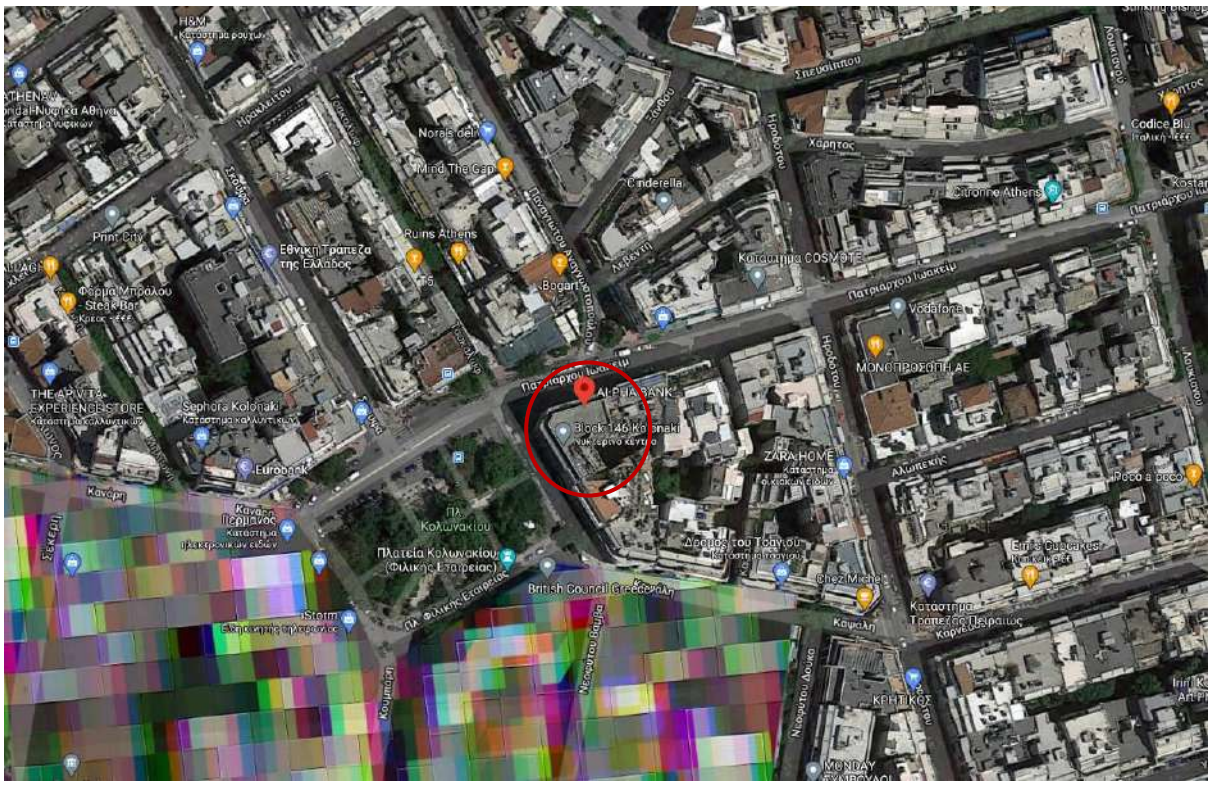
Η άμεσα γύρω περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από μικτή - επαγγελματική και οικιστική - ανάπτυξη, περιλαμβάνοντας γραφεία εταιρειών, τράπεζες, υπουργεία, δημόσιες υπηρεσίες και διαμερίσματα στους ορόφους των πολυκατοικιών, η πλειοψηφία των οποίων είναι ηλικίας πέραν των 40 ετών, ενώ φιλοξενεί αρκετές χρήσεις εστίασης.

Σε πολύ κοντινή απόσταση από το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται η πλατεία του Κολωνακίου, μία από τις ακριβότερες περιοχές της Αθήνας. Στην πλατεία Κολωνακίου συγκεντρώνονται εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, εστιατόρια, καφέ κλπ. Η περιοχή εξυπηρετείται άριστα από το δίκτυο αστικών λεωφορείων που διέρχονται από την οδό Ακαδημίας αλλά και από τη στάση του μετρό «Σύνταγμα» η οποία βρίσκεται σε απόσταση 600 μέτρων περίπου από το εκτιμώμενο.

Το κτίριο βρίσκεται κοντά στη Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, η οποία είναι μια από τις κεντρικότερες λεωφόρους του Λεκανοπεδίου πάνω στην οποία, και παράπλευρα αυτής, βρίσκονται πολύ σημαντικά κτίρια όπως η Βουλή των Ελλήνων, η πλατεία Συντάγματος, Υπουργεία, Ξενοδοχεία (HILTON), Νοσοκομεία (Ευαγγελισμός, Αλεξάνδρα) και Πρεσβείες (Αμερικάνικη). Η πλατεία Κολωνακίου θεωρείται το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό κέντρο του Δήμου Αθηναίων και συγκεντρώνει αυξημένο αγοραστικό ενδιαφέρον τόσο για επαγγελματικά όσο και για οικιστικά ακίνητα, γεγονός που έχει άμεσο αντίκτυπο στις αξίες των ακινήτων της περιοχής. Από εκεί ξεκινά η οδός Πατριάρχου Ιωακείμ (επί της οποίας βρίσκεται το εκτιμώμενο ακίνητο), εμπορικός δρόμος που φιλοξενεί κάποια από τα ακριβότερα καταστήματα της Αθήνας. Όλα τα ανωτέρω έχουν σαν αποτέλεσμα η περιοχή του ακινήτου να θεωρείται μια από τις ασφαλέστερες περιοχές της Αθήνας.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (Φ: 37.977344, Λ: 23.741402)

Πηγή: Google Earth

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Τεχνικά σχέδια κατόψεων επιπέδων, τομές, διάγραμμα κάλυψης και τοπογραφικό διάγραμμα
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν 22248/1972 οικοδομικής αδείας του Γραφείου Πολεοδομίας Αθηνών
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν 104/2004 οικοδομικής άδειας
- Συμβολαιογραφικός τίτλος σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 8127/31.10.1971
- Συμβολαιογραφικός τίτλος αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμόν 10718/26.06.1998
- Πίνακας επιφανειών και μισθωμάτων από τον εντολέα

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο, εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο εντός του οποίου και η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, αποτελεί οικόπεδο εντός του Ο.Τ. 67009, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 614,315 τμ. Διαθέτει ακανόνιστο σχήμα και πρόσωπο βορειοδυτικά επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ επί πλευράς μήκους 23,71 μ., δυτικά επί της συμβολής των οδών Π. Ιωακείμ & Φιλικής Εταιρείας επί πλευράς μήκους 6,13 μ., νοτιοδυτικά επί της οδού Φιλικής Εταιρείας επί πλευράς μήκους 23,09 μ., ενώ βορειοανατολικά συνορεύει με όμορη ιδιοκτησία.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία οι όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το εν λόγω οικόπεδο είναι οι παρακάτω:

- ΦΕΚ 16-02-51 όπως έχει τροποποιηθεί
- Αρτιότητα – Οικοδομησιμότητα:
  Κατά Κανόνα: Ε= 200,00 τμ και Π=10,00 μ
  Κατά Παρέκκλιση (προ 9-6-1973): Ε= 112,50 τμ και Π=6,00 μ
- Σ.Δ.: 4,20 (ΦΕΚ 312Δ/78)
- Κάλυψη: 60% (κατά ΝΟΚ)
- Μέγιστο Ύψος: ΝΟΚ
- Χρήσεις Γης: Γ.Π.Σ.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία βρίσκεται εντός κτιρίου αποτελούμενου από τέσσερα υπόγεια, ισόγειο και έξι άνω του ισογείου ορόφους. Στο ισόγειο στεγάζονται χρήσεις καταστήματος, ενώ στους άνω του ισογείου ορόφους γραφειακές. Τμήμα των υπογείων λειτουργεί ως σταθμός αυτοκίνητων. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, επικάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος και πλάγιες καλύψεις (οργανισμός πλήρωσης) από οπτοπλινθοδομή.

Συνολικά, η κατασκευή κρίνεται τυπική για την εποχή ανέγερσης, ενώ ο βαθμός συντήρησης της ιδιοκτησίας κρίνεται καλός καθώς φαίνεται να έχει ανακαινισθεί σε διάφορες χρονικές περιόδους.

Αναλυτικότερα, το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελείται από δύο συνενωμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες, και συγκεκριμένα η στάθμη του υπογείου αποτελεί την ορ. ιδιοκτησία Αποθήκη «4» και περιλαμβάνει χώρους αποθηκών, αρχείο, κουζίνα, WC, θυρίδες και κλιμακοστάσιο, ενώ σε τμήμα της έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή χρήσης η οποία έχει ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 (Α/Α δήλωσης 2747669). Η στάθμη του ισογείου, ορ. ιδιοκτησία Κατάστημα «7», αποτελείται από τον κυρίως χώρο του καταστήματος (ταμεία, γραφεία υπαλλήλων), WC και κλιμακοστάσιο, ενώ αυθαίρετη επέκταση 4,20 τμ έχει ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 (Α/Α δήλωσης 2747669). Η στάθμη του παταριού, ορ. ιδιοκτησία Κατάστημα «7», αποτελείται από γραφειακούς χώρους και κλιμακοστάσιο.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ			
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Α' υπόγειο	Βοηθητική / Αποθήκη υπ' αριθ. 4	102,30	30,69
Α' υπόγειο	Κατάστημα / Αποθήκη υπ' αριθ. 4	76,00	38,00
Ισόγειο	Κατάστημα υπ' αριθ. 7	178,30	178,30
Πατάρι	Κατάστημα υπ' αριθ. 7	70,00	35,00
Συνολική Επιφάνεια		**426,60**	**281,99**

Σε ότι αφορά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τα δάπεδα του ισογείου είναι επιστρωμένα με δρύινα πατώματα, τα δάπεδα του παταριού είναι επιστρωμένα με μοκέτα, ενώ τα δάπεδα των υπόγειων χώρων είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες, ενώ η κεντρική είσοδος του καταστήματος είναι ασφαλείας και μεταλλικό ρολό και οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες. Διαθέτει ψευδοροφές από φύλλα ορυκτών ινών. Η θέρμανση και ψύξη γίνεται μέσω split units. Τέλος, το εκτιμώμενο διαθέτει σύστημα πυρασφάλειας – πυρανίχνευσης, σύστημα συναγερμού και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 26.000 / μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	26.000,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	22.474,60 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	15,69%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε..

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 70,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 90,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Κολωνάκι, οδός Πατριάρχου Ιωακείμ	256.30	-1, 0	1960	Κατάστημα, εμπορικό, υπόγειο 231 τμ - ισόγειο 187 τμ, πλησίον πλατείας, κατασκευής 1960, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης & παροχές	Μεσιτικό Γραφείο 2103616000	25,000.00 €	97.54 €	0.99	1.04	1.00	1.00	0.95	0.90	85.21 €
2	Κολωνάκι, οδός Καψάλη	207.90	-1, 0, 1	1936	Κατάστημα, εμπορικό, υπόγειο 118 τμ - ισόγειο 115 τμ - όροφος 115 τμ, πλησίον πλατείας, κατασκευής 1936, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης & παροχές	Μεσιτικό Γραφείο 2107212284	18,000.00 €	86.58 €	0.96	1.10	1.00	1.05	0.95	0.90	81.96 €
3	Κολωνάκι, οδός Σκουφά	93.00	-1, 0, 0.5	1980	Κατάστημα, εμπορικό, υπόγειο 60 τμ - ισόγειο 60 τμ - πατάρι 30 τμ, πλησίον πλατείας, κατασκευής 1980, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης & παροχές	Μεσιτικό Γραφείο 2106149591	9,800.00 €	105.38 €	0.91	0.99	1.00	1.00	0.95	0.90	80.36 €
4	Κολωνάκι, οδός Πατριάρχου Ιωακείμ	108.00	-1, 0	1960	Κατάστημα, εμπορικό, υπόγειο 60 τμ - ισόγειο 90 τμ, πλησίον πλατείας, κατασκευής 1960, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης & παροχές	Μεσιτικό Γραφείο 2106149591	9,500.00 €	87.96 €	0.91	1.04	1.00	1.05	1.00	0.90	78.55 €
5	Κολωνάκι, οδός Σκουφά	98.60	-1, 0	1930	Κατάστημα, εμπορικό, υπόγειο 12 τμ - ισόγειο 103 τμ, πλησίον πλατείας, κατασκευής 1930, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης & παροχές	NAIRealAct	7,500.00 €	76.06 €	0.91	1.11	1.00	1.05	1.00	0.90	72.47 €
Μέσος όρος		**152.76**		**1953**			**13,960.00 €**	**90.71 €**	**0.94**	**1.05**	**1.00**	**1.03**	**0.97**	**0.90**	**79.70 €**

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.25%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.00%	ανά	20	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1974
Ανακαίνιση:	2004
Αν. Επιφάνεια (τμ):	281.99

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραίας αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	5.65%
sf	2.00%
b	0.80
Συντελεστής Προεξόφλισης	**7.34%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	426.60	281.99	79.70	22,474.60	269,695.24

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	156,000.00 €
2023	30-06-23	63,047.80 €
	30-12-23	138,319.26 €
2024	30-06-24	138,319.26 €
	30-12-24	140,347.03 €
2025	30-06-25	140,347.03 €
	30-12-25	142,733.83 €
2026	30-06-26	142,733.83 €
	30-12-26	145,339.29 €
2027	30-06-27	145,339.29 €
	30-12-27	148,086.47 €
2028	30-06-28	148,086.47 €
	30-12-28	150,914.92 €
2029	30-06-29	150,914.92 €
	30-12-29	153,797.40 €
2030	30-06-30	153,797.40 €
	30-12-30	156,734.93 €
2031	30-06-31	156,734.93 €
	30-12-31	159,728.57 €
2032	30-06-32	159,728.57 €
Πώληση	30-12-32	€4,939,928.84

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€26,000.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€24,745.23	€23,644.32	€23,990.95	€24,398.95	€24,844.32	€25,313.93	€25,797.42	€26,290.15	€26,792.30	€27,304.03
Ετήσιο Μίσθωμα		€296,942.73	€283,731.81	€287,891.34	€292,787.35	€298,131.88	€303,767.12	€309,569.07	€315,481.84	€321,507.55	€327,648.34
Έξοδα	2.50%	€7,423.57	€7,093.30	€7,197.28	€7,319.68	€7,453.30	€7,594.18	€7,739.23	€7,887.05	€8,037.69	€8,191.21
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€70,471.37									
Αξία Πώλησης											€5,040,743.72
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€100,814.87
Λειτουργικά Έσοδα		**€219,047.80**	**€276,638.52**	**€280,694.06**	**€285,467.66**	**€290,678.58**	**€296,172.94**	**€301,829.85**	**€307,594.80**	**€313,469.86**	**€5,259,385.98**
Απόδοση Εξόδου	6.50%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7.34%										
Παρούσα Αξία		€4,504,061.88									
Αγοραία Αξία	**€4,500,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**€10,548.52**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	22.474,60 €	23.490,46 €	23.798,18 €	24.183,71 €	24.614,18 €	25.074,47 €	25.553,39 €	26.041,46 €	26.538,85 €	27.045,74 €	27.562,32 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 4.500.000,00**.

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 4.500.000,00

(Τέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

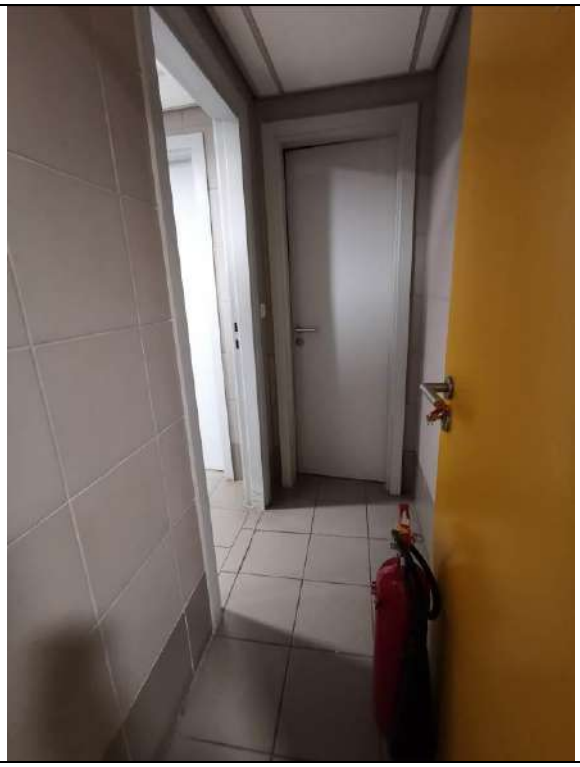
Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

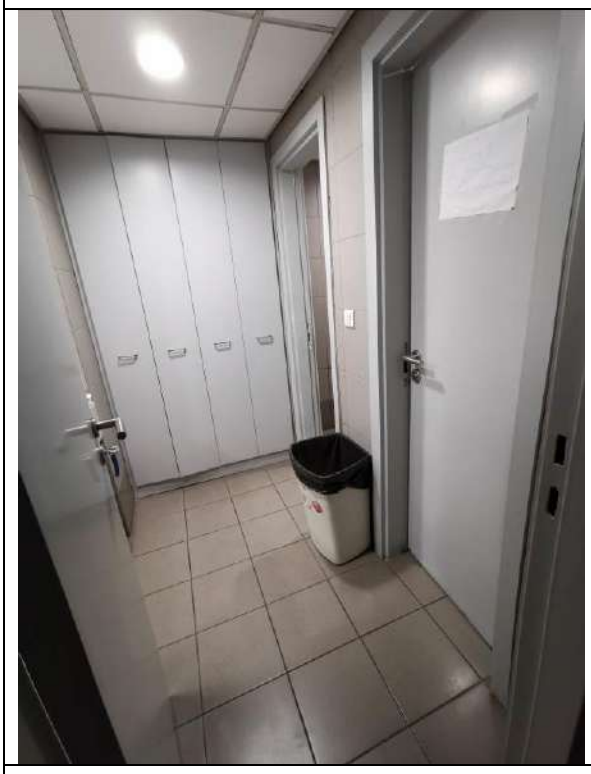
Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

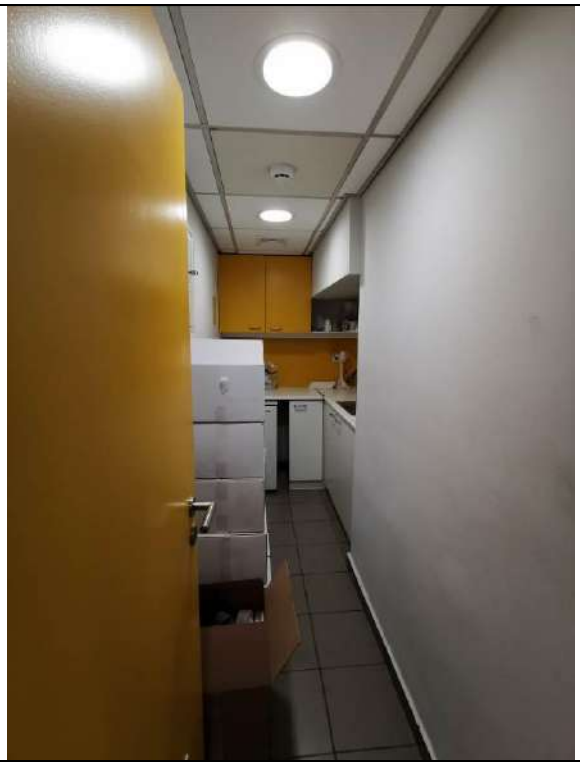
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

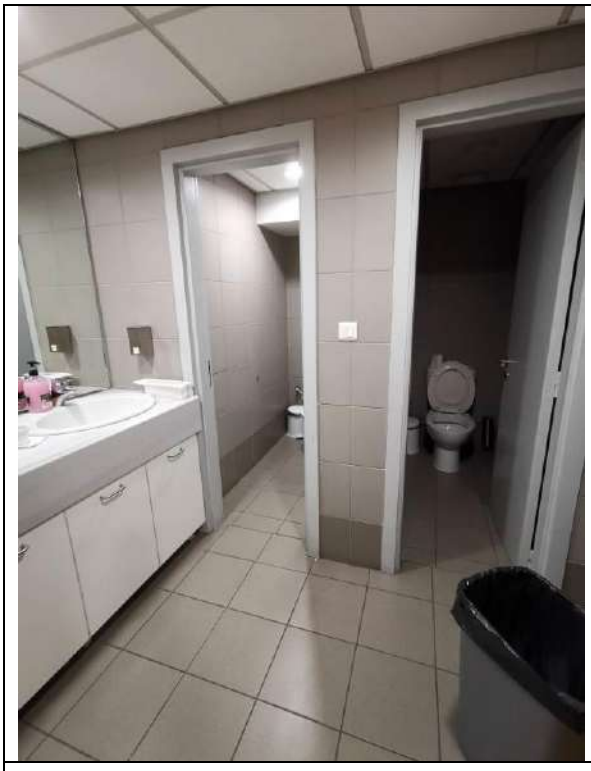
Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)		
		

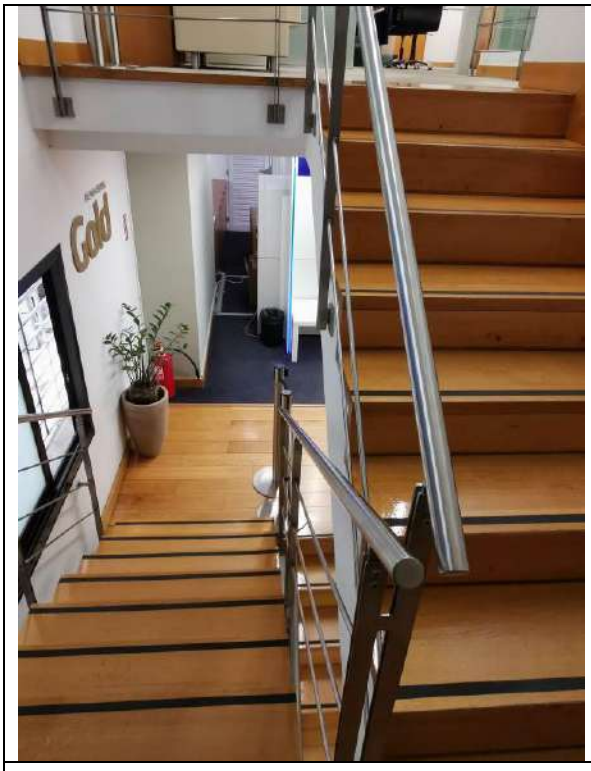


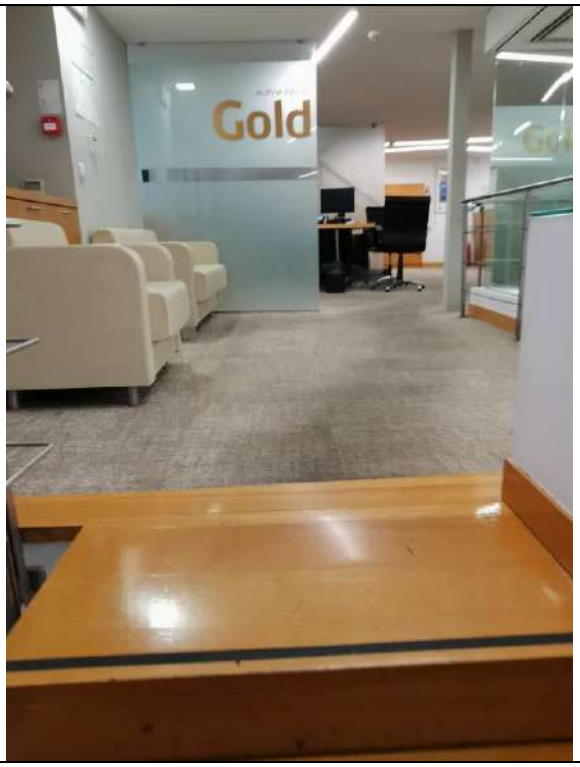


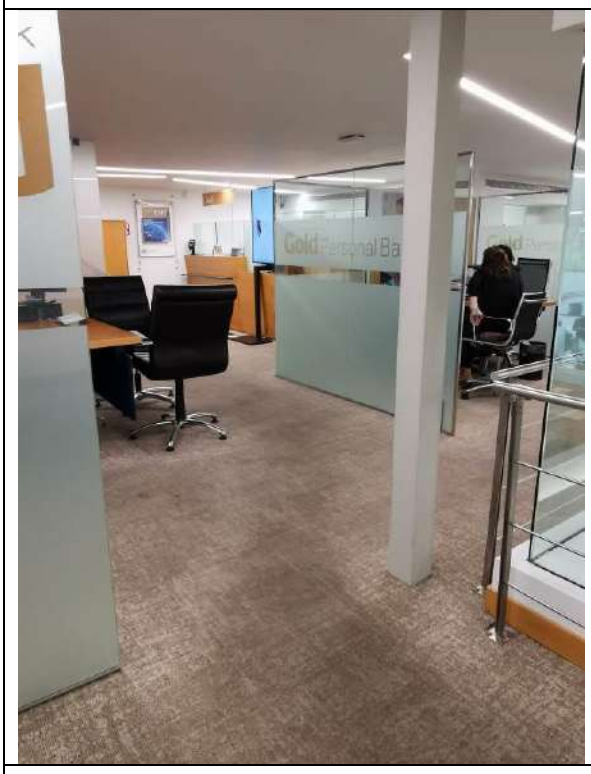


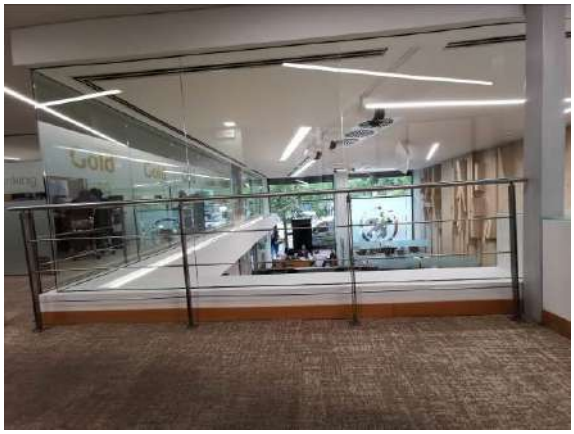


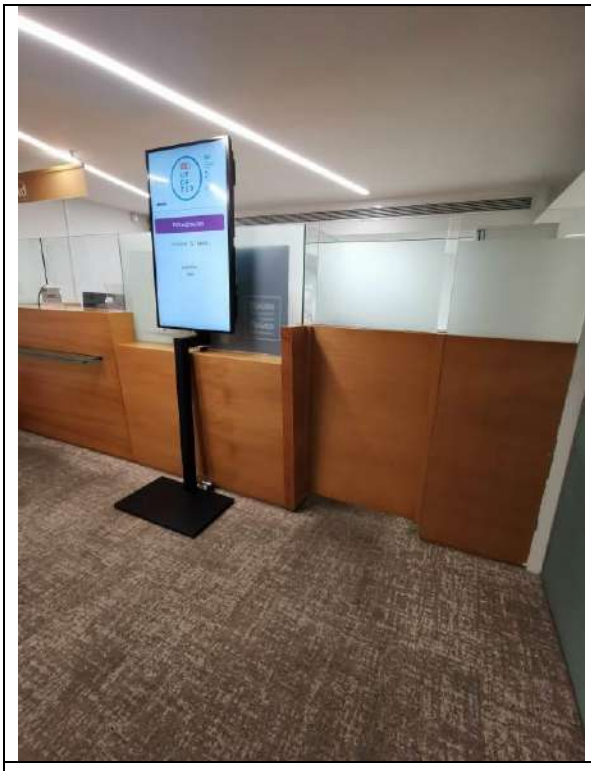
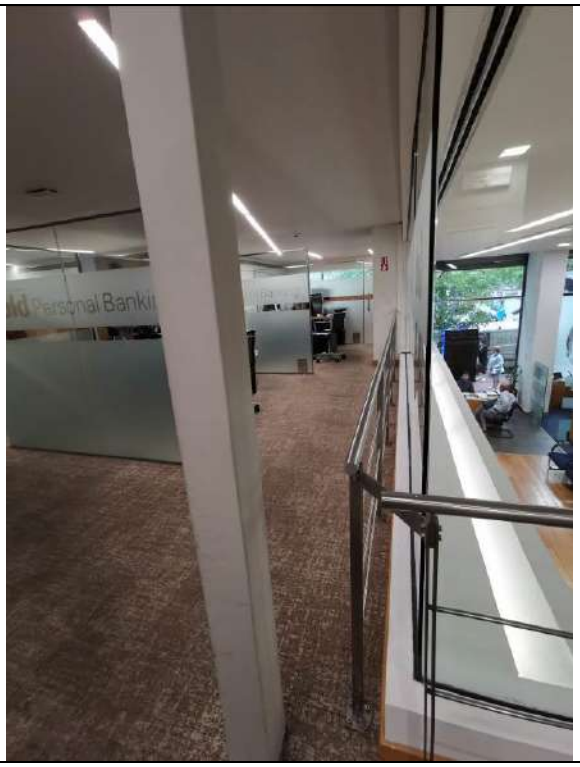
		
		


Gold


Gold




Gold

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατάστημα Ισογείου με Πατάρι, Α' και Β' Όροφο εντός Συγκροτήματος Πύργου Αθηνών (Κτίριο 1)

Λ. Μεσογείων αρ. 2, Σινώπης & Αγίου Ανδρέου Αμπελόκηποι Αθηνών, 7ο Δ.Δ., 11527, Δήμος Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λ. Μεσογείων αρ. 2, Σινώπης & Αγίου Ανδρέου, Αμπελόκηποι Αθηνών, 7ο Δ.Δ., 11527, Δήμος Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για κατάστημα ισογείου με πατάρι, το οποίο προκύπτει από την συνένωση δύο ορ. ιδιοκτησιών – καταστημάτων με στοιχεία (Κ11) και (Κ12) ισογείου με τα επ' αυτών πατάρια, κατάστημα Α' ορόφου με στοιχεία (ΙΑ2) και κατάστημα Β' ορόφου με στοιχεία (ΙΙΑ9), εντός του κτιρίου Α του Πύργου Αθηνών, ηλικίας περίπου 49 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Κατάστημα (Κ6) ισογείου: 276,00 τμ Πατάρι Καταστήματος (Κ6): 132,82 τμ Κατάστημα (Κ7) ισογείου: 93,00 τμ Πατάρι Καταστήματος (Κ7): 72,04 τμ Κατάστημα (Κ8) ισογείου: 118,50 τμ Πατάρι Καταστήματος (Κ8): 83,13 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 30230/1968 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Αθηνών. Επιπλέον, σύμφωνα με προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, έχουν προσκομισθεί δηλώσεις ένταξης (2976025/2015 και 2868475/2015) στον Ν.4178/2013 για αλλαγή από κατάστημα σε γραφεία και συνένωση των οριζοντίων ιδιοκτησιών Κ11 και Κ12, και για αλλαγή διαμερισμάτωσης των γραφείων του Α΄ και Β΄ ορόφου. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 2.125.000,00**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 3.451 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 13
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 26
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν (λοιπές) πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 30230/1968 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Αθηνών. Επιπλέον, σύμφωνα με προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, έχουν προσκομισθεί δηλώσεις ένταξης (2976025/2015 και 2868475/2015) στον Ν.4178/2013 για αλλαγή από κατάστημα σε γραφεία και συνένωση των οριζοντίων ιδιοκτησιών Κ11 και Κ12, και για αλλαγή διαμερισμάτωσης των γραφείων του Α΄ και Β΄ ορόφου. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η

καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 2.125.000,00

(Δύο Εκατομμύρια Εκατόν Είκοσι Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

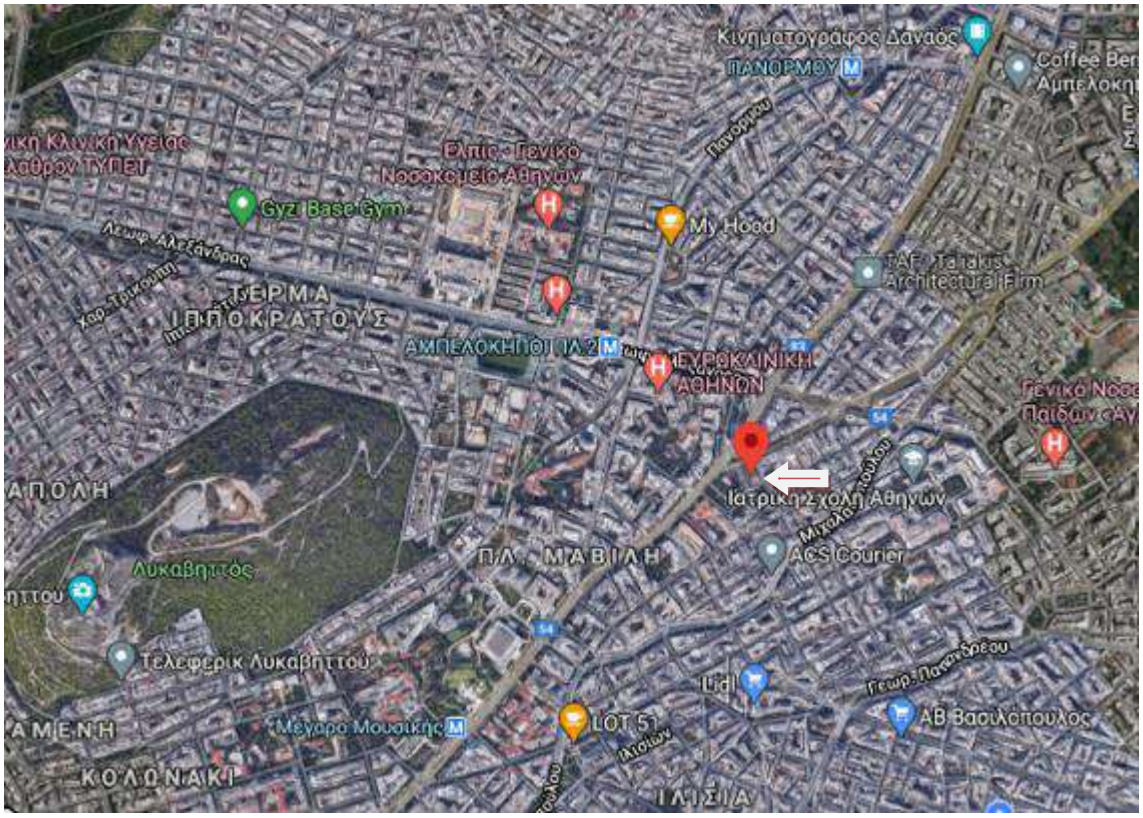
Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντάσσεται στο συγκρότημα κτιρίων (κτίριο 1) που είναι γνωστό ως «Πύργος Αθηνών» και βρίσκεται επί της συμβολής των λεωφόρων Μεσογείων αρ. 2, Βασιλίσσης Σοφίας και των οδών Σινώπης και Α. Πυρρή, στη συνοικία «ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ», εντός της διοικητικής επικράτειας του 7ου δημοτικού διαμερίσματος του δήμου Αθηναίων. Το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου περικλείεται από τις οδούς Σινώπης, Α. Πυρρή και Ευήνου καθώς και τις λεωφόρους Μεσογείων και Βασιλίσσης Σοφίας.

Το εν λόγω ακίνητο είναι προσβάσιμο τόσο από τη λεωφόρο Μεσογείων όσο και από την οδό Σινώπης. Η πρώτη εξ' αυτών αποτελεί την κεντρικότερη οδική αρτηρία της άμεσα γύρω περιοχής και μία από τις σημαντικότερες οδικές αρτηρίες του δήμου Αθηναίων και της ευρύτερης περιοχής του λεκανοπεδίου. Εκτείνεται από το κέντρο της Αθήνας (περιοχή Αμπελοκήπων) έως το ύψος του Γέρακα. Σε όλο το μήκος της η λεωφόρος Μεσογείων αλλάζει πολλές φορές κυρίαρχη χρήση, με περιοχές όπου η κατοικία έχει τον πρώτο λόγο αλλά και άλλες, όπου η επαγγελματική χρήση (με καταστήματα στο επίπεδο του ισογείου και γραφειακούς χώρους στους λοιπούς ορόφους) έχει επικρατήσει. Σήμερα, η ζώνη γύρω από τη λεωφόρο Μεσογείων, από τα όρια του δήμου Αθηναίων έως τα όρια του δήμου Αγίας Παρασκευής θεωρείται μία από τις σημαντικότερες αγορά γραφείων και καταστημάτων της μητροπολιτικής περιοχής της πρωτεύουσας.

Η άμεσα γύρω από το υπό εκτίμηση ακίνητο περιοχή χαρακτηρίζεται από μικτή χρήση γης και διακρίνεται από το ότι βρίσκεται μέσα σε πολυπληθή μεσοαστικά κέντρα, εκτός δακτυλίου, εγγύς του κέντρου των Αθηνών και δίπλα σε μεγάλη έκταση πρασίνου.

Στα πλεονεκτήματα της περιοχής του ακινήτου συγκαταλέγονται οι σταθμοί του Μετρό που βρίσκονται αρκετά κοντά καθώς και η Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρος Υμηττού, μέσω της οποίας επιτυγχάνεται σύνδεση της εν λόγω περιοχής με την Αττική οδό, το Νέο Αερολιμένα Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» και γενικότερα την κοιλάδα των Μεσογείων. Στον αντίποδα, η μεγάλη προσφορά των τελευταίων ετών, σε συνδυασμό με τους πολύ λίγο μειωμένους ρυθμούς κατασκευής και ανακατασκευής (δηλαδή πρόσθετης προσφοράς) χώρων, αλλά και η έλλειψη σαφούς πολεοδόμησης και καθορισμού χρήσεων γης σε μεγάλες εκτάσεις της περιοχής και ο επιχειρηματικός σκεπτικισμός που επικρατεί την τελευταία διετία έχουν οδηγήσει στο φαινόμενο της μείωσης των απαιτήσεων των ιδιοκτητών γραφειακών χώρων αλλά κυρίως καταστημάτων στην περιοχή.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (37.984698, 23.760598)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 14.991/1999 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ΄αριθμόν 14.552/1998 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ΄αριθμόν 23.507/1999 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ΄αριθμόν 32345/1968 άδεια οικοδομής της υπηρεσίας πολεοδομίας Αθηνών & 759/2000 άδεια ανακαίνισης και αλλαγή χρήσης
- Από έτος 1969 & 2000 κατόψεις επιπέδων, διάγραμμα κάλυψης αδείας, τοπογραφικό διάγραμμα

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 5.124,41 τ.μ., είναι επίπεδο και δισγωνιαίο, εντός του Ο.Τ. 62010 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων με πρόσοψη επί των Λεωφόρου Μεσογείων και οδών Σινώπης και Πυρρή.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί κατάστημα ισογείου με πατάρι, Α’ και Β’ όροφο εντός του κτιρίου Α του συγκροτήματος δύο (2) κτιρίων στον Πύργο Αθηνών. Σε επίπεδο ισογείου το εκτιμώμενο κατάστημα έχει προκύψει από συνένωση δύο (2) οριζόντιων ιδιοκτησιών – καταστημάτων ισογείου με τα επ’ αυτών πατάρια με στοιχεία (Κ11) & (Κ12), ενώ το κατάστημα στον Α’ όροφο αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία με στοιχεία (ΙΑ2) και το γραφείο – κατάστημα Β’ ορόφου αποτελεί επίσης οριζόντια ιδιοκτησία με στοιχεία (ΙΙΑ9). Τονίζεται εδώ, πως το κατάστημα ισογείου διαθέτει είσοδο αυτόνομη από την πρασιά του οικοπέδου με πρόσοψη προς την Λ. Μεσογείων, και επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα με το πατάρι, ενώ η πρόσβαση προς τον Α’ και Β’ όροφο γίνεται από την κεντρική είσοδο του Κτιρίου Α (ήτοι, το κατάστημα ισογείου & οι όροφοι Α’ και Β’ δεν επικοινωνούν εσωτερικά). Η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι συμβατική με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές.

Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ					
Επίπεδο	**Οριζόντια Ιδιοκτησία**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**	**Ποσοστό Συνιδιοκτησίας επί Οικοπέδου (‰)**
Ισόγειο	Κατάστημα (Κ11)	Κατάστημα	88,00	88,00	11,30
Πατάρι		Κατάστημα	44,00	22,00	
Ισόγειο	Κατάστημα (Κ12)	Κατάστημα	90,00	90,00	10,50
Πατάρι		Κατάστημα	32,00	16,00	
Α' Όροφος	Γραφείο (ΙΑ2)	Κατάστημα / Γραφεία	471,00	329,70	19,80
Β' Όροφος	Γραφείο (ΙΙΑ9)	Γραφείο - Αποθηκευτικός Χώρος - Αρχείο	100,00	70,00	3,70
Συνολική Επιφάνεια			**737,00**	**615,70**	**34,00**

Το ισόγειο κατάστημα με πατάρι, αποτελεί μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως τραπεζικό υποκατάστημα της Alpha Bank. Στο πατάρι του καταστήματος φιλοξενούνται βοηθητικοί χώροι, όπως χώρος αρχείου, WC, αποθηκευτικοί χώροι, κουζίνα για το προσωπικό, ενώ στο ισόγειο βρίσκονται οι κύριοι χώροι του καταστήματος.

Στο επίπεδο του Α’ ορόφου, επίσης λειτουργεί χώρος καταστήματος, όπου φιλοξενούνται και το θησαυροφυλάκιο, οι θυρίδες, γραφειακοί χώροι, ενώ δεν διαθέτει χώρους ταμείου ή αυτόματου ταμείου, όπως συνηθίζεται σε υποκαταστήματα τραπεζών. Πρακτικά αποτελεί επέκταση του ισόγειου καταστήματος. Στο επίπεδο του Β’ ορόφου, κατά την ημέρα της αυτοψίας, ο χώρος είχε καθαρά αποθηκευτική χρήση ως χώρος αρχείου.

Το κατάστημα διαθέτει δάπεδα επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια στο επίπεδο του ισογείου και μαρμάρινα πλακίδια στο πατάρι (εξαίρεση χώροι WC). Σε επίπεδο Α’ και Β’ ορόφου, τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με μάρμαρο. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας με χρονοκαθυστέρηση (Α’ όροφο και ισόγειο κατάστημα), ψευδοροφή ορυκτών ινών, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλιές και πυροσβεστήρες χειρός. Η ιδιοκτησία βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης, ενώ ο μόνος χώρος που θεωρείται τυπικής κατάστασης είναι ο Β’ όροφος που λειτουργεί ως χώρος αρχείου, ενώ αναφέρεται πως στο κατάστημα πραγματοποιήθηκε ανακαίνιση το έτος 2000.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ισόγειο κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 7.033,20/μήνα, ο Α’ όροφος μισθώνεται προς € 2.541,60/μήνα και ο Β’ όροφος μισθώνεται προς € 2.425,20/μήνα, με τα μισθωτήρια να έχουν ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	12.000,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα Χωρίς Περίοδο Κενού
Αγοραίο Μίσθωμα	11.119,54 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	7,92%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 15,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 20,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ																
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ								
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ, ΧΡΗΣΗ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Αμπελόκηποι - Πύργος Αθηνών	290.00	Ισ - Πατ	1975	Κατάστημα ισογείου με πατάρι, καλή κατάσταση, πρώην Κομμωτήριο, ανακαίνιση 2015	Μεσιτικό 6973340595	3,500.00 €	12.07 €	0.96	0.99	1.20	1.25	1.10	0.90	17.02 €
2	Λ. Μεσογείων - Πλησίον Πύργου Αθηνών	31.20	Υπ - Ισ	1970	Κατάστημα, πρώην ΟΠΑΠ, ισόγειο - υπόγειο, πρβολής	Ιδιώτης 6981389690	500.00 €	16.03 €	0.93	1.00	1.00	1.05	1.20	0.95	17.83 €
3	Μιχαλακοπούλου 48, Ιλίσια	856.49	Ισόγειο	2000	Κατάστημα σε κτίριο καλή κατασκευής, επί της Μιχαλακοπούλου, κενό επί του παρόντος, κατάλληλο για χρήση τραπεζικού καταστήματος	NAIRealact	18,000.00 €	21.02 €	1.03	0.93	1.00	1.05	1.00	0.90	18.97 €
4	Αμπελόκηποι - Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 120	600.00	Υπ - Ισ - Πατ	1980	Κατάστημα, δίπλα στον Π. Αθηνών, τριών επιπέδων, μεγάλης προβολής, τυπική κατάσταση - άνευ μισθώσεων τα τελευταία 3 έτη (από ζητούμενο μίσθωμα 16.000€ , πλέον η ζητούμενη τιμή είναι 14.000€)	NAIRealact	14,000.00 €	23.33 €	1.00	0.98	1.00	0.90	1.00	0.90	18.44 €
Μέσος όρος		444.42		1981			9,000.00 €	18.11 €	0.98	0.97	1.05	1.06	1.08	0.91	18.06 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.25%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	80	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1971
Ανακαίνιση:	2000
Αν. Επιφάνεια (τμ):	615.70

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

*Για τους γραφειακούς χώρους Α’ και Β’ ορόφου, που επί της παρούσης χρησιμοποιούνται ως χώροι καταστήματος Alpha Bank, έγινε αναγωγή στο 70% της επιφάνειας του ισογείου.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	6.50%
sf	2.50%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλησης	**8.41%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	737.00	615.70	18.06	11,119.54	133,434.50

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	72,000.00 €
2023	30-06-23	31,323.11 €
	30-12-23	68,434.88 €
2024	30-06-24	68,434.88 €
	30-12-24	69,438.14 €
2025	30-06-25	69,438.14 €
	30-12-25	70,619.04 €
2026	30-06-26	70,619.04 €
	30-12-26	71,908.12 €
2027	30-06-27	71,908.12 €
	30-12-27	73,267.31 €
2028	30-06-28	73,267.31 €
	30-12-28	74,666.72 €
2029	30-06-29	74,666.72 €
	30-12-29	76,092.85 €
2030	30-06-30	76,092.85 €
	30-12-30	77,546.23 €
2031	30-06-31	77,546.23 €
	30-12-31	79,027.36 €
2032	30-06-32	79,027.36 €
Πώληση	30-06-32	€2,444,080.83

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€12,000.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€11,811.07	€11,698.27	€11,869.77	€12,071.63	€12,291.99	€12,524.33	€12,763.54	€13,007.33	€13,255.77	€13,508.95
Ετήσιο Μίσθωμα		€141,732.87	€140,379.24	€142,437.22	€144,859.56	€147,503.83	€150,291.92	€153,162.50	€156,087.90	€159,069.18	€162,107.40
Έξοδα	2.50%	€3,543.32	€3,509.48	€3,560.93	€3,621.49	€3,687.60	€3,757.30	€3,829.06	€3,902.20	€3,976.73	€4,052.69
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€34,866.44									
Αξία Πώλησης											€2,493,960.03
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€49,879.20
Λειτουργικά Έσοδα		**€103,323.11**	**€136,869.76**	**€138,876.29**	**€141,238.08**	**€143,816.23**	**€146,534.62**	**€149,333.44**	**€152,185.70**	**€155,092.45**	**€2,602,135.54**
Απόδοση Εξόδου	6.50%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	8.41%										
Παρούσα Αξία		€2,124,356.26									
Αγοραία Αξία	**€2,125,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**€3,451.36**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	11.119,54 €	11.622,15 €	11.774,40 €	11.965,14 €	12.178,12 €	12.405,85 €	12.642,80 €	12.884,28 €	13.130,37 €	13.381,16 €	13.636,74 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 2.125.000,00.**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 2.125.000,00

(Δύο Εκατομμύρια Εκατόν Είκοσι Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)





ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα με Πατάρι και Υπόγειο

Νικηταρά αρ. 2 & Κύπρου (Ε.Ο. Ναυπλίου – Άργους)
Ναύπλιο, 21100, Δήμος Ναυπλιέων, Π.Ε. Αργολίδας

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Νικηταρά αρ. 2 & Κύπρου (Ε.Ο. Ναυπλίου – Άργους) Ναύπλιο, 21100, Δήμος Ναυπλιέων, Π.Ε. Αργολίδας
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για τρεις (3) συνενωμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες – καταστήματα ισογείου με στοιχεία (Α-5), (Α-6) και (Α-6^{α}) με τα επ' αυτών πατάρια, ηλικίας περίπου 42 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Κατάστημα (Α-5) ισογείου: 53,83 τμ – 20/000 Πατάρι Καταστήματος (Α-5): 17,73 τμ Κατάστημα (Α-6) ισογείου: 85,09 τμ – 38/000 Πατάρι Καταστήματος (Α-6): 44,36 τμ Κατάστημα (Α-6α) ισογείου: 87,09 τμ – 40/000 Πατάρι Καταστήματος (Α-6α): 29,97 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 516/1976 οικοδομική άδεια της Δ/νσης Πολεοδομίας Αργολίδος καθώς και οικοδομική άδεια του ίδιου του Πολεοδομικού Γραφείου Ναυπλίου με αριθμό 81/1998 με την οποία έγιναν επισκευές και διασκευές εσωτερικών χώρων. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι, πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 515.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 1.894 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 13
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 13
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 14
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 14
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 18
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 20
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 20
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 20
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 25
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 26

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 516/1976 οικοδομική άδεια της Δ/νσης Πολεοδομίας Αργολίδος καθώς και οικοδομική άδεια του ίδιου του Πολεοδομικού Γραφείου Ναυπλίου με αριθμό 81/1998 με την οποία έγιναν επισκευές και διασκευές εσωτερικών χώρων (θεωρείται έτος ανακαίνισης 2000). Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι, πολεοδομικά σύννομο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 515.000,00

(Πεντακόσιες Δεκαπέντε Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Νικηταρά αρ. 2 & Κύπρου (Ε.Ο. Ναυπλίου – Άργους), Πλατεία Ενδεκάτης - Ναύπλιο, με Τ.Κ. 21100, εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ναυπλιέων της Π.Ε. Αργολίδας.

Ο Δήμος Ναυπλιέων είναι δήμος της περιφέρειας Πελοποννήσου που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Μιδέας, Ασίνης, Νέας Τίρυνθας και Ναυπλίου. Η έκταση του Δήμου είναι 387.78 τ.χλμ και ο πληθυσμός του 33.356 κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2011, έναντι 33.406 κατοίκων το 2001. Έδρα του δήμου ορίστηκε το Ναύπλιο.

Το Ναύπλιο είναι πόλη της Πελοποννήσου, πρωτεύουσα της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας, έδρα του δήμου Ναυπλιέων και ο κυριότερος λιμένας της ανατολικής Πελοποννήσου. Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 είχε 14.203 κατοίκους. Έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός και υπήρξε πρωτεύουσα του ελληνικού κράτους κατά την περίοδο 1828 - 1833.

Το Ναύπλιο, μαζί με το Άργος ως τα κύρια αστικά κέντρα του νομού, συγκεντρώνουν τις περισσότερες εμπορικές και οικονομικές δραστηριότητες του νομού καθώς και όλες τις δημόσιες υπηρεσίες. Στο Ναύπλιο έχει την έδρα της η κονσερβοποιία Κύκνος Α.Ε., η οποία ιδρύθηκε το 1911, αλλά το εργοστάσιο και το κέντρο διανομής της από το 2005 βρίσκεται στα Σαβάλια Ηλείας[12]. Επίσης το Ναύπλιο, λόγω των ιστορικών του μνημείων και της φυσικής ομορφιάς του, έχει αναπτυχθεί τουριστικά, με πλήθος ξενοδοχειακών μονάδων. Το λιμάνι του Ναυπλίου είναι το κύριο του νομού, από το οποίο γίνεται διακίνηση κυρίως γεωργικών προϊόντων.[13] Έχει εγκριθεί η κατασκευή μαρίνας στο λιμάνι.

Η οδός Κύπρου ή Ασκληπιού (ή Ε.Ο. Ναυπλίου – Άργους), αποτελεί κύρια οδική αρτηρία της περιοχής του Ναυπλίου, ενώ είναι πλήρως ανεπτυγμένη εμπορικά, καθ' όλο το μήκος της, με διάφορες εμπορικές χρήσεις.

Τέλος, σε απόσταση που εξυπηρετεί το υπό εκτίμηση ακίνητο, εντοπίζονται οι περισσότερες από τις απαραίτητες για την εξυπηρέτησή του υπηρεσίες (καταστήματα τραπεζών, εμπορικά καταστήματα, ταχυδρομείο, αστυνομικό τμήμα, κ.λ.π.), και κυρίως επί της οδού Κύπρου επί της οποίας εντοπίζεται ενώ απέχει από το ιστορικό κέντρο και παλαιά πόλη Ναυπλίου (πλ. Συντάγματος) απόσταση περί του 1 χλμ.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (37.565534331377336, 22.8066638078973)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 7.743/1988 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ΄αριθμόν 14.508/1976 Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Ναυπλίου Αθανάσιου Ν. Τόμπρα
- Υπ΄αριθμόν 516/1976 άδεια οικοδομής και 81/1998 άδεια επισκευών
- Από έτος 1976 & 1998 κατόψεις επιπέδων, διάγραμμα κάλυψης αδείας, τοπογραφικό διάγραμμα & πίνακα κατανομής ορ. ιδιοκτησίων

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 995,34 τ.μ. βάσει προσκομισθέντων στοιχείων, είναι επίπεδο και γωνιακό με πρόσοψη επί των οδών Νικηταρά (βορειοανατολικά) και Κύπρου (Ασκληπιού - βορειοδυτικά), επί πλευρών μήκους 35,05μ. και 44,50μ., αντίστοιχα.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο. Το εκτιμώμενο έχει προκύψει από συνένωση τριών (3) οριζόντιων ιδιοκτησιών ισογείου, ήτοι τα υπό στοιχεία (Α-5), (Α-6) και (Α-6^{α}) καταστήματα με τα επ' αυτών πατάρια. Τα εν λόγω καταστήματα διαθέτουν κατ' αντιστοιχία 20/000, 14,70/000, 38,00/000 και 40,00/000, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι συμβατική με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ			
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Ισόγειο	Κατάστημα	226,00	226,00
Πατάρι	Κατάστημα	91,76	45,88
Συνολική Επιφάνεια		**317,76**	**271,88**

Το ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, αποτελεί μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως τραπεζικό υποκατάστημα της Alpha Bank. Στο επίπεδο του ισογείου πατάρι βρίσκονται οι κύριοι χώροι του καταστήματος καθώς και το θησαυροφυλάκιο ενώ στο πατάρι φιλοξενούνται ο μηχανολογικός εξοπλισμός, το Server room και χώρος αρχείου, ενώ το κατάστημα διαθέτει φυσικά και WC (αρρένων – θηλέων). Πιο ειδικά, το πατάρι διαχωρίζεται σε δύο τμήματα. Το ανατολικό τμήμα το οποίο φιλοξενεί τους μηχανολογικούς και βοηθητικούς χώρους (μονάδες

εξαερισμού και κλιματισμού, αποθήκη υλικού και server room) και η πρόσβαση σε αυτό επιτυγχάνεται μέσω μεταλλικής σκάλας με ξύλινη επένδυση και το δυτικό τμήμα το οποίο αποτελείται επίσης από μηχανολογικούς και βοηθητικούς χώρους, και διαθέτει πέραν αυτών το WC καθώς και το κουζινάκι, και η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσω μαρμάρινης σκάλας.

Το κατάστημα διαθέτει δάπεδα επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, μαρμάρινα στοιχεία (π.χ. υποστυλώματα, κλίμακα, εξωτερική επένδυση μαρμάρου), εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας με χρονοκαθυστέρηση, ψευδοροφή ορυκτών ινών, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλιές και πυροσβεστήρες χειρός. Η ιδιοκτησία βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης, ενώ αναφέρεται πως στο κατάστημα πραγματοποιήθηκε ανακαίνιση το έτος 2006.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ισόγειο κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 3.700/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	3.700,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	3.126,62 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	18,34%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 9,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 13,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ																
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ								
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ, ΧΡΗΣΗ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Οδός Σιδηράς Μεραρχίας 19, Ναύπλιο	190.00	0	1940	Κατάστημα 190 τμ, κατάσταση καλή, ανακαινισμένο, ισόγειο, 2 WC, δάπεδα πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου, γωνιακό, υγειονομικού ενδιαφέροντος	Μεσιτικό 2110136346	2,500.00 €	13.16 €	0.96	1.19	0.90	1.05	1.00	0.90	12.77 €
2	Ναύπλιο, Κέντρο	96.00	0, 0.5	1950	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι, συνολικό εμβαδόν 120 τμ, ανακαινισμένο, WC, δάπεδα πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου	Μεσιτικό 2752099099	1,100.00 €	11.46 €	0.91	1.14	0.90	1.05	1.10	0.90	11.15 €
3	Ναύπλιο, Κέντρο	145.00	0	1995	Κατάστημα ισογείου, κατασκευής 1995, ανακαίνιση 2018, τριφασικό ρεύμα, διαμπερές, κενό, δάπεδα πλακάκια, 145 τμ, κουφώματα αλουμινίου	Μεσιτικό 6946796237	1,500.00 €	10.34 €	0.94	0.92	1.10	1.10	1.10	0.90	10.62 €
4	Οδός 25ης Μαρτίου, Ναύπλιο	300.00	0	1980	Ισόγειο κατάστημα, 300 τμ, ενιαίος χώρος, wc, πρόσοψη 10 μ., αλουμινένια κουφώματα, πρασιά με 4 θέσεις parking, δάπεδα πλακάκια, κλιματισμός	Μεσιτικό 2752029529	3,000.00 €	10.00 €	1.01	0.99	1.10	1.15	1.00	0.90	11.43 €
Μέσος όρος		182.75		1966			2,030.00 €	11.24 €	0.96	1.06	1.00	1.09	1.05	0.90	11.50 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.5%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	20	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1978
Ανακαίνιση:	2006
Αν. Επιφάνεια (τμ):	271.88

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.70%
sf	2.15%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλησης	**8.96%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	317.76	271.88	11.50	3,126.62	37,519.44

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	22,200.00 €
2023	30-06-23	8,758.64 €
	30-12-23	19,242.69 €
2024	30-06-24	19,242.69 €
	30-12-24	19,524.79 €
2025	30-06-25	19,524.79 €
	30-12-25	19,856.83 €
2026	30-06-26	19,856.83 €
	30-12-26	20,219.30 €
2027	30-06-27	20,219.30 €
	30-12-27	20,601.48 €
2028	30-06-28	20,601.48 €
	30-12-28	20,994.97 €
2029	30-06-29	20,994.97 €
	30-12-29	21,395.97 €
2030	30-06-30	21,395.97 €
	30-12-30	21,804.64 €
2031	30-06-31	21,804.64 €
	30-12-31	22,221.11 €
2032	30-06-32	22,221.11 €
Πώληση	30-12-32	€576,388.65

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€3,700.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€3,483.97	€3,289.35	€3,337.57	€3,394.33	€3,456.29	€3,521.62	€3,588.88	€3,657.43	€3,727.29	€3,798.48
Ετήσιο Μίσθωμα		€41,807.66	€39,472.18	€40,050.84	€40,731.97	€41,475.49	€42,259.45	€43,066.61	€43,889.18	€44,727.46	€45,581.76
Έξοδα	2.50%	€1,045.19	€986.80	€1,001.27	€1,018.30	€1,036.89	€1,056.49	€1,076.67	€1,097.23	€1,118.19	€1,139.54
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€9,803.83									
Αξία Πώλησης											€588,151.68
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€11,763.03
Λειτουργικά Έσοδα		**€30,958.64**	**€38,485.37**	**€39,049.57**	**€39,713.67**	**€40,438.60**	**€41,202.96**	**€41,989.94**	**€42,791.95**	**€43,609.27**	**€620,830.86**
Απόδοση Εξόδου	7.75%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	8.96%										
Παρούσα Αξία		€515,205.38									
Αγοραία Αξία		**€515,000.00**									
Αγοραία Αξία / τμ		**€1,894.22**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	3.126,62 €	3.267,94 €	3.310,75 €	3.364,39 €	3.424,27 €	3.488,31 €	3.554,93 €	3.622,83 €	3.692,03 €	3.762,55 €	3.834,41 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 515.000,00.**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 515.000,00

(Πεντακόσιες Δέκα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)









ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα με Πατάρι

Λ. Αχαρνών αρ. 364 & Ζαχ. Παπαντωνίου,
Κ. Πατήσια, 5ο Δ.Δ., 11145, Δήμος Αθηναίων,
Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λ. Αχαρνών αρ. 364 & Ζαχ. Παπαντωνίου, Κάτω Πατήσια, 5ο Δ.Δ., 11145, Δήμος Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για τρεις συνενωμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι καταστήματα με στοιχεία (Κ6), (Κ7) και (Κ8) με αντίστοιχα πατάρια (Κ6), (Κ7) και (Κ8), ηλικίας περίπου 36 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Κατάστημα (Κ6) ισογείου: 276,00 τμ Πατάρι Καταστήματος (Κ6): 132,82 τμ Κατάστημα (Κ7) ισογείου: 93,00 τμ Πατάρι Καταστήματος (Κ7): 72,04 τμ Κατάστημα (Κ8) ισογείου: 118,50 τμ Πατάρι Καταστήματος (Κ8): 83,13 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 523/1982 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Αθηνών. Επιπλέον, σύμφωνα με προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, έχει γίνει υπαγωγή στους Ν. 3843/2010 και Ν.4178/2013 αναφορικά με επέκταση του παταριού (Κ7) κατά 20,64 τμ και παταριού (Κ8) κατά 26,88 τμ, σε χώρους Κ.Χ. (κατάστημα – Ν.3843/2010 με αρ. δηλώσεων 50786 & 50783 του 2010) καθώς και συνένωση & αλλαγή διαμερισμάτωσης των τριών ορ. Ιδιοκτησιών, κατασκευής κλίμακας ισογείου – παταριού & κατασκευής WC στο ισόγειο (Ν.4178/2013 με α/α δήλωσης 2577701/2015). Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 1.105.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 1.750 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 13
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 13
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 15
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 16
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 16
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 18
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 20
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 22
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 22
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 27
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 28
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 28

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν (λοιπές) πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 523/1982 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Αθηνών. Επιπλέον, σύμφωνα με προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, έχει γίνει υπαγωγή στους Ν. 3843/2010 και Ν.4178/2013 αναφορικά με επέκταση του παταριού (Κ7) κατά 20,64 τμ και παταριού (Κ8) κατά 26,88 τμ, σε χώρους Κ.Χ. (κατάστημα – Ν.3843/2010 με αρ. δηλώσεων 50786 & 50783 του 2010) καθώς και συνένωση & αλλαγή διαμερισμάτωσης των τριών ορ. Ιδιοκτησιών, κατασκευής κλίμακας ισογείου – παταριού & κατασκευής WC στο ισόγειο (Ν.4178/2013 με α/α δήλωσης 2577701/2015). Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια

θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.105.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των Λ. Αχαρνών αρ. 364 & οδού Ζαχ. Παπαντωνίου, με Τ.Κ. 11145, στη συνοικία των Κάτω Πατησίων, στο 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής.

Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέως, στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χμ, έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, και αναπτύσσεται σε υψόμετρο κέντρου 90 μ. Το 1834 είναι έτος κατά το οποίο ανακηρύχθηκε σε πρωτεύουσα της Ελλάδος, αυξάνοντας έκτοτε ραγδαία τον πληθυσμό της και διαμορφώνοντας σταδιακά της σημερινά της όρια. Ο δήμος περιλαμβάνει το ιστορικό κέντρο, έξι περιφερειακές δημοτικές ενότητες και χωροθετείται στην καρδιά της ομώνυμης μητροπολιτικής περιοχής. Σύγχρονο πολεοδομικό κέντρο είναι η Ομόνοια, βόρεια της Ακροπόλεως, η οποία καθίσταται προσβάσιμη μέσω του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου και του μετρό στη στάση του υπόγειου δικτύου, μέσω του υπεραστικού σιδηροδρόμου στο Σταθμό των Αθηνών, καθώς και μέσω των Λεωφόρων Αθηνών, Πειραιώς και της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας. Η Πόλη των Αθηνών φημίζεται για τα ιστορικά της μνημεία, την οικονομική και πολιτική της δραστηριότητα -αποτελεί έδρα του Ελληνικού Κοινοβουλίου- τον πολιτισμό και τη φιλοξενία της, ενώ συνιστά δημοφιλή ευρωπαϊκό τουριστικό προορισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Τα Πατήσια είναι περιοχή της Αθήνας. Εκτείνονται από 3,5 ως 5 περίπου χιλιόμετρα βόρεια του ιστορικού κέντρου. Υπάγονται απευθείας στον Δήμο Αθηναίων, του οποίου κατέχουν το βόρειο άκρο. Παλαιότερα, τα Πατήσια ήταν εξοχική περιοχή εκτός των ορίων της πρωτεύουσας και τόπος μικρών εκδρομών για τους Αθηναίους του 19ου αιώνα. Χαρακτηριστικά, στην απογραφή του 1879 είχαν 847 μόνιμους κατοίκους. Σήμερα τα Πατήσια είναι ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένη περιοχή, αναπόσπαστο τμήμα του κεντρικού αστικού συγκροτήματος της Αθήνας. Η περιοχή διακρίνεται σε Άνω Πατήσια και Κάτω Πατήσια, όπως φαίνεται και από τα ονόματα των εκεί σταθμών του ηλεκτρικού στην γραμμή 1 του Μετρό της Αθήνας. Τα Πατήσια έδωσαν το όνομά τους σε μία από τις μεγάλες οδικές αρτηρίες της Αθήνας, την οδό Πατησίων (επίσημα ονομάζεται 28ης Οκτωβρίου από την διασταύρωση με την οδό Πανεπιστημίου μέχρι τη διασταύρωση με την οδό Αγίου Μελετίου).

Τα Κάτω Πατήσια έχουν ως κύριο οδικό άξονα την οδό Αχαρνών αντί της Πατησίων. Στην Αχαρνών βρίσκεται και ο ομώνυμος σταθμός Κάτω Πατησίων. Ορίζονται στα βόρεια-βορειοανατολικά από τα Άνω Πατήσια, στα ανατολικά από την Κυψέλη, νότια από τον Άγιο Νικόλαο, νοτιοδυτικά από τα

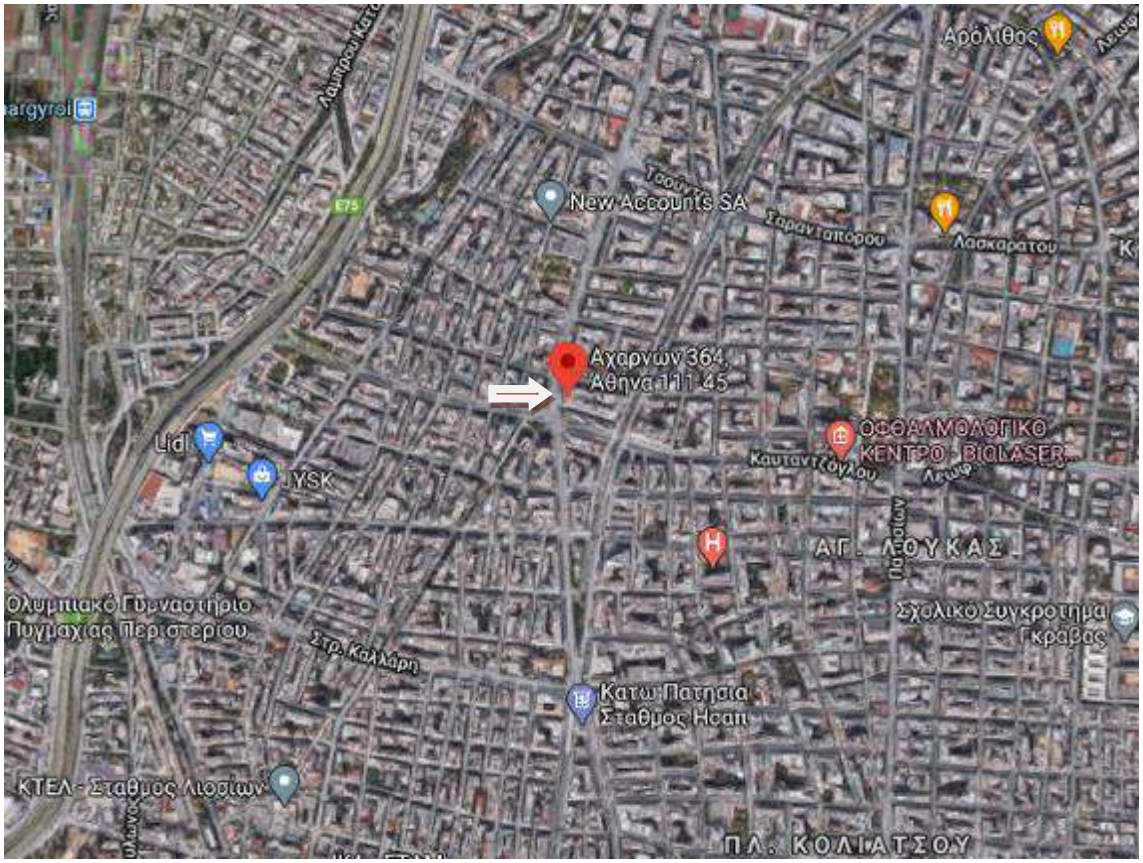
Θυμαράκια και τα Σεπόλια, δυτικά από τον ποταμό Κηφισό και την τοποθεσία «Τρεις Γέφυρες», όπου η Εθνική Οδός Αθηνών-Λαμίας περνά πάνω από τον Κηφισό και τις σιδηροδρομικές γραμμές Αθηνών-Πελοποννήσου (κλειστές) και Αθηνών-Θεσσαλονίκης, σε ένα αξιόλογο για την εποχή του τεχνικό έργο. Είναι γενικώς πιο πυκνοκατοικημένη περιοχή σε σχέση με τα Άνω Πατήσια.

Η εγγύς περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από οικιστική χρήση γης σε επίπεδο ορόφων και από εμπόριο και υπηρεσίες επιπέδου γειτονιάς σε επίπεδο ισογείου, σε παλαιότερες (πλέον των 25 ετών) πολυκατοικίες 5 - 7 ορόφων, συνήθους όψης και κατασκευής, αλλά και σε νεότερες και νεόδμητες έως 10 ορόφων. Η περιοχή, όπως συμβαίνει με τις περισσότερες πυκνοδομημένες περιοχές που περιβάλλουν τα αυστηρά όρια της πρωτεύουσας (π.χ. Κυψέλη, Πλατεία Αττικής, Κουκάκι, Νέος Κόσμος κ.λ.π.), λόγω του γεγονότος ότι υπάρχουν πολλές παλαιές πολυκατοικίες, συνήθους ποιότητας κατασκευής διαθέτουν αρκετά χαμηλές αξίες ακινήτων.

Το εκτιμώμενο ακίνητο τοποθετείται επί της Λεωφόρου Αχαρνών, που είναι μεγάλη οδική αρτηρία και η κυριότερη της περιοχής του ακινήτου, η οποία ξεκινά από την Πλατεία Βάθης στην Αθήνα και καταλήγει στη Νέα Χαλκηδόνα. Οφείλει την ονομασία της στις Αχαρνές, που είναι η επίσημη ονομασία του Μενιδίου Αττικής. Έχει μήκος περίπου 5 χιλιομέτρων. Επί της Λ. Αχαρνών, κυριαρχεί η εμπορική χρήση στα ισόγεια των κτισμάτων, ενώ στους ορόφους αυτών, υφίστανται γραφειακοί χώροι (ιατρεία κλπ) και κατοικίες – διαμερίσματα.

Τέλος, σε απόσταση που εξυπηρετεί το υπό εκτίμηση ακίνητο, εντοπίζονται οι περισσότερες από τις απαραίτητες για την εξυπηρέτησή του υπηρεσίες (καταστήματα τραπεζών, εμπορικά καταστήματα, ταχυδρομείο, αστυνομικό τμήμα, κ.λ.π.), ενώ στην άμεσα γύρω περιοχή υπάρχει μεγάλη έλλειψη χώρων στάθμευσης. Ωστόσο, το υπάρχον συγκοινωνιακό δίκτυο, καθώς και οι σταθμοί ΗΣΑΠ «Κάτω Πατήσια» και «Άγιος Ελευθέριος» σε απόσταση 600μ. και 550μ., αντίστοιχα, εξυπηρετούν το εκτιμώμενο.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (38.0171163930517, 23.728513784356156)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 9.585/1995 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ΄αριθμόν 29.495/1982 Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Β. Καραγιάννη
- Υπ΄αριθμόν 29.971/1983 Τροποποίηση Σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Β. Καραγιάννη
- Υπ΄αριθμόν 30.268/1985 Τροποποίηση Σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Β. Καραγιάννη
- Υπ΄αριθμόν 523/1982 άδεια οικοδομής της υπηρεσίας πολεοδομίας Αθηνών
- Από έτος 1981 κατόψεις επιπέδων, διάγραμμα κάλυψης αδείας, τοπογραφικό διάγραμμα & πίνακα κατανομής ορ. ιδιοκτησίων

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.846,74 τ.μ. βάσει τοπογραφικού διαγράμματος έτους 2015 της Αρχ. Μηχανικού Χριστίνας Αναστασιάδου και 1.844,70 τμ βάσει τίτλων, είναι επίπεδο και δισγωνιαίο με πρόσοψη επί των Λ. Αχαρνών (δυτικά) και οδών Γλαράκη (νότια) και Ζαχ. Παπαντωνίου (βόρεια), επί πλευρών μήκους 38,50μ., 40,60μ. και 42,13μ., αντίστοιχα.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα ισόγειο κατάστημα με πατάρι. Το εκτιμώμενο έχει προκύψει από συνένωση τριών (3) οριζόντιων ιδιοκτησιών, ήτοι το υπό στοιχεία (Κ6) κατάστημα με πατάρι, το υπό στοιχεία (Κ7) κατάστημα με πατάρι και το υπό στοιχεία (Κ8) κατάστημα με πατάρι, τα οποία διαθέτουν κατ' αντιστοιχία 107,90/000, 32,20/000 και 39,10/000 ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι συμβατική με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ				
Επίπεδο	**Ορ. Ιδιοκτησία**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Ισόγειο	Κατάστημα (Κ6)	Κατάστημα	276,00	276,00
	Κατάστημα (Κ7)	Κατάστημα	93,00	93,00
	Κατάστημα (Κ8)	Κατάστημα	118,50	118,50
Πατάρι	Πατάρι (Κ6)	Κύρια & Βοηθητική Χρήση	132,82	66,41
	Πατάρι (Κ7)	Κύρια & Βοηθητική Χρήση	72,04	36,02
	Πατάρι (Κ8)	Κύρια & Βοηθητική Χρήση	83,13	41,57
Συνολική Επιφάνεια			**775,49**	**631,50**

Το ισόγειο κατάστημα με πατάρι, αποτελεί μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως τραπεζικό υποκατάστημα της Alpha Bank. Στο πατάρι του καταστήματος φιλοξενούνται βοηθητικοί χώροι όσο και κύριοι χώροι, όπως χώρος αρχείου, WC, αποθηκευτικοί χώροι, κουζίνα για το προσωπικό, ενώ στο ισόγειο βρίσκονται οι κύριοι χώροι του καταστήματος.

Το κατάστημα διαθέτει δάπεδα επιστρωμένα με μαρμάρινα πλακίδια, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας με χρονοκαθυστέρηση, ψευδοροφή ορυκτών ινών, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλιές και πυροσβεστήρες χειρός. Η ιδιοκτησία βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης, ενώ αναφέρεται πως στο κατάστημα πραγματοποιήθηκε ανακαίνιση το έτος 1995.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ισόγειο κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 9.000/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	9.000,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	3 μήνες κενό & ERV
Αγοραίο Μίσθωμα	6.043,41 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	48,92%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 7,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 12,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ																
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ								
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ, ΧΡΗΣΗ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Κεντρική οδός Στρ. Κάλλαρη - Κ. Πατήσια	198.00	Υπ - Ισ - Πατ	1970	Κατάστημα αποτελούμενο από υπόγειο 140 τμ, ισόγειο 140 τμ & πατάρι 70 τμ, πολύ καλή κατάσταση, πρώην τραπεζικό υποκατάστημα	Μεσιτικό 6974603577	1,600.00 €	8.08 €	0.91	1.07	1.10	1.10	1.00	0.95	9.00 €
2	Κ. Πατήσια, Κεντρική οδός	231.90	Υπ - Ισ - Πατ	1980	Γωνιακό κατάστημα, καλή κατάσταση, προβολής, πλησίον Λ. Αχαρνών, υπόγειο - ισόγειο 157 τμ έκαστο επίπεδο & πατάρι 87 τμ	Μεσιτικό 6934871678	2,500.00 €	10.78 €	0.92	1.02	1.00	1.00	1.00	0.95	9.60 €
3	Κάθετη οδός Αχαρνών, Κ. Πατήσια	134.00	Υπ - Ισ	1975	Κατάστημα σε κάθετη οδό επί της Λ. Αχαρνών, πλήσιον ΗΣΑΠ Κ. Πατήσια, υπόγειο 70 τμ,ισόγειο 120 τμ, κατάλληλο για κάθε χρήση	Μεσιτικό 6972022190	1,200.00 €	8.96 €	0.90	1.05	1.05	1.15	1.05	0.95	10.15 €
4	Οδός Αχαρνών, Κ. Πατήσια	204.60	Υπ - Ισ - Πατ	1975	Κατάστημα επί της οδού Αχαρνών, πλησίον εκτιμώμενου, ισόγειο - υπόγειο 148 τμ έκαστο επίπεδο, πατάρι 54 τμ, μεγάλης προβολής	Μεσιτικό 2106440020	2,150.00 €	10.51 €	0.91	1.05	1.00	1.00	1.00	0.95	9.54 €
Μέσος όρος		192.13		1975			1,860.00 €	9.58 €	0.91	1.05	1.04	1.06	1.01	0.95	9.57 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	50	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1984
Ανακαίνιση:	1995
Αν. Επιφάνεια (τμ):	631.50

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.00%
sf	2.00%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλησης	**8.28%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	775.49	631.50	9.57 €	6,043.41 €	72,520.89 €

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	54,000.00 €
2023	30-06-23	16,652.22 €
	30-12-23	37,193.96 €
2024	30-06-24	37,193.96 €
	30-12-24	37,739.23 €
2025	30-06-25	37,739.23 €
	30-12-25	38,381.04 €
2026	30-06-26	38,381.04 €
	30-12-26	39,081.65 €
2027	30-06-27	39,081.65 €
	30-12-27	39,820.36 €
2028	30-06-28	39,820.36 €
	30-12-28	40,580.93 €
2029	30-06-29	40,580.93 €
	30-12-29	41,356.03 €
2030	30-06-30	41,356.03 €
	30-12-30	42,145.93 €
2031	30-06-31	42,145.93 €
	30-12-31	42,950.91 €
2032	30-06-32	42,950.91 €
Πώληση	30-12-32	€1,233,462.17

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€9,000.00									
Περίοδος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€7,658.28	€6,357.94	€6,451.15	€6,560.86	€6,680.62	€6,806.90	€6,936.91	€7,069.41	€7,204.43	€7,342.04
Ετήσιο Μίσθωμα		€91,899.41	€76,295.31	€77,413.81	€78,730.34	€80,167.48	€81,682.80	€83,242.94	€84,832.88	€86,453.19	€88,104.44
Έξοδα	2.50%	€2,297.49	€1,907.38	€1,935.35	€1,968.26	€2,004.19	€2,042.07	€2,081.07	€2,120.82	€2,161.33	€2,202.61
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€18,949.71									
Αξία Πώλησης											€1,258,634.87
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€25,172.70
Λειτουργικά Έσοδα		**€70,652.22**	**€74,387.93**	**€75,478.46**	**€76,762.08**	**€78,163.29**	**€79,640.73**	**€81,161.86**	**€82,712.06**	**€84,291.86**	**€1,319,364.00**
Απόδοση Εξόδου	7.00%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	8.28%										
Παρούσα Αξία		€1,104,976.32									
Αγοραία Αξία	**€1,105,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**€1,749.82**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	6.043,41 €	6.316,57 €	6.399,32 €	6.502,99 €	6.618,74 €	6.742,51 €	6.871,29 €	7.002,53 €	7.136,28 €	7.272,58 €	7.411,49 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.105.000,00.**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.105.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS
NAZOU
Anna
MRICS
Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)		
		

 ALPHA BANK		 ALPHA BANK

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειους Χώρους & Πατάρι

Εμπορικό Κέντρο GALLERIA
Άγγελου Μεταξά 21,
Δήμος Γλυφάδας,
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Εμπορικό Κέντρο GALLERIA, Άγγελου Μεταξά 21, Δήμος Γλυφάδας, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Κατάστημα ισογείου, με πατάρι και υπόγειους βοηθητικούς χώρου, ηλικίας περίπου 40 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Υπόγειο: 289,84 τμ Ισόγειο: 207,37 τμ Πατάρι: 103,69 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία που διεξήχθη στο εκτιμώμενο, δε διαπιστώσαμε πολεοδομικές παραβάσεις και θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο και πως πιθανές αυθαιρεσίες δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4495/2017.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ ΚΑLLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 3.525.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 5.866 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 13
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 13
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 14
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 14
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 18
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 20
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 20
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 20
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 25
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 26

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία που διεξήχθη στο εκτιμώμενο, δε διαπιστώσαμε πολεοδομικές παραβάσεις και θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο και πως πιθανές αυθαιρεσίες δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4495/2017.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 3.525.000,00

(Τρία Εκατομμύρια Πεντακόσιες Είκοσι Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

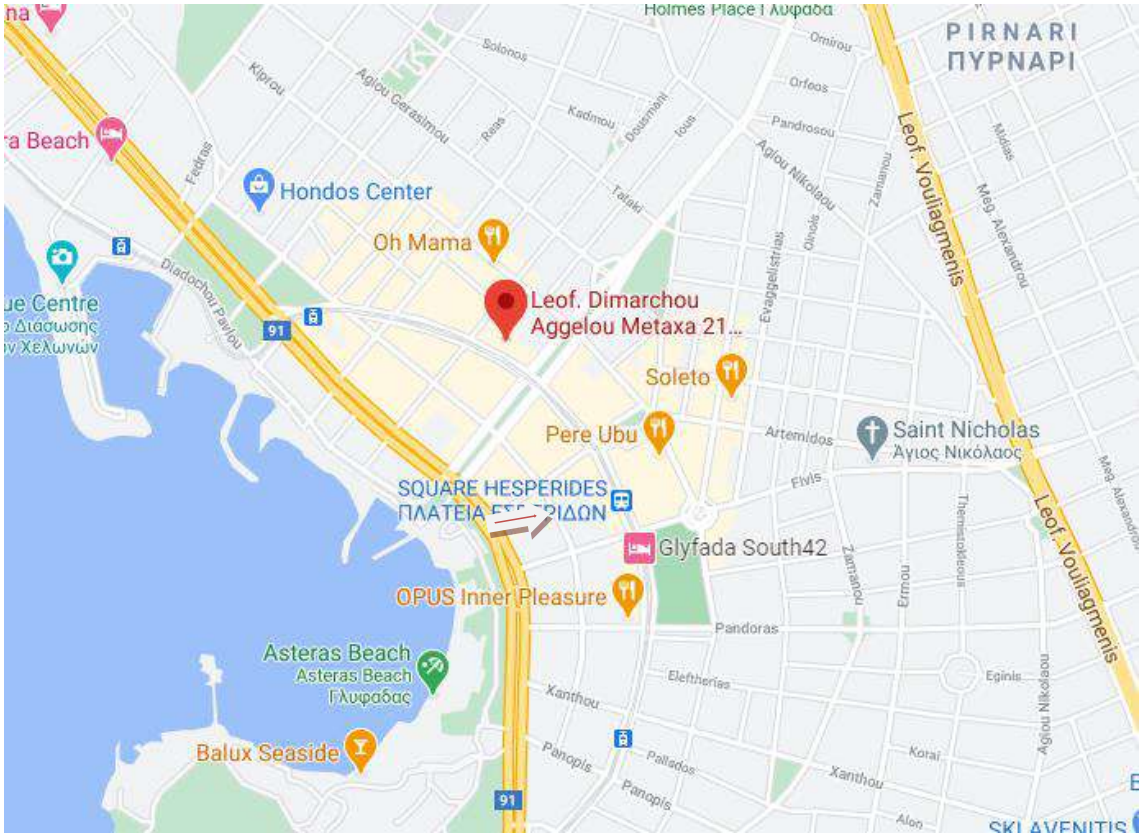
Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Άγγελου Μεταξά 21, στο εμπορικό κέντρο του Δήμου Γλυφάδας.

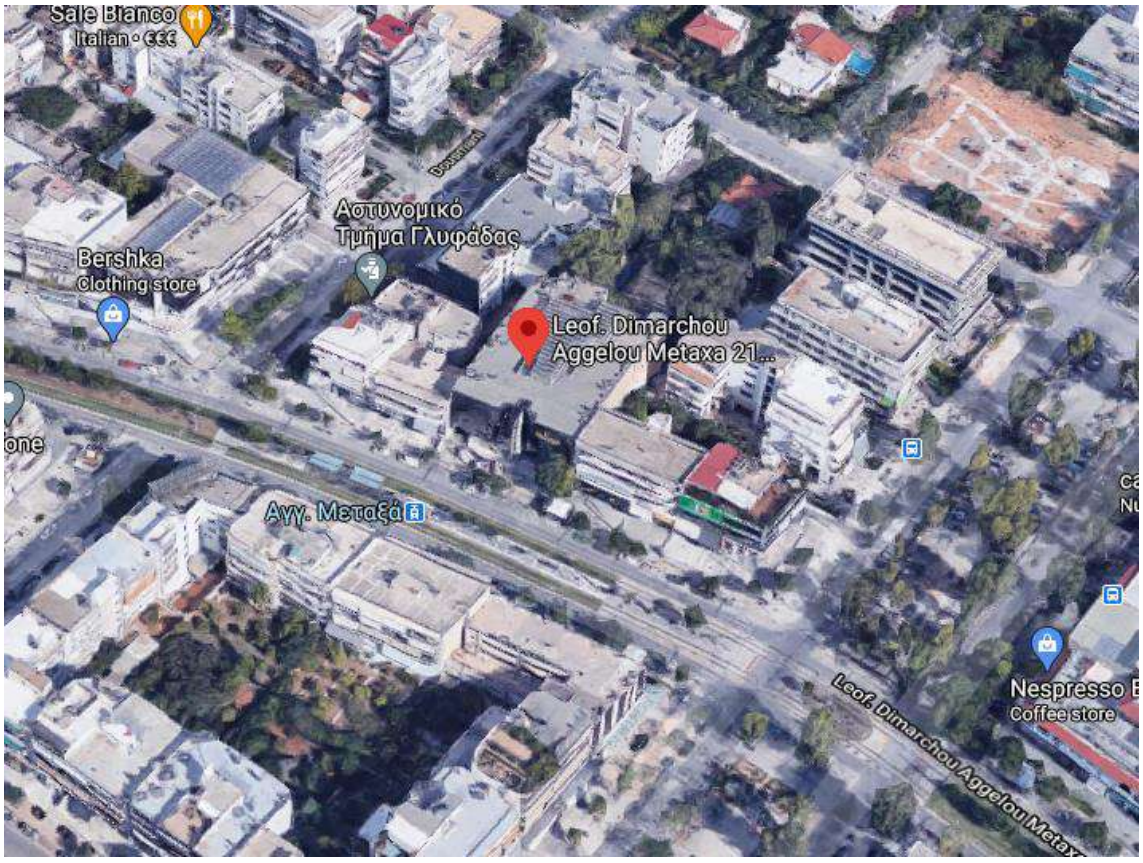
Η Γλυφάδα είναι παραθαλάσσιο προάστιο και δήμος του Νοτίου Τομέα Αθηνών. Αποτελεί το μεγαλύτερο από τα παραδοσιακά νότια προάστια και εκτείνεται από τη θάλασσα του Σαρωνικού μέχρι τις ρίζες του Υμηττού. Από το κέντρο της Αθήνας απέχει περίπου 14 χιλιόμετρα και από το Φάληρο περίπου 8,5 χιλιόμετρα. Διοικητικά ανήκει στην Περιφέρεια Αττικής. Η Γλυφάδα διασχίζεται σε όλο το μήκος της, από βορειοδυτικά προς νοτιοανατολικά, από τη λεωφόρο Βουλιαγμένης, με τη σχεδόν παράλληλη προς αυτήν παραλιακή λεωφόρο Ποσειδώνος και τοπικά στην Άνω Γλυφάδα από την οδό Δ. Γούναρη. Ο δήμος χωρίζεται σε δύο βασικά τμήματα: την Άνω Γλυφάδα, που περιλαμβάνει την Τερψιθέα, την Άνω Γλυφάδα, το Πυρνάρι, την Ευρυάλη, την Αίγλη, την Αιξωνή, τα Δικηγορικά, και την Κάτω Γλυφάδα που περιλαμβάνει το κέντρο της πόλης και τον Άγιο Νικόλαο και γειτνιάζει με τους δήμους Ελληνικού- Αργυρούπολης και Βούλας. Η Τερψιθέα αποτελεί το βορειότερο και πυκνότερα δομημένο τμήμα του δήμου και περικλείεται από τα Μαυροβούνια (τμήμα του Υμηττού), την Άνω Γλυφάδα και τον Δήμο Αργυρούπολης-Ελληνικου.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εμπορικό κέντρο της περιοχής και συγκεκριμένα επί της οδού Α. Μεταξά, η οποία αποτελεί την πλέον εμπορική οδική αρτηρία διπλής κατεύθυνσης της περιοχής. Επί της οδού Μεταξά συγκεντρώνεται πλήθος εμπορικών δραστηριοτήτων όπως καταστήματα λιανικής, μόδας, εστιατόρια καφέ και καταστήματα υπηρεσιών στα ισόγεια των κτιρίων ενώ στην ανωδομή βρίσκονται επαγγελματικοί χώροι όπως ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κα, καθώς και κατοικίες. Η πλειονότητα των κτιρίων κατά μήκος της οδού φιλοξενούν κτίρια σε κατασκευές 3 ορόφων, τα περισσότερα εκ των οποίων είναι κατασκευασμένα την δεκαετία του ’80 και ’90 και είναι μέτριας και καλής ποιότητας κατασκευής συγκρινόμενα με τις σημερινές απαιτήσεις.

Η πρόσβαση στο σημείο επιτυγχάνεται με ιδιωτικά μέσα ή με χρήση των λεωφορειακών γραμμών και των γραμμών του Τραμ. Το κτίριο βρίσκεται έναντι του σταθμού του μετρό «Άγγελου Μεταξά» και 400μ από τη Λ. Ποσειδώνος. Σαν γενική παρατήρηση αναφέρουμε πως το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή τοποθεσία καθώς είναι εύκολα προσβάσιμο και διαθέτει καλή προβολή. Η περιοχή παρουσιάζει μεγάλη κυκλοφορία κατά την διάρκεια της ημέρας.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (37.862867, 23.751730)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 14.335/01-04-1980 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αποστόλου Νικολάου Παρλιάρου και τις υπ' αριθμούς 16.506/31-05-1979, 15.378/27-03-1981, 15.188/23-01-1981, 14.467/14-05-1980, τροποποιήσεις αυτής
- Υπ' αριθμόν 3.485/1979 Οικοδομική Άδεια του Δ/νσης Πολεοδομίας Νομαρχίας Αττικής, Διαμέρισμα Πειραιώς περί ανέγερσης τριώροφης οικοδομής με υπόγειο
- Υπ' αριθμόν 100/2004 Οικοδομική Άδεια του Δ/νσης Πολεοδομίας Νομαρχίας Πειραιά, περί εσωτερικές διαρρυθμίσεις του καταστήματος
- Από 07/2003 κατόψεις επιπέδων, τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης
- Από 07/1979 κατόψεις επιπέδων, τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης αδείας

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 2.514,00τμ, είναι εντός σχεδίου επί του ΟΤ 44, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο και διαθέτει ΣΔ: 1,4 και Κάλυψη 60%.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα ισόγειο κατάστημα με υπόγειους χώρους και πατάρι, εντός πολυωρόφου επαγγελματικού κτιρίου (εμπορικό κέντρο), κατασκευής περί το 1980. Το κτίριο είναι συμβατικής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Εξωτερικά το κτίριο είναι καλυμμένο από υαλοπετάσματα. Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ					
Επίπεδο	**Χρήση**	**Ιδιοκτησία**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**	**Ποσοστό Συνιδιοκτησίας (‰)**
Υπόγειο	Βοηθητική	Υ1	217.97	43.594	28.05
Υπόγειο	Βοηθητική	Υα	71.87	14.374	15.75
Ισόγειο	Κατάστημα	Ι1	207.37	207.37	100.49
Πατάρι	Κατάστημα		103.69	41.476	
Συνολική Επιφάνεια			**600.90**	**306.81**	**144.29**

**Για τον υπολογισμό της ανηγμένης επιφάνεια, εφαρμόστηκε συντελεστής 20% στην επιφάνεια του ισογείου και 40% στην επιφάνεια του παταριού.*

Το ισόγειο κατάστημα με τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους και χώρους του παταριού, αποτελούν μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως κατάστημα της Alpha Bank. Στο βοηθητικό χώρο υπογείου (Υ1) φιλοξενείται χώρος αρχείου, wc ανδρών και γυναικών, server room, θησαυροφυλάκιο ενώ στην αποθήκη (Υα), η οποία είναι λειτουργικά συνενωμένη με τη (Υ1), βρίσκοτναι επίσης αποθηκευτικοί χώροι. Επίσης συνενωμένος με τα προηγούμενα είναι και ο χώρος μιας από τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης των οποίων η αποκλειστική χρήση ανήκει στις Ι1

και Υ1, ο οποίος έχει κλεισθεί και διαμορφωθεί σε μηχανοστάσιο και χώρος server. Στο ισόγειο βρίσκονται οι κύριοι χώροι του καταστήματος, χώροι αναμονής πελατών, γραφείο διευθυντή και υποδιευθυντή καθώς και τα ταμεία εξυπηρέτησης.

Το κατάστημα διαθέτει δάπεδα καλυμμένα από μαρμάρινα πλακίδια, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας με χρονοκαθυστέρηση, ψευδοροφή ορυκτών ινών, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλέες και πυροσβεστήρες χειρός. Ο χώρος του υπογείου διαθέτει δάπεδα καλυμμένα με κεραμικά πλακίδια. Η ιδιοκτησίες βρίσκονται σε καλή κατάσταση συντήρησης.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία στην αποκλειστική χρήση της Ι1 οριζόντιας ιδιοκτησίας ανήκουν επτά θέσεις στάθμευσης του υπογείου με στοιχεία 1,2,28,29,30, 31 και 32. Στην κυριότητα της Ι1 οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιέλθει εξ' αδιαιρέτου το 100,49‰ της δόμησης επί το δώματος, αν αυτή επιτραπεί μελλοντικά από τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις χωρίς την ανάγκη συμπράξεως συνιδιοκτητών στην ανακατανομή των ποσοστών συνιδιοκτησίας. Επίσης στην κυριότητα της Υ1 οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιέλθει εξ' αδιαιρέτου το 28,50% της δόμησης επί του δώματος, αν αυτή επιτραπεί μελλοντικά.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ισόγειο κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 20.350/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	20.350,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	3 μήνες κενό & Μίσθωση με ERV
Αγοραίο Μίσθωμα	18.000,78 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	13,05%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε..

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 50,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 70,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Οδός Λαζαράκη, Γλυφάδα	177.40	0, 0.5	1978	Κατάστημα, προβολής, με πρασιά, εμπορική οδός, ισόγειο - πατάρι, ανακαινισμένο από προηγούμενο μισθωτή	Μεσιτικό Γραφείο 2111989337	7,500.00 €	42.28 €	0.98	1.01	1.15	1.20	1.10	0.95	60.44 €
2	Γλυφάδα, κέντρο	70.00	0	1995	Κατάστημα ισογείου, σημείο προβολής, καλή κατάσταση	Μεσιτικό Γραφείο 2111986014	4,500.00 €	64.29 €	0.97	0.93	1.00	1.10	1.05	0.90	59.72 €
3	Γλυφάδα, κέντρο	79.60	-1, 0, 0.5	1990	Κατάστημα ισογείου - υπογείου - παταριού, σε εμπορικό σημείο	Μεσιτικό Γραφείο 6977913604	3,500.00 €	43.97 €	0.97	0.95	1.10	1.20	1.10	0.95	55.75 €
4	Οδός Άγγελου Μεταξά	51.40	-1, 0, 0.5	1980	Κατάστημα ισογείου - υπογείου - παταριού, σε εμπορικό σημείο επί της Αγγέλου Μεταξά	Μεσιτικό Γραφείο 6977260552	2,500.00 €	48.64 €	0.96	1.00	1.00	1.10	1.20	0.95	58.77 €
Μέσος όρος		94.60		1986			4,500.00 €	49.79 €	0.97	0.97	1.06	1.15	1.11	0.94	58.67 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	0.5%	ανά	35	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1980
Αν. Επιφάνεια (τμ):	306.81

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	6.25%
sf	2.25%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφησης	**7.97%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου				
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Κατάστημα	306.81	58.67	18,000.78	216,009.33

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	122,100.00 €
2023	30-06-23	50,568.58 €
	30-12-23	110,785.23 €
2024	30-06-24	110,785.23 €
	30-12-24	112,409.36 €
2025	30-06-25	112,409.36 €
	30-12-25	114,321.04 €
2026	30-06-26	114,321.04 €
	30-12-26	116,407.85 €
2027	30-06-27	116,407.85 €
	30-12-27	118,608.17 €
2028	30-06-28	118,608.17 €
	30-12-28	120,873.59 €
2029	30-06-29	120,873.59 €
	30-12-29	123,182.28 €
2030	30-06-30	123,182.28 €
	30-12-30	125,535.06 €
2031	30-06-31	125,535.06 €
	30-12-31	127,932.78 €
2032	30-06-32	127,932.78 €
Πώληση	30-06-32	€3,956,579.76

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€20,350.00									
Αγοραίο Μίσθωμα		€18,000.78	€18,814.41	€19,060.88	€19,369.67	€19,714.45	€20,083.11	€20,466.70	€20,857.61	€21,255.99	€21,661.98
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€19,582.21	€18,937.65	€19,215.27	€19,542.06	€19,898.78	€20,274.90	€20,662.15	€21,056.80	€21,458.98	€21,868.85
Ετήσιο Μίσθωμα		€234,986.48	€227,251.76	€230,583.29	€234,504.69	€238,785.33	€243,298.82	€247,945.83	€252,681.59	€257,507.81	€262,426.21
Έξοδα	2.50%	€5,874.66	€5,681.29	€5,764.58	€5,862.62	€5,969.63	€6,082.47	€6,198.65	€6,317.04	€6,437.70	€6,560.66
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€56,443.24									
Αξία Πώλησης											€4,037,326.29
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€80,746.53
Λειτουργικά Έσοδα		**€172,668.58**	**€221,570.47**	**€224,818.71**	**€228,642.07**	**€232,815.70**	**€237,216.35**	**€241,747.18**	**€246,364.55**	**€251,070.11**	**€4,212,445.31**
Απόδοση Εξόδου	6.50%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7.97%										
Παρούσα Αξία		€3,525,476.04									
Αγοραία Αξία	**€3,525,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**€5,866.20**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	18.000,78 €	18.814,41 €	19.060,88 €	19.369,67 €	19.714,45 €	20.083,11 €	20.466,70 €	20.857,61 €	21.255,99 €	21.661,98 €	22.075,72 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η Αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 3.525.000,00**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 3.525.000,00

(Τρία Εκατομμύρια Πεντακόσιες Είκοσι Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887







Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)	
	
	

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποκατάστημα τράπεζας εντός επαγγελματικού κτιρίου

Λεωφ. Κηφισίας αρ. 214 & Περικλέους, Νέο Ψυχικό,
Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λεωφ. Κηφισίας αρ. 214 & Περικλέους, Νέο Ψυχικό, Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για υποκατάστημα τράπεζας, εντός επαγγελματικού κτιρίου ανέγερσης περί το 1979.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Σύνολο: 711,20 τμ - Α' υπόγειο: 257,48 τμ - Ισόγειο: 250,61 τμ - Πατάρι: 203,11 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Το κτίριο εντός του οποίου η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν 1138/1978 οικοδομική άδεια. Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, αυθαίρετες επεκτάσεις έχουν κατασκευαστεί στη στάθμη του παταριού, οι οποίες έχουν ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν. 3843/2010. Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ ΚΑLLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 2.675.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 6.229,50 / τμ (συνολικής επιφάνειας)**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 26
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις επί του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Το κτίριο εντός του οποίου η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν 1138/1978 οικοδομική άδεια. Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, αυθαίρετες επεκτάσεις έχουν κατασκευαστεί στη στάθμη του παταριού, οι οποίες έχουν ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν. 3843/2010. Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, στο σύνολό του, έχει ως ακολούθως:

€ 2.675.000,00

(Δύο Εκατομμύρια Εξακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

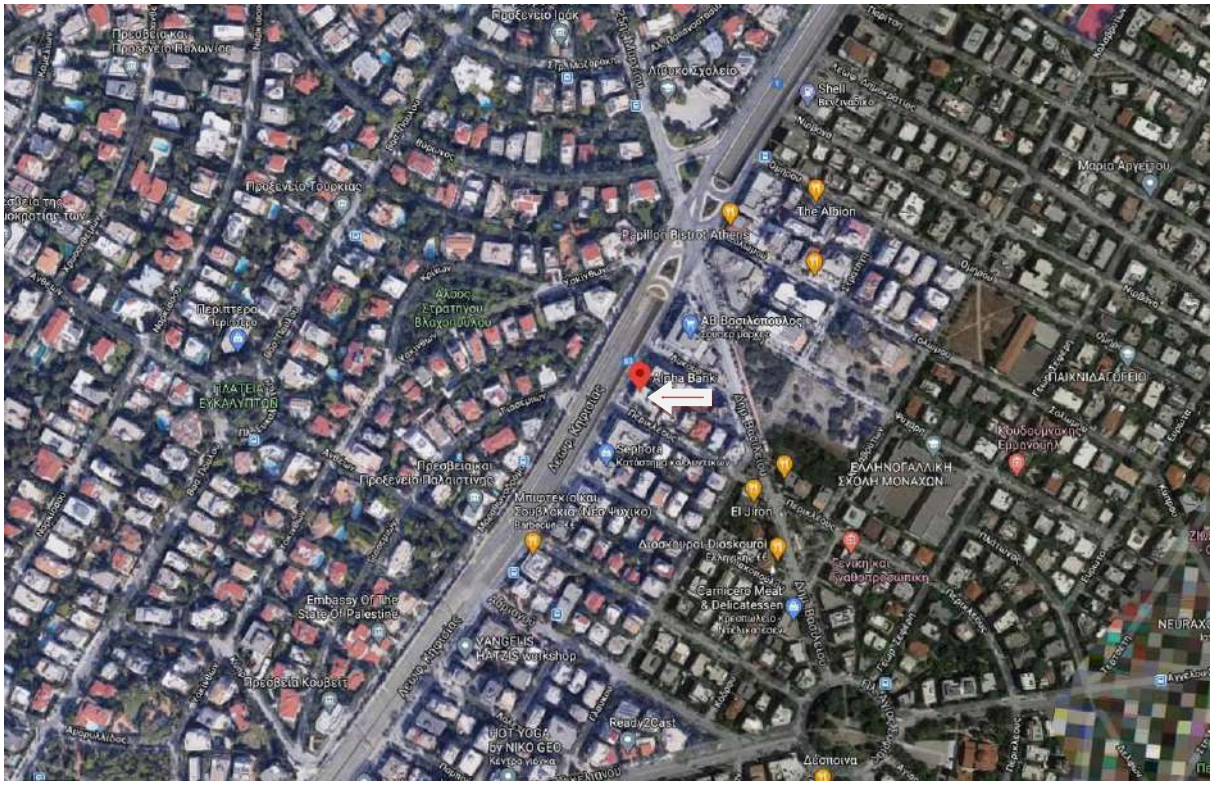
Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής της Λεωφ. Κηφισίας με την οδό Περικλέους, στο Νέο Ψυχικό, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, στην Περιφέρεια Αττικής.

Το Νέο Ψυχικό είναι συνοικισμός του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού, στο Βόρειο Τομέα της Αθήνας της Περιφέρειας Αττικής. Ο πληθυσμός του ανέρχεται σε 10.901 κατοίκους και η έκτασή του ανέρχεται σε 1 τ.χλμ. και είναι η μικρότερη και πιο πυκνοκατοικημένη ενότητα του Ψυχικού.

Το Ο.Τ. του υπό εκτίμηση ακινήτου, πέραν της Λεωφ. Κηφισίας και της οδού Περικλέους, περικλείεται από τις οδούς Λυκούργου και Δημ. Βασιλείου. Στη γειτονική περιοχή του ακίνητου εμφανίζονται ακίνητα κυρίως επαγγελματικής και εμπορικής χρήσης, όπως τραπεζικά υποκαταστήματα, καταστήματα ειδών πολυτελείας, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, γυμναστήρια κ.α. καθώς και νεότερης και σύγχρονης αισθητικής κτίρια γραφείων, μεγάλης κλίμακας 4 – 6 ορόφων. Λιγότερα ακίνητα χρησιμοποιούμενα ως κατοικίες και εμφανίζονται στην τριγύρω περιοχή, πλησίον του εκτιμώμενου, και κυρίως στην απέναντι πλευρά της Λεωφόρου Κηφισίας, δηλαδή στη περιοχή του Παλαιού Ψυχικού. Τα ακίνητα αυτά, αποτελούν σε μεγάλο βαθμό, μονοκατοικίες ή διπλοκατοικίες, καθώς επίσης, στη περιοχή δε λείπει και το στοιχείο ακινήτων ξένων αποστολών όπως πρεσβείες και προξενεία.

Η Λεωφόρος Κηφισίας είναι μία από τις μεγαλύτερες και κεντρικότερες οδικές αρτηρίες του λεκανοπεδίου, η οποία επεκτείνεται από το κέντρο της Αθήνας, Περιοχή Hilton, έως το δήμο της Ερυθραίας Αττικής. Καθ’ όλο το μήκος της η Λεωφόρος Κηφισίας, αλλάζει χρήση, καθότι διέρχεται από περιοχές οπού βρίσκονται περισσότερες κατοικίες όπως η περιοχή των Αμπελοκήπων, και άλλες φορές από περιοχές όπου η επαγγελματική χρήση των ακινήτων είναι κυρίαρχη, όπως οι περιοχές του Χαλανδρίου, του Αμαρουσίου και του Νέου Ψυχικού, όπου βρίσκεται και το εκτιμώμενο. Επί αυτής της ζώνης της Λεωφόρου Κηφισίας, τα επαγγελματικά κτίρια και γραφεία, εμφανίζονται πολυτελή, μεγάλης κλίμακας, και στελεχώνονται από πολυεθνικές εταιρίες και πολυτελή καταστήματα.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Προσδιορισμός Στο Χάρτη (Φ: 38.003617, Λ: 23.7742490)

Πηγή: Google Earth

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Τεχνικά σχέδια κατόψεων επιπέδων, τομές, διάγραμμα κάλυψης
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν 1138/1978 οικοδομικής άδειας
- Συμβολαιογραφικός τίτλος σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 14837/09.11.1977
- Συμβολαιογραφικός τίτλος τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 15039/25.04.1978
- Συμβολαιογραφικός τίτλος αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμόν 23248/26.06.1998
- Συμβολαιογραφικός τίτλος διόρθωσης της ανωτέρω πράξης αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμόν 37502/09.07.2012
- Βεβαίωση υπαγωγής αυθαιρεσιών στις διατάξεις του Ν. 3843/2010
- Κτηματολογικές εγγραφές ιδιοκτησιών του ακινήτου
- Πίνακας επιφανειών και μισθωμάτων από τον εντολέα
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης ακινήτου

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο, εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο εντός του οποίου και η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, αποτελεί γωνιακό οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 741,90 τμ. Διαθέτει παραλληλόγραμμο σχήμα και πρόσωπο βορειοδυτικά επί της οδού Ολυμπιονικών (πάροδος Λεωφ. Κηφισίας) επί πλευράς μήκους 22,50 μ. και νοτιοδυτικά επί της οδού Περικλέους επί πλευράς μήκους 32,50 μ., ενώ προς τις λοιπές διευθύνσεις συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες. Βρίσκεται το υπ' αριθμόν 3 Ο.Τ. του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία οι όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το εν λόγω οικόπεδο είναι οι παρακάτω:

- Σ.Δ.: 1,20
- Κάλυψη: 40%

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία βρίσκεται εντός κτιρίου αποτελούμενου από υπόγειο, ισόγειο και δυο υπέρ του ισογείου ορόφους. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, επικάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος και πλάγιες καλύψεις (οργανισμός πλήρωσης) από οπτοπλινθοδομή.

Συνολικά, η κατασκευή κρίνεται τυπική για την εποχή ανέγερσης, ενώ ο βαθμός συντήρησης της ιδιοκτησίας κρίνεται καλός καθώς φαίνεται να έχει ανακαινισθεί σε διάφορες χρονικές περιόδους.

Αναλυτικότερα, το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελείται από δύο λειτουργικά συνενωμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες, και συγκεκριμένα αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και πατάρι. Το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο είναι 425‰ (κατάστημα Κ-1 & Κ-2 390‰ και αποθήκη υπογείου Υ-1 & Υ-2 35‰).

Η στάθμη του υπογείου περιλαμβάνει μηχανοστάσια, computer room, αρχείο, wc, διαδρόμους, θησαυροφυλάκιο, κλίμακα προς ισόγειο και το φρέαρ του εσωτερικού ανελκυστήρα. Η στάθμη του ισογείου περιλαμβάνει τον ενιαίο χώρο του καταστήματος, γραφείο, αρχείο, αποθήκη, κλίμακα προς υπόγειο και πατάρι και εσωτερικό ανελκυστήρα. Η στάθμη του παταριού περιλαμβάνει γραφεία, αρχείο, κλίμακα προς ισόγειο και τον εσωτερικό ανελκυστήρα. Σημειώνεται ότι το πατάρι έχει νόμιμη επιφάνεια 134,47 τμ, πλέον δύο αυθαίρετων επεκτάσεων επιφάνειας 21,53 τμ και 59,28 τμ αντίστοιχα.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ			
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Α' υπόγειο	Βοηθητική / Αποθήκες (Υ-1 & Υ-2)	257,48	77,24
Ισόγειο	Κατάστημα (Κ-1 & Κ-2)	250,61	250,61
Πατάρι	Κατάστημα (Κ-1 & Κ-2)	203,11	101,56
Συνολική Επιφάνεια		**711,20**	**429,41**

Σε ότι αφορά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τα δάπεδα του ισογείου είναι επιστρωμένα με ξύλινα πατώματα, τα δάπεδα του παταριού είναι επιστρωμένα με μοκέτα, ενώ τα δάπεδα των υπόγειων χώρων είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες, ενώ η κεντρική είσοδος του καταστήματος είναι ασφαλείας και μεταλλικό ρολό και οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες. Διαθέτει ψευδοροφές από φύλλα ορυκτών ινών με ενσωματωμένο φωτισμό. Η θέρμανση και ψύξη γίνεται μέσω split units. Τέλος, το εκτιμώμενο διαθέτει σύστημα πυρασφάλειας – πυρανίχνευσης, σύστημα συναγερμού και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης. Ο περιβάλλων και ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου διαθέτει διαμόρφωση προκηπίου με φύτευση.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 16.000 / μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	16.000,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	13.955,79 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	14,65%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε..

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 28,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 36,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Λεωφ. Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό	426.00	-1, 0, 0.5	2000	Κατάστημα 270 τμ, Πατάρι: 150 τμ, Ισόγειο: 270 τμ, Υπόγειο: 270 τμ, 3 Επίπεδα, κατασκευής 2000, Χαρακτηριστικά: Ψευδοροφή, Εσωτερική Σκάλα, Γωνιακό, Κλιματισμός, Ανελκυστήρας (υπόγειο μέχρι πατάρι), Αυτόνομη ψύξη θέρμανση, Ρολά Ασφαλείας, πρώην κατάστημα τράπεζας	NAIREALACT 2130299090	12,500.00 €	29.34 €	1.00	0.90	1.05	1.15	1.05	1.00	33.24 €
2	Οδός Ολυμπιονικών 212, Νέο Ψυχικό	252.00	-1, 0, 0.5	1990	Κατάστημα 3 επιπέδων, Ισόγειο 140 τμ, Υπόγειο 140 τμ, Πατάρι 140 τμ, Θέρμανση Αυτόνομη, 4 WC, κατασκευής 1990, Δάπεδα πλακάκια, Κουφώματα: Αλουμινίου - βιτρίνα, Αποθήκη, Ψευδοροφή, Δομημένη Καλωδίωση, Εσωτερική Σκάλα, πρώην κατάστημα τράπεζας	NAIREALACT 2130299090	10,000.00 €	39.68 €	0.91	0.95	1.00	1.00	1.05	0.95	34.09 €
3	Οδός Ολυμπιονικών & Ελ. Βενιζέλου, Νέο Ψυχικό	337.50	0, 1, 2	1999	Κατάστημα 3 επιπέδων, Ισόγειο 180 τμ, Α' όροφος 180 τμ, Β' όροφος 135 τμ, γραφεία, ανακαίνιση 2015, 6 WC, 10 Θ.Σ., Δάπεδα πλακάκια, Κουφώματα Αλουμινίου - βιτρίνα, Ψευδοροφή, Δομημένη Καλωδίωση, Εσωτερική Σκάλα, μισθωμένο κατάστημα τράπεζας	NAIREALACT 2130299090	9,000.00 €	26.67 €	0.95	0.90	1.05	1.10	1.10	1.10	32.00 €
4	Οδός Ολυμπιονικών, Νέο Ψυχικό	157.50	-1, 0	2000	Κατάστημα συνολικής επιφανείας 189 τμ, 144 τμ ισόγειο, 44 τμ υπόγειο, μονάδα ψύξης-θέρμανσης, WC, Δάπεδα πλακάκια, Κουφώματα Αλουμινίου - βιτρίνα, Ψευδοροφή, Δομημένη Καλωδίωση, Εσωτερική Σκάλα	Μεσιτικό Γραφείο 6945253678	5,000.00 €	31.75 €	0.86	0.90	1.00	1.20	1.10	0.95	30.79 €
Μέσος όρος		293.25		1997			9,130.00 €	31.86 €	0.93	0.91	1.03	1.11	1.08	1.00	32.50 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.5%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	20	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1979
Αν. Επιφάνεια (τμ):	429.41

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	6.45%
sf	2.00%
b	0.80
Συντελεστής Προεξόφλισης	**7.98%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	711.20	429.41	32.50	13,955.79	167,469.51

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	96,000.00 €
2023	30-06-23	39,171.79 €
	30-12-23	85,890.50 €
2024	30-06-24	85,890.50 €
	30-12-24	87,149.66 €
2025	30-06-25	87,149.66 €
	30-12-25	88,631.77 €
2026	30-06-26	88,631.77 €
	30-12-26	90,249.65 €
2027	30-06-27	90,249.65 €
	30-12-27	91,955.53 €
2028	30-06-28	91,955.53 €
	30-12-28	93,711.88 €
2029	30-06-29	93,711.88 €
	30-12-29	95,501.78 €
2030	30-06-30	95,501.78 €
	30-12-30	97,325.86 €
2031	30-06-31	97,325.86 €
	30-12-31	99,184.79 €
2032	30-06-32	99,184.79 €
Πώληση	30-12-32	€3,067,490.09

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€16,000.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€15,293.30	€14,682.14	€14,897.38	€15,150.73	€15,427.29	€15,718.89	€16,019.13	€16,325.09	€16,636.90	€16,954.66
Ετήσιο Μίσθωμα		€183,519.57	€176,185.64	€178,768.53	€181,808.75	€185,127.48	€188,626.73	€192,229.50	€195,901.09	€199,642.80	€203,455.98
Έξοδα	2.50%	€4,587.99	€4,404.64	€4,469.21	€4,545.22	€4,628.19	€4,715.67	€4,805.74	€4,897.53	€4,991.07	€5,086.40
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€43,759.78									
Αξία Πώλησης											€3,130,091.92
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€62,601.84
Λειτουργικά Έσοδα		**€135,171.79**	**€171,781.00**	**€174,299.32**	**€177,263.53**	**€180,499.29**	**€183,911.06**	**€187,423.77**	**€191,003.56**	**€194,651.73**	**€3,265,859.66**
Απόδοση Εξόδου	6.50%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7.98%										
Παρούσα Αξία		€2,675,748.35									
Αγοραία Αξία		**€2,675,000.00**									
Αγοραία Αξία / τμ		**€6,229.49**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	13.955,79 €	14.586,59 €	14.777,68 €	15.017,08 €	15.284,38 €	15.570,20 €	15.867,59 €	16.170,66 €	16.479,52 €	16.794,28 €	17.115,05 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 2.675.000,00**.

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 2.675.000,00

(Δύο Εκατομμύρια Εξακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

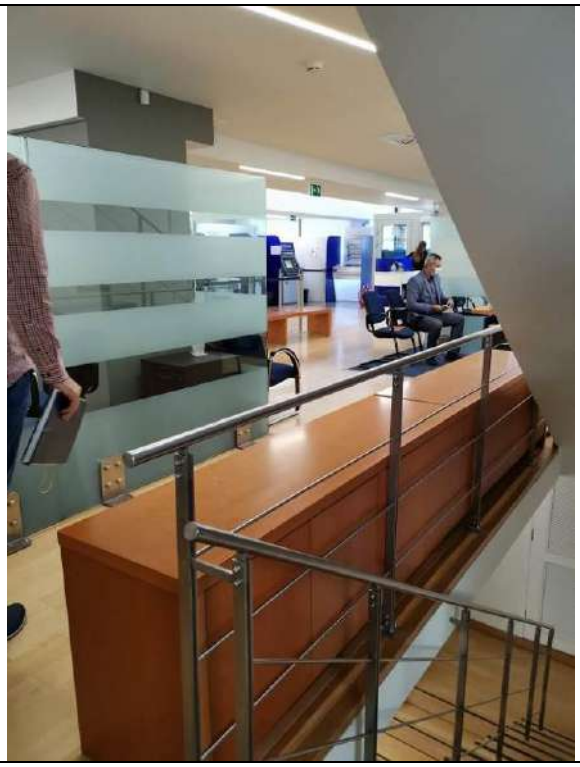
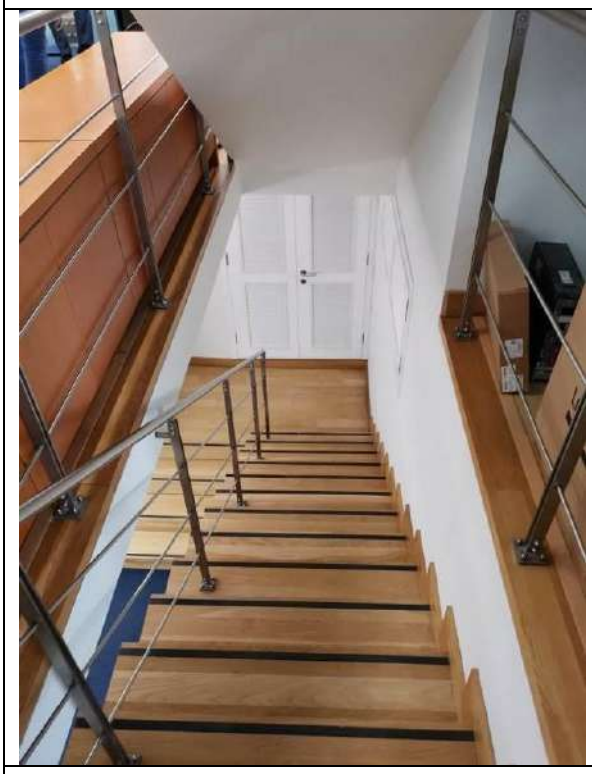
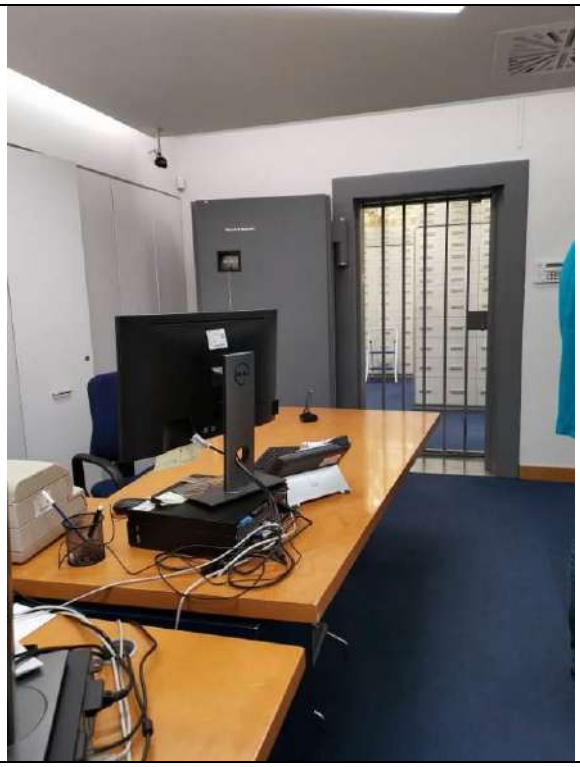
RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

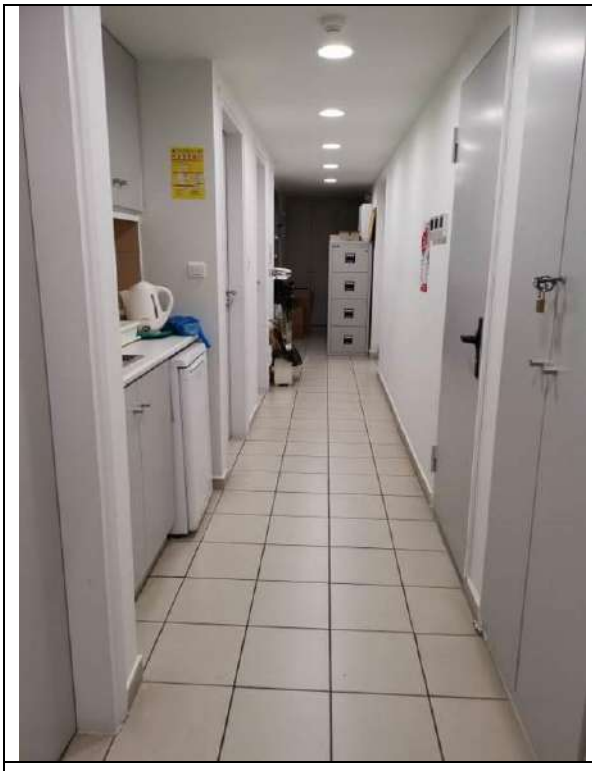
Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)		
		

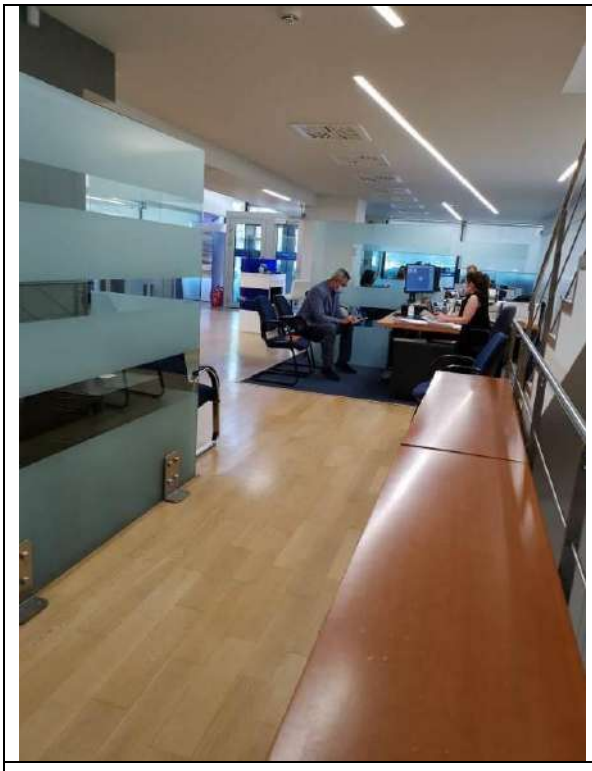
 ΕΞΟΔΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ EMERGENCY EXIT		
		

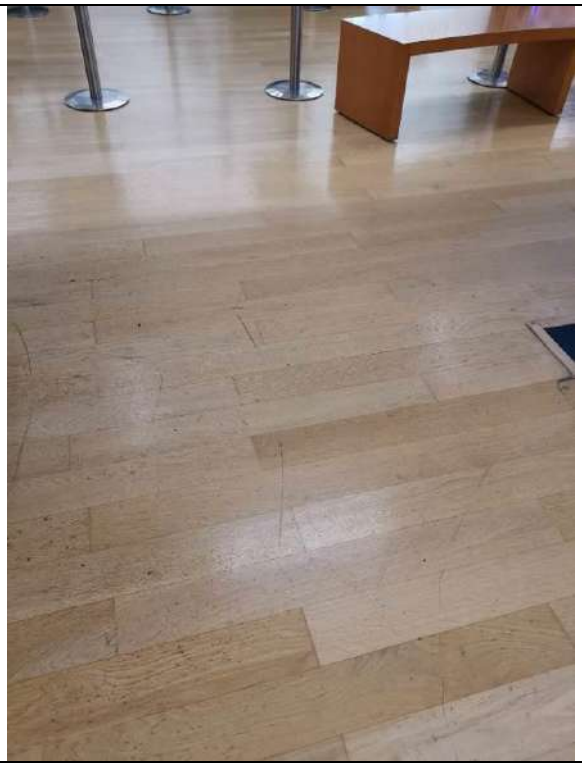


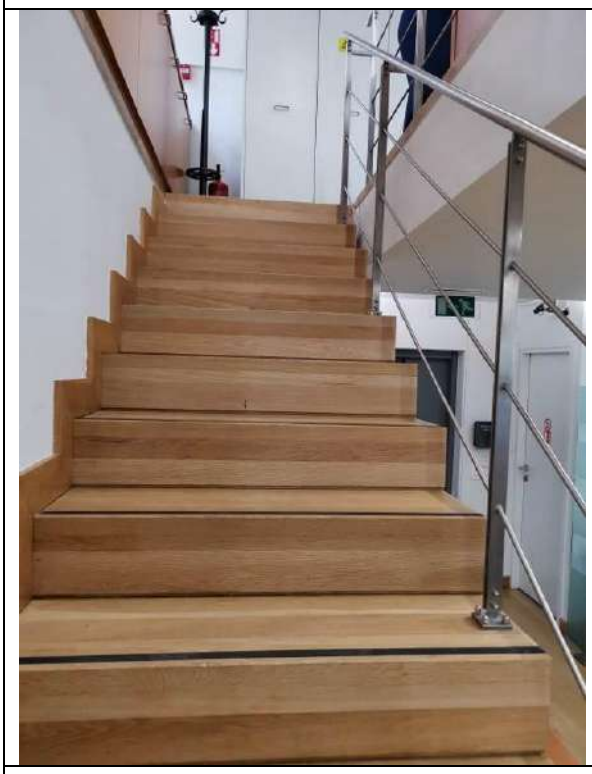




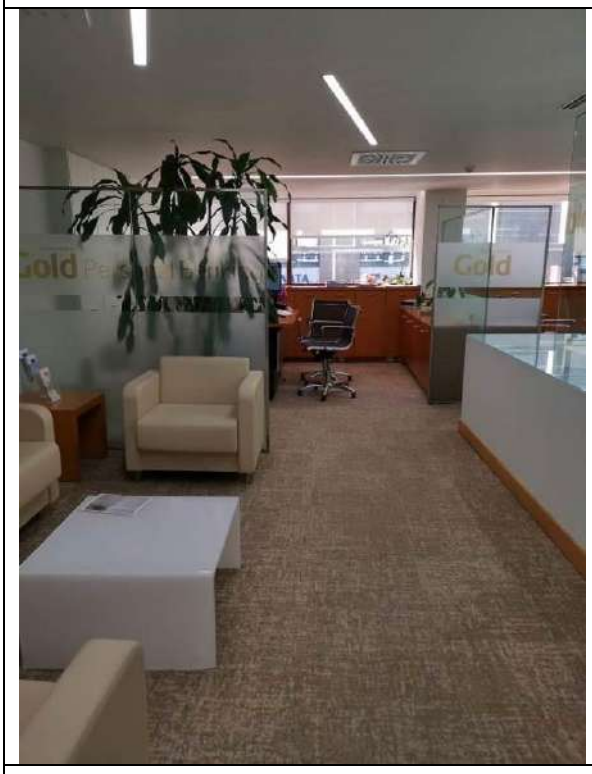









ALPHA BANK
Gold

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο και Πατάρι

Σποράδων αρ. 45, Κυψέλη, 6ο Δ.Δ.,
11361, Δήμος Αθηναίων,
Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Σποράδων αρ. 45, Κυψέλη, 6ο Δ.Δ., 11361, Δήμος Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Ισόγειο κατάστημα με στοιχεία (Κ) ισογείου, με υπόγειο και πατάρι (αποκλ. χρήση), ηλικίας περίπου 40 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Υπόγειο Καταστήματος: 201,98 τμ (Αποκλ. χρήση καταστήματος ισογείου) Κατάστημα (Κ) ισογείου: 193,42 τμ Πατάρι καταστήματος: 93,62 τμ (Αποκλ. χρήση καταστήματος ισογείου)
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 4557/1978 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Αθηνών καθώς και με την υπ' αριθμόν 191/1979 αναθεώρηση αυτής (στατική μελέτη). Επιπλέον, σύμφωνα με προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, έχει γίνει υπαγωγή στους Ν. 3843/2010 και Ν.4178/2013 αναφορικά με επέκταση του παταριού κατά 18,70 τμ σε χώρο Κ.Χ. (κατάστημα – Ν.3843/2010) καθώς και κατάργηση κλιμακοστασίων και WC αλλαγή σε εσωτερική διαμερισμάτωση, κατασκευή κλίμακας υπογείου – ισογείου – παταριού, κατασκευή WC (αρρένων – θηλέων) σε νέα θέση, κατασκευή νέων θύρων και κουφωμάτων καθώς και αλλαγή χρήσης σε τραπεζικό κατάστημα. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 400.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 1.425 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 13
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 13
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 26
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν (λοιπές) πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 4557/1978 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Αθηνών καθώς και με την υπ’ αριθμόν 191/1979 αναθεώρηση αυτής (στατική μελέτη). Επιπλέον, σύμφωνα με προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, έχει γίνει υπαγωγή στους Ν. 3843/2010 και Ν.4178/2013 αναφορικά με επέκταση του παταριού κατά 18,70 τμ σε χώρο Κ.Χ. (κατάστημα – Ν.3843/2010) καθώς και κατάργηση κλιμακοστασίων και WC αλλαγή σε εσωτερική διαμερισμάτωση, κατασκευή κλίμακας υπογείου – ισογείου – παταριού, κατασκευή WC (αρρένων – θηλέων) σε νέα θέση, κατασκευή νέων θύρων και κουφωμάτων καθώς και αλλαγή χρήσης σε τραπεζικό κατάστημα. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια

θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 400.000,00

(Τετρακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Σποράδων αρ. 45, με Τ.Κ. 11361, στη συνοικία της Κυψέλης, στο 6ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής.

Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέως, στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χμ, έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, και αναπτύσσεται σε υψόμετρο κέντρου 90 μ. Το 1834 είναι έτος κατά το οποίο ανακηρύχθηκε σε πρωτεύουσα της Ελλάδος, αυξάνοντας έκτοτε ραγδαία τον πληθυσμό της και διαμορφώνοντας σταδιακά της σημερινά της όρια. Ο δήμος περιλαμβάνει το ιστορικό κέντρο, έξι περιφερειακές δημοτικές ενότητες και χωροθετείται στην καρδιά της ομώνυμης μητροπολιτικής περιοχής. Σύγχρονο πολεοδομικό κέντρο είναι η Ομόνοια, βόρεια της Ακροπόλεως, η οποία καθίσταται προσβάσιμη μέσω του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου και του μετρό στη στάση του υπόγειου δικτύου, μέσω του υπεραστικού σιδηροδρόμου στο Σταθμό των Αθηνών, καθώς και μέσω των Λεωφόρων Αθηνών, Πειραιώς και της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας. Η Πόλη των Αθηνών φημίζεται για τα ιστορικά της μνημεία, την οικονομική και πολιτική της δραστηριότητα -αποτελεί έδρα του Ελληνικού Κοινοβουλίου- τον πολιτισμό και τη φιλοξενία της, ενώ συνιστά δημοφιλή ευρωπαϊκό τουριστικό προορισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Η Κυψέλη είναι περιοχή της Αθήνας στην 6η δημοτική κοινότητα του Δήμου Αθηναίων, με πληθυσμό περίπου 65.000 κατοίκων. Βρίσκεται 1,5 με 3 χιλιόμετρα βόρεια από την Πλατεία Ομονοίας, ανατολικά της οδού Πατησίων και βόρεια του Πεδίου του Άρεως. Κέντρο της είναι η Πλατεία Κυψέλης, η οποία επισήμως φέρει την ονομασία «Πλατεία Κανάρη», προς τιμήν του ήρωα Κωνσταντίνου Κανάρη, ο οποίος κατοικούσε επί σειρά ετών στην περιοχή και συγκεκριμένα στη (σημερινή) οδό Κυψέλης 56, όπου υπάρχει αναμνηστική πλακέτα προς τιμήν του.

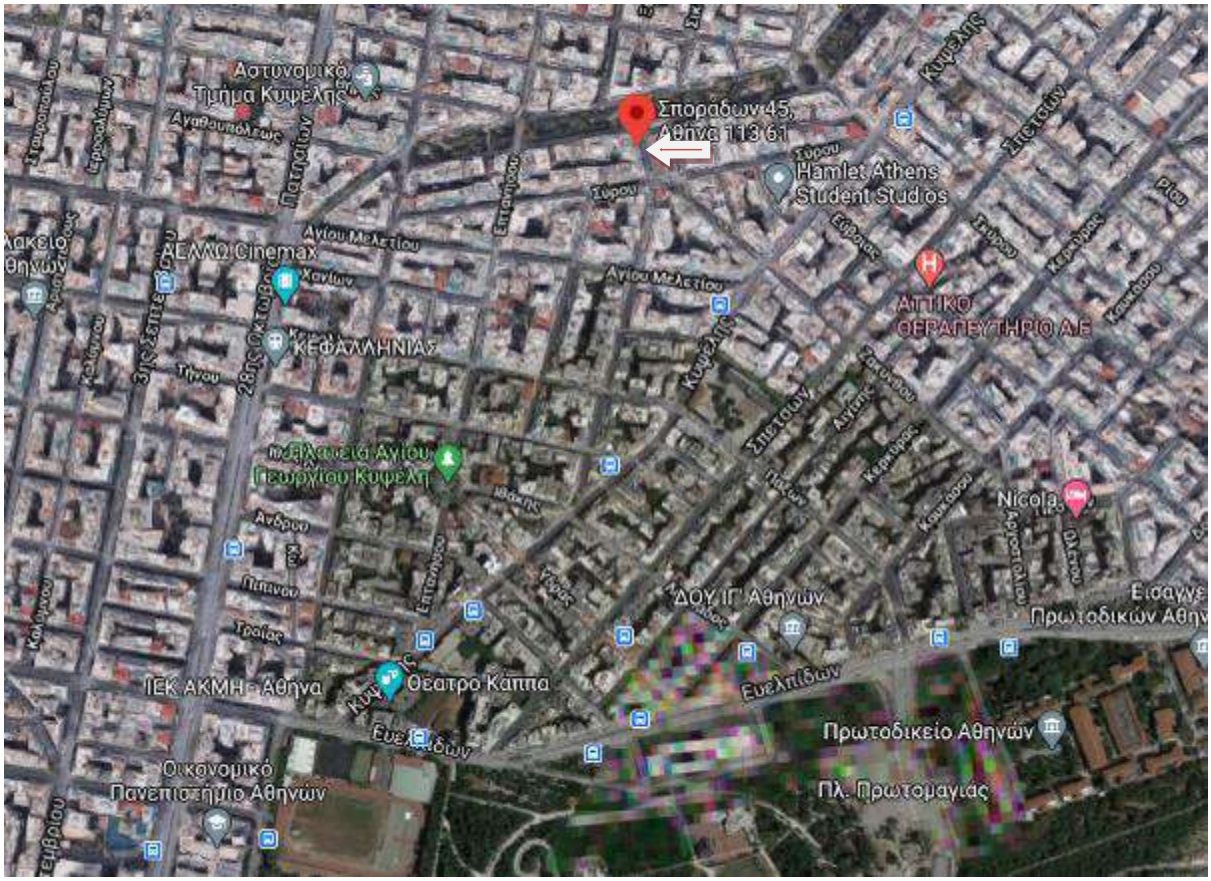
Η εγγύς περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από οικιστική χρήση γης σε επίπεδο ορόφων και από εμπόριο και υπηρεσίες επιπέδου γειτονιάς σε επίπεδο ισογείου, σε παλαιότερες (πλέον των 25 ετών) πολυκατοικίες 5 - 7 ορόφων, συνήθους όψης και κατασκευής, αλλά και σε νεότερες και νεόδμητες έως 10 ορόφων. Η περιοχή, όπως συμβαίνει με τις περισσότερες πυκνοδομημένες περιοχές που περιβάλλουν τα αυστηρά όρια της πρωτεύουσας (π.χ. Πατήσια, Πλατεία Αττικής, Κουκάκι, Νέος Κόσμος κ.λ.π.), λόγω του γεγονότος ότι υπάρχουν πολλές παλαιές πολυκατοικίες, συνήθους ποιότητας κατασκευής διαθέτουν χαμηλές αξίες ακινήτων.

Η οδός Σποράδων, αποτελεί οδό μικρού μήκους και πλάτους, πυκνής και οικιστικής στη πλειονότητα των κτισμάτων, δόμησης με συνοικιακά κατά κύριο λόγο καταστήματα στα ισόγεια, η οποία κείται κάθετα στην οδό Κυψέλης και στην οδό Φωκίωνος Νέγρη. Η πρώτη, αποτελεί δρόμο μέσου μήκους και πλάτους, μικτής χρήσης γης, με καταστήματα στο ισόγειο και κατοικίες στου ορόφους των κτισμάτων, η οποία δίνει πρόσβαση στην οδό Ευελπίδων (νότια) που αποτελεί κύρια οδική αρτηρία της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου και επί της οποίας φιλοξενούνται τα Δικαστήρια Ευελπίδων. ενώ άρχεται βόρεια από την Πλατεία Κυψέλης. Η οδός Φωκίωνος Νέγρη, αποτελεί οδό με έντονη εμπορική δραστηριότητα στα ισόγεια των κτισμάτων (αντίστοιχη αυτής γύρω από την Πλ. Κανάρη) και διαμερίσματα – κατοικίες στους ορόφους.

Έναντι του εκτιμώμενου, εντοπίζεται το κτίριο που στεγάζει την Δημοτική Αγορά Κυψέλης, με αρκετά καταστήματα στεγασμένα εντός των ορίων του και που αποτελεί εξαίρεση στη δόμηση επί της οδού Σποράδων και φυσικά ευνοεί, τη χρήση τραπεζικού καταστήματος σε κοντινή απόσταση.

Τέλος, σε απόσταση που εξυπηρετεί το υπό εκτίμηση ακίνητο, εντοπίζονται οι περισσότερες από τις απαραίτητες για την εξυπηρέτησή του υπηρεσίες (καταστήματα τραπεζών, εμπορικά καταστήματα, ταχυδρομείο, αστυνομικό τμήμα, κ.λ.π.), ενώ στην άμεσα γύρω περιοχή υπάρχει μεγάλη έλλειψη χώρων στάθμευσης. Ωστόσο, το υπάρχον συγκοινωνιακό δίκτυο, εξυπηρετεί το εκτιμώμενο.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (38.000782554735245, 23.7375274154127)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 13.006/1995 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ΄αριθμόν 7.755/1978 Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ρήγα Κ. Κωστοπούλου
- Υπ΄αριθμόν 9.842/1980 Τροποποίηση Σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ρήγα Κ. Κωστοπούλου
- Υπ΄αριθμόν 4557/1978 άδεια οικοδομής της υπηρεσίας πολεοδομίας Αθηνών
- Από έτος 1977 κατόψεις επιπέδων, διάγραμμα κάλυψης αδείας, τοπογραφικό διάγραμμα & πίνακα κατανομής ορ. ιδιοκτησίων

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 288,64 τ.μ., είναι επίπεδο με πρόσοψη επί της οδού Σποράδων, επί πλευράς μήκους 10,50 μέτρων.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα ισόγειο κατάστημα με στοιχεία (Κ) με υπόγειο χώρο και πατάρι. Το εκτιμώμενο κατάστημα – οριζόντια ιδιοκτησία, μαζί με τα παραρτήματά του (υπόγειο χώρο και πατάρι) διαθέτει 316/000 ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι συμβατική με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ				
Επίπεδο	**Οριζόντια Ιδιοκτησία**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Υπόγειο	Κατάστημα (Κ) με αποκλ. Χρήση Αποθήκης υπογείου & Παταριού	Βοηθητική Χρήση	201,98	40,40
Ισόγειο		Κατάστημα	193,42	193,42
Πατάρι		Κατάστημα	93,62	46,81
Συνολική Επιφάνεια			**489,02**	**280,63**

Το ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, αποτελεί μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως τραπεζικό υποκατάστημα της Alpha Bank. Στο βοηθητικό χώρο καταστήματος στο υπόγειο φιλοξενείται χώρος αρχείου, WC, αποθηκευτικοί χώροι και χώροι Η/Μ ενώ στο ισόγειο και το πατάρι βρίσκονται οι κύριοι χώροι του καταστήματος.

Το κατάστημα διαθέτει δάπεδα επιστρωμένα με κεραμικό πλακίδιο σε όλους τους χώρους, με εξαίρεση τον χώρο των θυρίδων που είναι καλυμμένα με μοκέτα και τον χώρο του γραφείου του Διευθυντή που διαθέτουν ξύλινη επίστρωση τύπου Parquet, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας με χρονοκαθυστέρηση, ψευδοροφή ορυκτών ινών, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλιές και πυροσβεστήρες χειρός. Η ιδιοκτησία βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης, ενώ αναφέρεται πως στο κατάστημα πραγματοποιήθηκε ανακαίνιση το έτος 2010.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ισόγειο κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 3.500/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	3.500,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	2.357,26 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	48,48%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 6,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 11,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Φωκίωνος Νέγρη, Κυψέλη - Αθήνα	91.10	-1, 0, 0.5	1970	Κατάστημα συνολικά 137 τμ, πατάρι 31 τμ, ισόγειο 67 τμ, υπόγειο 39 τμ, 2 WC, πρασιά 15 τμ, πρόσοψη 6 μ., πρώην καφετέρια	Μεσιτικό 2106440020	1,100.00 €	12.07 €	0.91	1.05	0.90	0.85	1.00	0.90	7.90 €
2	Κέντρο Κυψέλη - Αθήνα	306.60	0, 0.5	1973	Κατάστημα σε πολύ καλή κατάσταση, κατασκευής 1973, πατάρι 189 τμ, 2 WC, δάπεδα ξύλινα & πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου, πρώην κατάστημα τράπεζας	Μεσιτικό 2111084220	4,000.00 €	13.05 €	1.01	1.04	0.90	0.85	0.95	0.90	8.95 €
3	Λεωφ. Πατησίων, Κυψέλη - Αθήνα	136.40	-1, 0, 0.5	1970	Κατάστημα σε καλή κατάσταση, κατασκευής 1970, τριφασικό ρεύμα, γωνιακό, δομημένη καλωδίωση, κλιματισμός, ψευδοροφές, συναγερμός, συνολικά 312 τμ, προβολής, ισόγειο 92 τμ, πατάρι 42 τμ, υπόγειο 92 τμ	Μεσιτικό 2102222970	1,800.00 €	13.20 €	0.93	1.05	0.90	0.80	0.95	0.90	7.91 €
4	Φωκίωνος Νέγρη, Κυψέλη - Αθήνα	535.70	-1, 0	1970	Κατάστημα σε καλή κατάσταση, κατασκευής 1970, γωνιακό, συνολική επιφάνεια 829 τμ, 2 επιπέδων, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα Laminate, πρώην κατάστημα τράπεζας	Μεσιτικό 2109600313	5,500.00 €	10.27 €	1.13	1.05	1.00	0.90	0.90	0.90	8.86 €
Μέσος όρος		267.45		1971			3,100.00 €	12.15 €	0.99	1.05	0.93	0.85	0.95	0.90	8.40 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.5%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	20	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1980
Ανακαίνιση:	2010
Αν. Επιφάνεια (τμ):	280.63

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.00%
sf	2.50%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλησης	**8.78%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	489.02	280.63	8.40	2,357.26	28,287.10

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	21,000.00 €
2023	30-06-23	6,496.85 €
	30-12-23	14,507.67 €
2024	30-06-24	14,507.67 €
	30-12-24	14,720.36 €
2025	30-06-25	14,720.36 €
	30-12-25	14,970.70 €
2026	30-06-26	14,970.70 €
	30-12-26	15,243.97 €
2027	30-06-27	15,243.97 €
	30-12-27	15,532.11 €
2028	30-06-28	15,532.11 €
	30-12-28	15,828.78 €
2029	30-06-29	15,828.78 €
	30-12-29	16,131.11 €
2030	30-06-30	16,131.11 €
	30-12-30	16,439.21 €
2031	30-06-31	16,439.21 €
	30-12-31	16,753.20 €
2032	30-06-32	16,753.20 €
Πώληση	30-12-32	€449,043.02

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€3,500.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€2,981.90	€2,479.94	€2,516.30	€2,559.09	€2,605.81	€2,655.06	€2,705.77	€2,757.45	€2,810.12	€2,863.79
Ετήσιο Μίσθωμα		€35,782.84	€29,759.33	€30,195.61	€30,709.13	€31,269.69	€31,860.75	€32,469.29	€33,089.45	€33,721.46	€34,365.54
Έξοδα	2.50%	€894.57	€743.98	€754.89	€767.73	€781.74	€796.52	€811.73	€827.24	€843.04	€859.14
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€7,391.42									
Αξία Πώλησης											€458,207.16
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€9,164.14
Λειτουργικά Έσοδα		**€27,496.85**	**€29,015.35**	**€29,440.72**	**€29,941.40**	**€30,487.95**	**€31,064.23**	**€31,657.55**	**€32,262.21**	**€32,878.42**	**€482,549.42**
Απόδοση Εξόδου	7.50%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	8.78%										
Παρούσα Αξία		€403,226.54									
Αγοραία Αξία		**€400,000.00**									
Αγοραία Αξία / τμ		**€1,425.38**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	2.357,26 €	2.463,81 €	2.496,08 €	2.536,52 €	2.581,67 €	2.629,95 €	2.680,18 €	2.731,37 €	2.783,54 €	2.836,70 €	2.890,89 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 400.000,00**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 400.000,00

(Τετρακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)





 ALPHA BANK		

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποκατάστημα τράπεζας εντός επαγγελματικού κτιρίου

Οδός Στουρνάρη αρ. 55, Αθήνα, Ο.Τ. 73095,
1ο Δ.Δ. Δήμου Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδός Στουρνάρη αρ. 55, Αθήνα, Ο.Τ. 73095, 1ο Δ.Δ. Δήμου Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για υποκατάστημα τράπεζας, εντός επαγγελματικού κτιρίου ανέγερσης περί το 1968.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Σύνολο: 1.411,00 τμ - Α' υπόγειο: 400,00 τμ - Ημιυπόγειο: 285,00 τμ - Ισόγειο: 485,00 τμ - Πατάρι: 241,00 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Το κτίριο εντός του οποίου η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν Δ5141/1965 οικοδομική άδεια που αφορά την ανέγερση οκταώροφης πολυκατοικίας και αναθεώρηση αυτής με αριθμό 1306/1968. Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, τμήμα του υπογείου επιφάνειας 90,90 μ² έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 για αλλαγή χρήσης από βοηθητικό σε χώρο κύριας χρήσης. Συνεπώς, η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 1.270.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 1.566 / τμ (συνολικής επιφάνειας)**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 26
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραίας Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραίας Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις επί του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Εύλογη Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Το κτίριο εντός του οποίου η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν Δ5141/1965 οικοδομική άδεια που αφορά την ανέγερση οκταώροφης πολυκατοικίας και αναθεώρηση αυτής με αριθμό 1306/1968. Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, τμήμα του υπογείου επιφάνειας 90,90 μ² έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 για αλλαγή χρήσης από βοηθητικό σε χώρο κύριας χρήσης. Συνεπώς, η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η

καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.
Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:
(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,
(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, στο σύνολό του, έχει ως ακολούθως:

€ 1.270.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Σουρνάρη αρ. 55, στο κέντρο της Αθήνας, εντός του Ο.Τ. 73095 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, στο 1ο Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων, στην Περιφέρεια Αττικής.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη συνοικία Μουσείο του κέντρου της Αθήνας. Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από πολυώροφες οικοδομές, μεγάλης παλαιότητας εντός των οποίων στεγάζονται κατά βάση επαγγελματικές χρήσεις και συγκεκριμένα εμπορικά καταστήματα στα ισόγεια και επαγγελματικοί χώροι στους άνωθεν του ισογείου ορόφους. Οι οικιστικές χρήσεις με το πέρας των χρόνων γίνονται όλο και σπανιότερες, ειδικότερα επί ακινήτων με προβολή σε κεντρικούς εμπορικούς άξονες. Η περιοχή λόγω της παρατεταμένης επί δεκαετίες υποβάθμισης του ιστορικού κέντρου και των περιοχών πέριξ της πλατείας Ομόνοιας δε διαθέτει σημαντική εμπορικότητα, ενώ επιπλέον χαρακτηρίζεται από προβλήματα θορύβου, αυξημένου κυκλοφοριακού φόρτου και μεγάλης έλλειψης χώρων στάθμευσης.

Η οδός Στουρνάρη αποτελεί δρόμο δευτερεύουσας εμπορικότητας για την υπό εξέταση περιοχή, ωστόσο επωφελείται από την εγγύτητα και την άμεση σύνδεση με την οδό 28ης Οκτωβρίου (Πατησίων) και την οδό Μάρνης. Είναι από τους γνωστούς δρόμους της Αθήνας καθώς κατά τις προηγούμενες δεκαετίες επί της οδού αναπτύχθηκε ένα μικρό τεχνολογικό και πληροφοριακό “hub” από μικρές και μεγάλες επιχειρήσεις πληροφορικής και τεχνολογίας, ενώ συνήθης επί της οδού ήταν η ύπαρξη βιβλιοπωλείων, καταστημάτων τεχνολογίας και υλικού.

Το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, επωφελείται από καλές προσβάσεις και το υφιστάμενο δίκτυο δρομολογίων αστικών λεωφορείων και τρόλεϊ, ενώ απέχει περί τα 450 μ. από το σταθμό μετρό της Ομόνοιας και 50 μ. από την οδό 28ης Οκτωβρίου (Πατησίων).

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (Φ: 37.987561, Λ: 23.729520)

Πηγή: Google Earth

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Τεχνικά σχέδια κατόψεων επιπέδων, τομές, διάγραμμα κάλυψης και τοπογραφικό διάγραμμα
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν Δ5141/1965 οικοδομικής άδειας που αφορά την ανέγερση οκταώροφης πολυκατοικίας και αναθεώρηση αυτής με αριθμό 1306/1968
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν 5941/1973 οικοδομικής άδειας σχετικά με επισκευές και κατασκευή τοιχίων θησαυροφυλακίου
- Συμβολαιογραφικός τίτλος αγοραπωλησίας οριζόντιας ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 106.195/19.12.1995
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης της ιδιοκτησίας
- Πίνακας επιφανειών και μισθωμάτων από τον εντολέα

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο, εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο εντός του οποίου και η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, αποτελεί οικόπεδο εντός του 73095 Ο.Τ. του ρυμοτομικού σχεδίου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 570,16 τμ. Διαθέτει πρόσωπο βόρεια επί της οδού Στουρνάρη επί πλευράς μήκους 20,00 μ., ενώ προς τις λοιπές διευθύνσεις συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία οι όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το εν λόγω οικόπεδο είναι οι παρακάτω:

- ΦΕΚ : 312Δ/1978
- Αρτιότητα: 1) Κατά κανόνα: Ε= 200.00 μ² και Π=10,00 μ., 2) Κατά παρέκκλιση (προ 09/06/1973): Ε=112,50 μ² και Π=6,00 μ.
- Κάλυψη: 60% (έως 70% υπό όρους)
- Σ.Δ.: 4,80
- Ύψος: ΝΟΚ 2012

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία βρίσκεται εντός κτιρίου αποτελούμενου από Α' υπόγειο, ημιυπόγειο, ισόγειο, πατάρι, 1ο όροφο, 2ο όροφο, 3ο όροφο, 4ο όροφο, 5ο όροφο, 6ο όροφο, 7ο όροφο και δώμα. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, επικάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος και πλάγιες καλύψεις (οργανισμός πλήρωσης) από οπτοπλινθοδομή.

Συνολικά, η κατασκευή κρίνεται τυπική για την εποχή ανέγερσης, ενώ ο βαθμός συντήρησης της ιδιοκτησίας κρίνεται καλός καθώς φαίνεται να έχει ανακαινισθεί σε διάφορες χρονικές περιόδους.

Αναλυτικότερα, η στάθμη του Α' υπογείου αποτελείται από βοηθητικούς χώρους (αποθήκη, αρχείο) και WC επιφάνειας 243,10 τμ, χώρο υποδοχής και θυρίδες – θησαυροφυλάκιο επιφάνειας 156,90 τμ και κλιμακοστάσιο. Η στάθμη του ημιυπογείου αποτελείται από βοηθητικούς χώρους (αποθήκη, αρχείο), μηχανολογικούς χώρους, χώρους καταμέτρησης κτλ. συνολικής επιφάνειας 285,00 τμ και κλιμακοστάσιο. Η στάθμη του ισογείου αποτελείται από τον κυρίως χώρο του καταστήματος (ταμεία, γραφεία υπαλλήλων) και WC συνολικής επιφάνειας 485,00 τμ και κλιμακοστάσιο. Η στάθμη του παταριού αποτελείται από αίθουσα συνεδριάσεων, βοηθητικούς χώρους (αρχείο), κουζίνα προσωπικού, WC και computer room συνολικής επιφάνειας 241,00 τμ και κλιμακοστάσιο.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ			
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Α' υπόγειο	Βοηθητική	400,00	120,00
Ημιυπόγειο	Βοηθητική	285,00	85,50
Ισόγειο	Κατάστημα	485,00	485,00
Πατάρι	Κατάστημα	241,00	120,50
Συνολική Επιφάνεια		**1.411,00**	**811,00**

Σε ότι αφορά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τα δάπεδα του ισογείου είναι επιστρωμένα με μάρμαρο, τα δάπεδα του παταριού είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, ενώ τα δάπεδα των υπόγειων χώρων είναι επιστρωμένα με μάρμαρο και πλαστικά πλακίδια. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες και μεταλλικά κιγκλιδώματα ασφαλείας, ενώ η κεντρική είσοδος του καταστήματος είναι ασφαλείας και μεταλλικό ρολό και οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες. Διαθέτει ψευδοροφές είτε από φύλλα ορυκτών ινών, είτε μεταλλικές διάτρητες. Η θέρμανση και ψύξη γίνεται μέσω split units. Τέλος, το εκτιμώμενο διαθέτει σύστημα πυρασφάλειας – πυρανίχνευσης, σύστημα συναγερμού και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 9.500 / μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	9.500,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	7.623,40 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	24,62%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε..

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 8,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 11,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Οδός 28ης Οκτωβρίου, Αθήνα	196.00	-1, 0, 0.5	1965	Κατάστημα κατασκευής 1965, ανακαίνιση 2010, τριφασικό ρεύμα, προσόψεως, γωνιακό, δομημένη καλωδίωση, υπόγειο 200 τμ, πατάρι, κατάλληλο για οποιαδήποτε επαγγελματική χρήση, άδεια υγειονομικού ενδιαφέροντος	Μεσιτικό Γραφείο 2114201348	3,300.00 €	16.84 €	0.88	1.02	0.90	0.80	0.95	0.90	9.23 €
2	Οδός 28ης Οκτωβρίου, Αθήνα	126.00	-1, 0, 0.5	1965	Κατάστημα κατασκευής 1965, ανακαίνιση 2004, τριφασικό ρεύμα, διαμπερές, κλιματισμός, πατάρι & υπόγειο, συναγερμός, θέρμανση ατομική Fan Coil, 3 WC	Μεσιτικό Γραφείο 2109715711	2,200.00 €	17.46 €	0.86	1.02	0.90	0.80	0.95	0.90	9.42 €
3	Οδός 28ης Οκτωβρίου, Αθήνα	124.00	-1, 0	1962	Κατάστημα κατασκευής 1962, ανακαινισμένο, διαμπερές, κλιματισμός, υπόγειο 80 τμ αποθήκη, συναγερμός, θέρμανση ατομική, WC	Μεσιτικό Γραφείο 2104121110	1,900.00 €	15.32 €	0.86	1.03	0.90	0.85	0.95	0.90	8.90 €
4	Οδός 3ης Σεπτεμβρίου, Αθήνα	302.00	-1, 0	1970	Κατάστημα κατασκευής 1970, τριφασικό ρεύμα, κλιματισμός, αυτόνομη θέρμανση, Ισόγειο 180 τμ, Υπόγειο 140 τμ, ανακαινισμένο, πρασιά, ενιαίοι χώροι	Μεσιτικό Γραφείο 2103224225	4,000.00 €	13.25 €	0.90	0.99	0.95	0.90	1.10	0.90	9.97 €
Μέσος όρος		**187.00**		**1966**			**2,850.00 €**	**15.72 €**	**0.88**	**1.01**	**0.91**	**0.84**	**0.99**	**0.90**	**9.40 €**

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.5%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	50	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1968
Αν. Επιφάνεια (τμ):	811.00

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η Αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.75%
sf	2.00%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλισης	**8.84%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Εύλογης Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Τραπεζικό Υποκατάστημα	1,411.00	811.00	9.40	7,623.40	91,480.80

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	57,000.00 €
2023	30-06-23	21,283.74 €
	30-12-23	46,917.98 €
2024	30-06-24	46,917.98 €
	30-12-24	47,605.80 €
2025	30-06-25	47,605.80 €
	30-12-25	48,415.41 €
2026	30-06-26	48,415.41 €
	30-12-26	49,299.18 €
2027	30-06-27	49,299.18 €
	30-12-27	50,231.03 €
2028	30-06-28	50,231.03 €
	30-12-28	51,190.44 €
2029	30-06-29	51,190.44 €
	30-12-29	52,168.18 €
2030	30-06-30	52,168.18 €
	30-12-30	53,164.59 €
2031	30-06-31	53,164.59 €
	30-12-31	54,180.03 €
2032	30-06-32	54,180.03 €
Πώληση	30-12-32	€1,405,364.65

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€9,500.00									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€8,733.99	€8,020.17	€8,137.74	€8,276.14	€8,427.21	€8,586.50	€8,750.50	€8,917.64	€9,087.96	€9,261.54
Ετήσιο Μίσθωμα		€104,807.87	€96,242.02	€97,652.93	€99,313.66	€101,126.53	€103,038.01	€105,006.03	€107,011.65	€109,055.57	€111,138.53
Έξοδα	2.50%	€2,620.20	€2,406.05	€2,441.32	€2,482.84	€2,528.16	€2,575.95	€2,625.15	€2,675.29	€2,726.39	€2,778.46
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€23,903.93									
Αξία Πώλησης											€1,434,045.56
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€28,680.91
Λειτουργικά Έσοδα		**€78,283.74**	**€93,835.96**	**€95,211.61**	**€96,830.82**	**€98,598.36**	**€100,462.06**	**€102,380.88**	**€104,336.36**	**€106,329.18**	**€1,513,724.72**
Απόδοση Εξόδου	7.75%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	8.84%										
Παρούσα Αξία		€1,268,104.43									
Αγοραία Αξία		**€1,270,000.00**									
Αγοραία Αξία / τμ		**€1,565.97**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	7,623.40 €	7,967.98 €	8,072.36 €	8,203.13 €	8,349.15 €	8,505.28 €	8,667.73 €	8,833.28 €	9,002.00 €	9,173.93 €	9,349.16 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η Αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.270.000,00**.

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.270.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887



Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

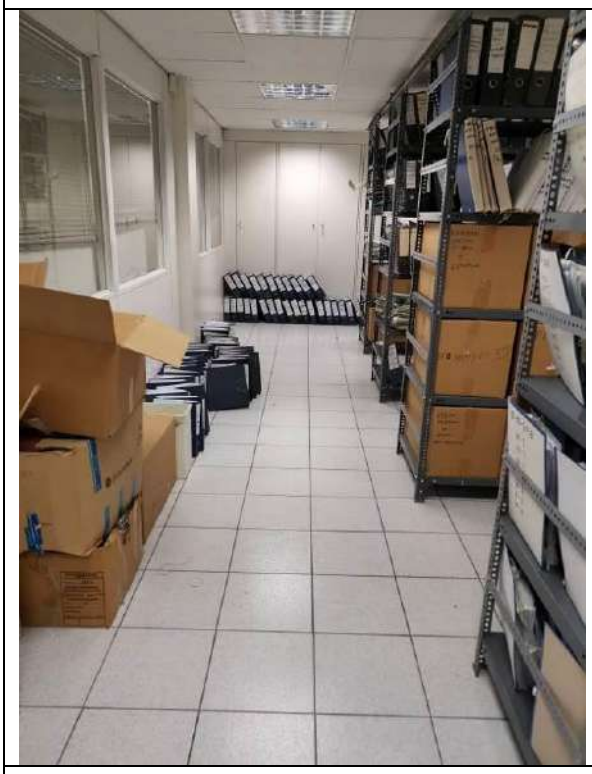
Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

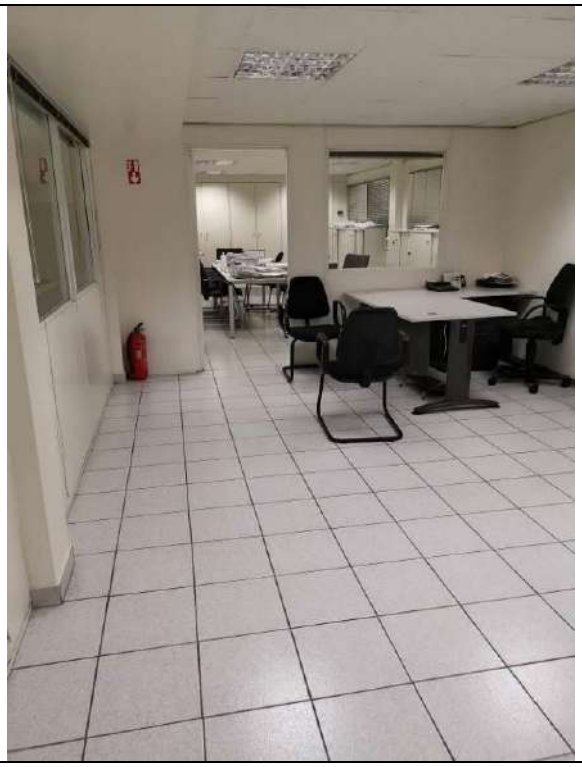
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

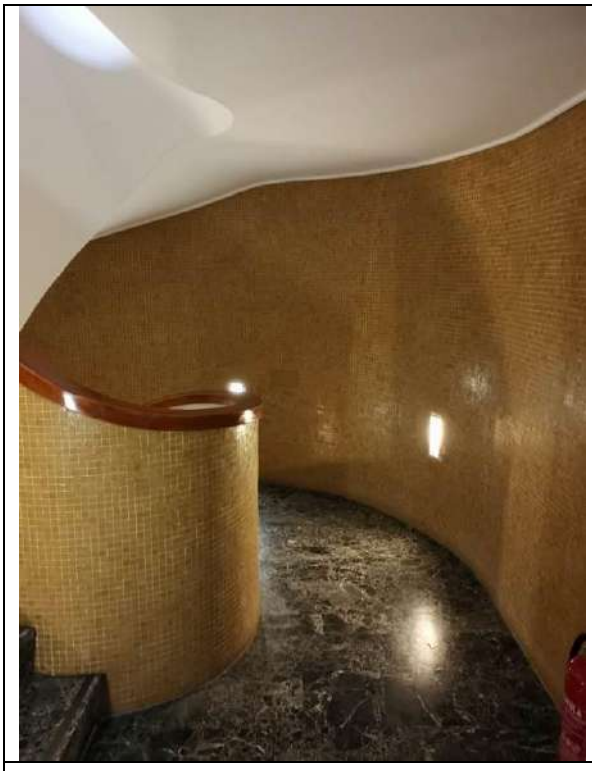
Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)	
	
	
	



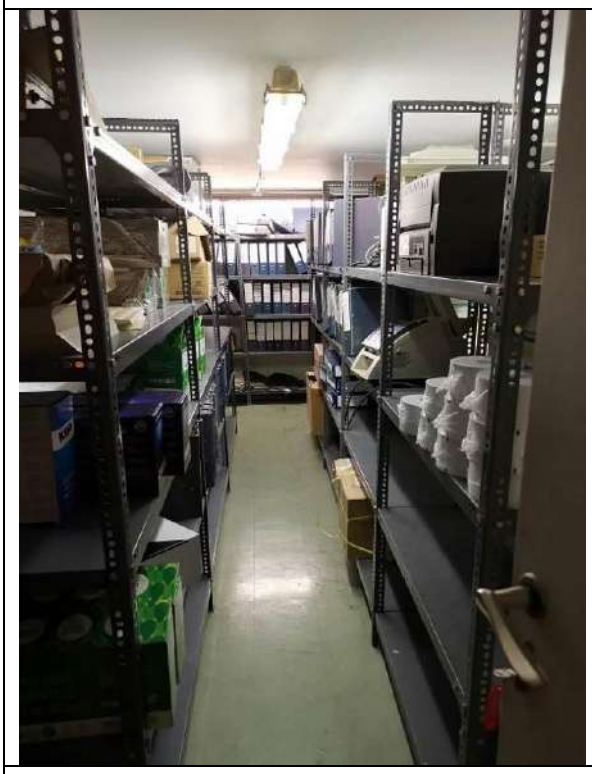




















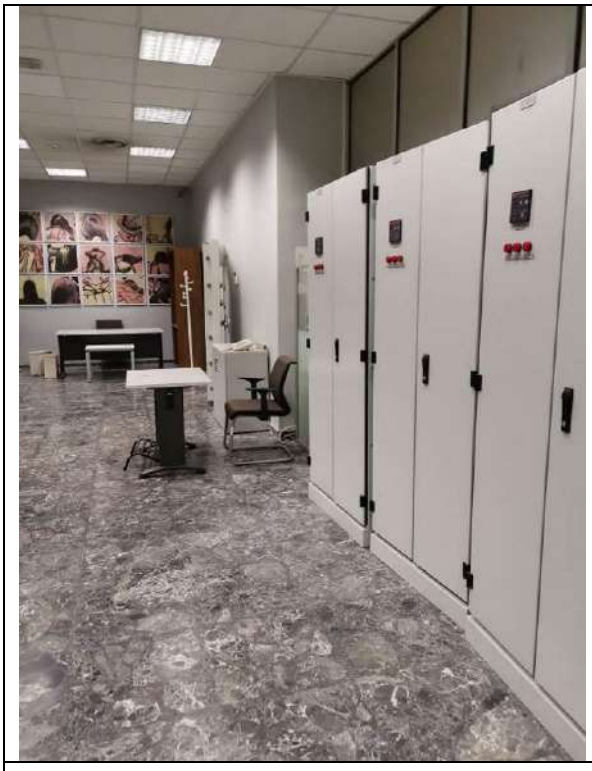








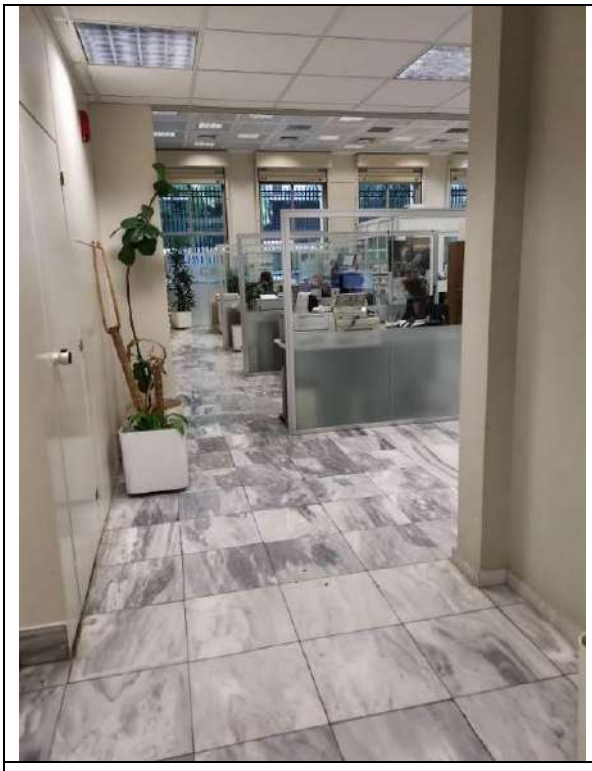
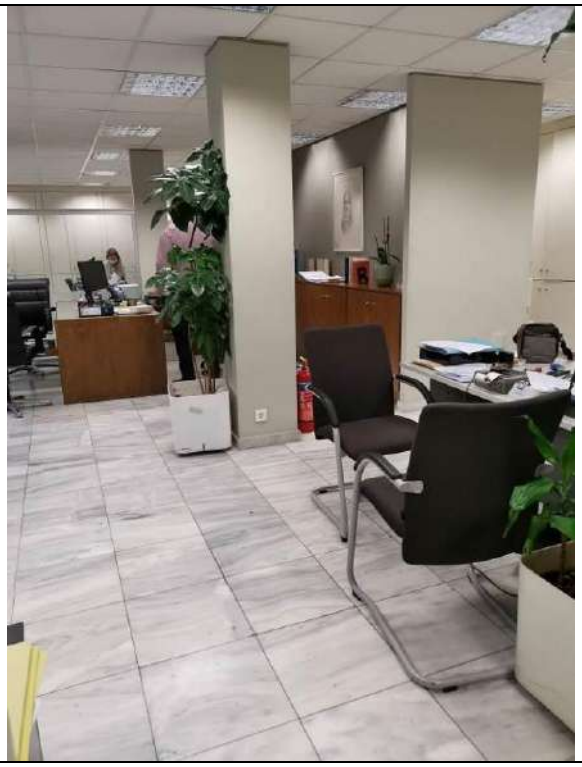










ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κτίριο μικτής χρήσης (καταστημάτων, θεάτρων)

Οδοί Ελ. Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) αρ. 3-5-7 &
Βουκουρεστίου αρ. 8-10, Αθήνα, Ο.Τ. 79/66,
1ο Δ.Δ. Δήμου Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδοί Ελ. Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) αρ. 3-5-7 & Βουκουρεστίου αρ. 8-10, Αθήνα, Ο.Τ. 79/66, 1ο Δ.Δ. Δήμου Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για πολυώροφο διατηρητέο κτίριο μικτής χρήσης με υπόγειο και δώμα, αποτελούμενο από καταστήματα και χώρους ψυχαγωγίας – θέατρα, ανέγερσης περί το 1931.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Οικόπεδο: 779,08 τμ Κτίριο: 3.640,45 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (5% Π.Κ.)
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, συνεπώς καθότι δεν έχουμε ένδειξη για το αντίθετο, η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 20.000.000,00 (100% Π.Κ.)** **€ 1.000.000,00 (5% Π.Κ. – ΑΑΑ)**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 5.494 / τμ (συνολικής επιφάνειας)**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 15
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 15
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 16
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 16
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 18
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 20
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 22
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 22
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 40
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 40
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 40
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 41
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 41

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης, συνεπώς καθότι δεν έχουμε ένδειξη για το αντίθετο, η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο στο σύνολό του.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, στο σύνολό του, έχει ως ακολούθως:

€ 20.000.000,00

(Είκοσι Εκατομμύρια Ευρώ)

Ενώ η συνολική Αγοραία Αξία του 5% της πλήρους κυριότητας που ανήκει στην εταιρεία Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε., έχει ως ακολούθως:

€ 1.000.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

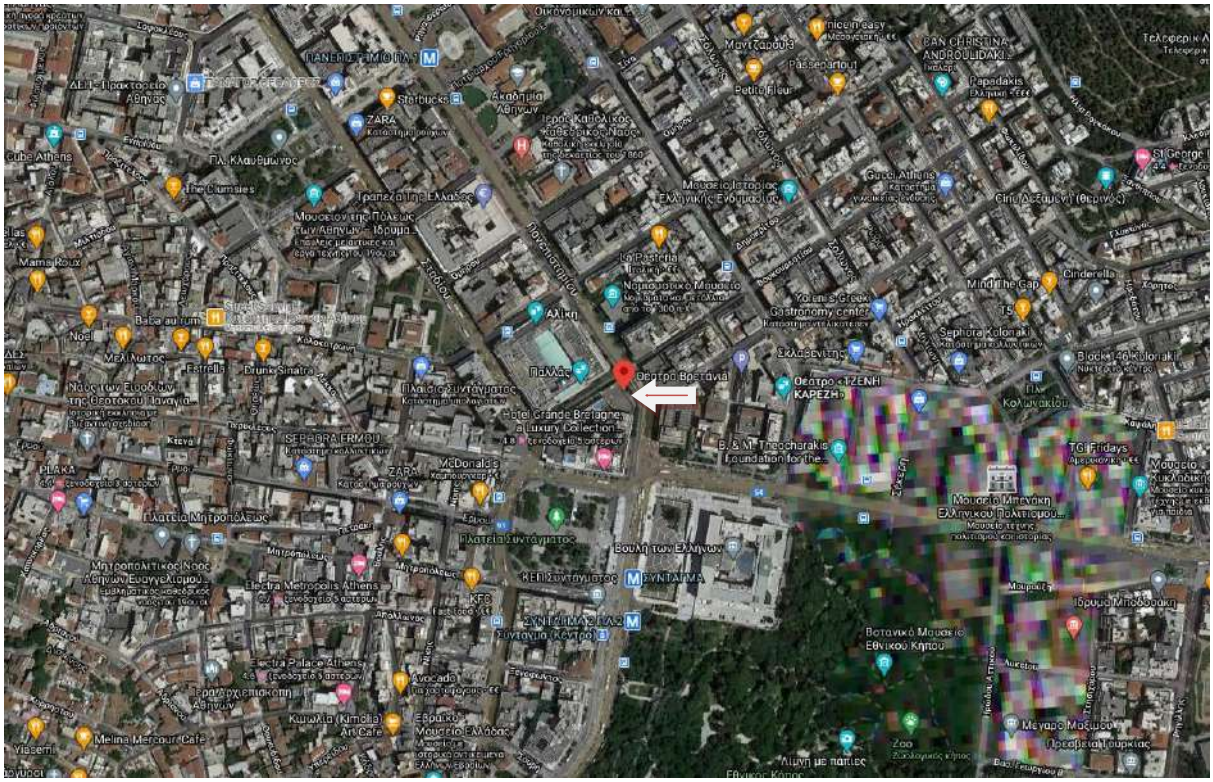
Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Ελ. Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) αρ. 3-5-7 & Βουκουρεστίου αρ. 8-10, στο κέντρο της Αθήνας, εντός του Ο.Τ. 79/66 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, στο 1ο Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων, στην Περιφέρεια Αττικής.

Η ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου αποτελεί αμιγώς επαγγελματική περιοχή του εμπορικού και επιχειρηματικού κέντρου της Αθήνας. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής περιλαμβάνει σε συντριπτική πλειοψηφία ακίνητα μεγάλης παλαιότητας, τα οποία περιλαμβάνουν χρήσεις εμπορικών καταστημάτων στα ισόγεια των κτιρίων και γραφειακούς χώρους στους ορόφους αυτών. Πολλά από αυτά σήμερα βρίσκονται ανακαινισμένα και αποτελούν έδρες μεγάλων εμπορικών αλυσίδων, δημοσίων υπηρεσιών και υπουργείων, χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και μεγάλων εγχώριων και πολυεθνικών εταιρειών. Η πλειονότητα των κτιρίων δε διαθέτει υπέργειους ή υπόγειους χώρους στάθμευσης, με συνέπεια μεγάλη έλλειψη χώρων στάθμευσης με τις ανάγκες να καλύπτονται μερικώς από ιδιωτικούς σταθμούς αυτοκινήτων που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου.

Κύριοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι οι οδοί Σταδίου, Ελ. Βενιζέλου (Πανεπιστημίου), Ακαδημίας και Φιλελλήνων. Η συγκοινωνιακή σύνδεση και οι προσβάσεις της περιοχής είναι πολύ καλές, καθώς εξυπηρετείται από δύο σταθμούς μετρό, ήτοι «Σύνταγμα» και «Πανεπιστήμιο», το τραμ, καθώς και από λεωφορειακές γραμμές και γραμμές τρόλεϊ που διέρχονται από τους ανωτέρω δρόμους. Η ρυμοτομία της περιοχής κρίνεται καλή, ενώ η τοπογραφία της χαρακτηρίζεται από επίπεδες ή σχεδόν επίπεδες διαμορφώσεις εδάφους οι οποίες δημιουργούν μικρές και μεσαίες κλίσεις προς το βορρά όσο πλησιάζει κανείς στο λόφο του Λυκαβηττού. Η ευρύτερη περιοχή πέραν του Εθνικού Κήπου δε διαθέτει αξιοσημείωτους χώρους πρασίνου.

Εντός του Ο.Τ. 79/66 που χωροθετείται το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζονται τα 5* ξενοδοχεία Grande Bretagne και King George, το 5* ξενοδοχείο NJV Athens Plaza, καταστήματα κοσμημάτων και ειδών πολυτελείας διεθνών οίκων μόδας. Επιπροσθέτως έναντι του εκτιμώμενου και επί της Βουκουρεστίου υπάρχουν επίσης το θέατρο Παλλάς, επί της οδού Ελ. Βενιζέλου το προσφάτως ανακατασκευασμένο 5* ξενοδοχείο Athens Capital, υπηρεσίες του Υπουργείου Εξωτερικών, το εμπορικό πολυκατάστημα Attica, και φυσικά το κτίριο της Βουλής των Ελλήνων και την πλατεία Συντάγματος που βρίσκεται σε απόσταση περί τα 200 μ από το εκτιμώμενο. Εν κατακλείδι, η θέση του εκτιμώμενου αποτελεί μια από τις κεντρικότερες και εμπορικότερες θέσεις της Αθήνας και κατ' επέκταση ολόκληρης της Αττικής.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (Φ: 37.976968, Λ: 23.735531)

Πηγή: Google Earth

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Τεχνικά σχέδια κατόψεων επιπέδων, τομές, διάγραμμα κάλυψης και τοπογραφικό διάγραμμα
- Υπ' αριθμόν 1212/1996 Ο.Α. για διαρρύθμιση τραπεζικού καταστήματος
- Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης για κάποιες από τις ιδιοκτησίες
- Πίνακας επιφανειών και μισθωμάτων από τον εντολέα

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το εκτιμώμενο κτίριο, βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 79/66 και αποτελεί γωνιακό οικόπεδο εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 779,08 τμ. Διαθέτει σχεδόν επίπεδη εδαφική διαμόρφωση, σχήμα που προσομοιάζει με τραπέζιο και είναι εμφανώς οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες.

Συνορεύει βορειοανατολικά επί προσώπου μήκους 46,40 μ. με την οδό Ελ. Βενιζέλου (Πανεπιστημίου), βορειοδυτικά επί προσώπου μήκους 22,26 μ. με την οδό Βουκουρεστίου, ενώ προς τις λοιπές διευθύνσεις συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία οι όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το εν λόγω οικόπεδο είναι οι παρακάτω:

ΦΕΚ 124Α/09.06.1973 & ΦΕΚ 312Δ/27.06.1978

- Αρτιότητα: 200 τμ (κατά κανόνα), 112,50 τμ (παρέκκλιση προ 09.06.1973)
- Πρόσωπο: 10 μ. (κατά κανόνα), 6μ μ. (παρέκκλιση προ 09.06.1973)
- Κάλυψη: 60% (ΝΟΚ)
- Σ.Δ.: 5,40
- Ύψος: ΝΟΚ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με βάση το ΦΕΚ 503Δ/07.10.1983 και το ΦΕΚ 331Β/15.05.1986.

Η συνολική, προσμετρήσιμη στο Σ.Δ., υλοποιημένη δόμηση του οικοπέδου ανέρχεται σε 3.058,70 τμ, ενώ η μέγιστη επιτρεπόμενη (βάσει Σ.Δ.) ανέρχεται σε 4.207,03 τμ. Υφίσταται, συνεπώς, υπόλοιπο δόμησης της τάξεως των 1.148,33 τμ. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη έχει εξαντληθεί. Θα πρέπει να σημειωθεί, ωστόσο, ότι λόγω της μεγάλης παλαιότητας του κτιρίου αλλά και του χαρακτηρισμού του ως Διατηρητέο, κρίνεται να σκόπιμο να μην αποδοθεί αξία στο υπόλοιπο δόμησης, καθότι είναι δεν εφικτό να αξιολογηθεί η δυνατότητα πραγματικής υλοποίησής του.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί πολυώροφο κτίριο με υπόγειο και δώμα, μικτής χρήσης καθώς στεγάζει εμπορικά καταστήματα, καθώς και χώρους ψυχαγωγίας – θέατρα. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει αποπερατωθεί το 1931 και με βάση το ΦΕΚ 503Δ/07.10.1983 και το ΦΕΚ 331Β/15.05.1986 έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο. Πρόκειται για κτίριο μικτής κατασκευής με συνδυασμό από φέρουσες λιθοδομές και σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος και επικάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος, ενώ οι πλάγιες καλύψεις (οργανισμός πλήρωσης) είναι κατασκευής από λιθοδομή και οπτοπλινθοδομές.

Συνολικά, η κατασκευή κρίνεται καλή για την εποχή ανέγερσης, ενώ ο βαθμός συντήρησης στην πλειοψηφία των ιδιοκτησιών κρίνεται πολύ καλός, καθώς έχουν ανακαινισθεί πολλές φορές στον πέρας των χρόνων. Πρέπει να σημειωθεί ότι στις στάθμες του υπογείου παρατηρήθηκαν σημαντικές φθορές και προβλήματα που σχετίζονται με την υγρασία και την έλλειψη επαρκούς υγρομόνωσης.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα πάντα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, στο σύνολό του διαθέτει τις ακόλουθες επιφάνειες:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ / ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΕΠΙ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ				
Επίπεδο	**Ιδιοκτησία**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Υπόγειο	Κατάστημα GUCCI	Κατάστημα / Βοηθητικοί Χώροι	204,53	274,93
Ισόγειο		Κατάστημα	193,12	
		Σύνολο	**397,65**	
Υπόγειο	Κατάστημα ΚΑΙΣΑΡΗΣ	Κατάστημα / Βοηθητικοί Χώροι	218,62	286,11
Ισόγειο		Κατάστημα	198,66	
		Σύνολο	**417,28**	
Υπόγειο	Κατάστημα ΩΡΑ ΚΑΙΣΑΡΗΣ	Γραφεία / Βοηθητικοί Χώροι	112,40	136,79
Ισόγειο		Κατάστημα	91,83	
		Σύνολο	**204,23**	
Υπόγειο	Κατάστημα ΒΟΥΡΑΚΗΣ	Βοηθητικοί Χώροι	62,76	70,03
Ισόγειο		Κατάστημα	48,22	
Ημιώροφος		Κατάστημα	23,15	
		Σύνολο	**134,13**	
Υπόγειο	Κατάστημα DIGALAKIS	Κατάστημα / Βοηθητικοί Χώροι	48,58	57,76
Ισόγειο		Κατάστημα	38,33	

		Σύνολο	**86,91**	
Ισόγειο	Θέατρο ΒΡΕΤΑΝΙΑ	Είσοδος	51,61	1.554,26
Ημιώροφος		Κλιμακοστάσιο	79,10	
Α' όροφος		Κλιμακοστάσιο, καμαρίνια, αποθήκες	138,48	
Α' όροφος		Χαμηλοτάβανη αποθήκη	61,40	
Β' όροφος		Σκηνή, πλατεία, καμαρίνια, bar, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, γραφεία, κλπ	665,82	
Γ' όροφος		Άνω πλατεία, εξώστης, θεωρεία, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, χώροι W.C.	449,48	
Δ' όροφος		Χώροι μηχανημάτων προβολής, κλίμακα και πλατύσκαλο, εξώστης σύνδεσης	108,37	
		Σύνολο	**1.554,26**	
Υπόγειο	Θέατρο ΑΘΗΝΩΝ	Κοινόχρηστοι χώροι και βοηθητικοί χώροι θεάτρου	144,54	845,99
Ισόγειο		Είσοδος	49,25	
Ημιώροφος		Κλιμακοστάσιο	76,73	
Α' όροφος		Σκηνή, πλατεία, διάδρομοι, Bar, συγκρότημα W.C., κλιμακοστάσια	542,97	
Μεσόροφος		Καμαρίνια	32,50	
		Σύνολο	**845,99**	
Συνολική Επιφάνεια			**3.640,45**	**3.225,87**

**Ως ανηγμένη επιφάνεια υπολογίστηκε το 100% της επιφάνειας του ισογείου, το 20% της επιφάνειας β.χ. του υπογείου, το 40% της επιφάνειας κ.χ. του υπογείου και το 50% της επιφάνειας του παταριού.*

Αναλυτικότερα και σύμφωνα με την αυτοψία που διενεργήθηκε, το εκτιμώμενο ακίνητο στεγάζει τρία (3) κοσμηματοπωλεία με τους διακριτικούς τίτλους «ΚΑΙΣΑΡΗΣ», «ΩΡΑ ΚΑΙΣΑΡΗΣ» και «ΒΟΥΡΑΚΗΣ», το κατάστημα δερμάτινων ειδών «DIGALAKIS», το Θέατρο «ΒΡΕΤΑΝΙΑ» και το Θέατρο «ΑΘΗΝΩΝ», ενώ κατά το χρόνο της αυτοψίας βρισκόταν σε εξέλιξη ανακαίνιση του πρώην

υποκαταστήματος της Alpha Bank, το οποίο έχει μισθωθεί στην εταιρία πολυτελών ειδών με την επωνυμία «GUCCI».

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Οι ιδιοκτησίες επί του κτιρίου μισθώνονται σε διάφορες εταιρίες και λειτουργούν ως εμπορικά καταστήματα και χώροι ψυχαγωγίας (θέατρα). Τα μισθώματα των καταστημάτων και των θεάτρων, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα:

Μισθωτής	Τρέχον Μίσθωμα	Ημ. Λήξης*	Αναπροσαρμογή	Αγοραίο Μίσθωμα	Διαφορά % Τρέχοντος / Αγοραίου Μισθώματος
Κατάστημα GUCCI	30.300,00 €	31/12/2022	ΔΤΚ+1%	25.101,29 €	21%
Κατάστημα ΚΑΙΣΑΡΗΣ	25.350,54 €	31/12/2022	ΔΤΚ+3%	26.121,66 €	-3%
Κατάστημα ΩΡΑ ΚΑΙΣΑΡΗΣ	23.162,57 €	31/12/2022	ΔΤΚ+2%	13.131,84 €	76%
Κατάστημα ΒΟΥΡΑΚΗΣ	4.948,37 €	31/12/2022	ΔΤΚ+2%	7.003,20 €	-29%
Κατάστημα DIGALAKIS	9.289,80 €	31/12/2022	ΔΤΚ+2%	5.776,20 €	61%
Θέατρο ΒΡΕΤΑΝΙΑ	17.898,35 €	31/12/2022	ΔΤΚ+2%	17.898,35 €	0%
Θέατρο ΑΘΗΝΩΝ	12.634,13 €	31/12/2022	ΔΤΚ+2%	12.634,13 €	0%

Κατόπιν οδηγίας του εντολέα μας, η εκτίμηση γίνεται με την ειδική παραδοχή ότι τα εν λόγω μισθωτήρια λήγουν, στο σύνολό τους, στις 31/12/2022. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, η συμβατική λήξη τους είναι μεταγενέστερη.

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. σε ποσοστό 5% πλήρους κυριότητας.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 80,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 100,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Οδός Πανεπιστημίου, κέντρο Αθήνας	183.50	0, 0.5	1970	Κατάστημα 205 τμ, αποτελείται από 162 τμ ισόγειο και πατάρι 43 τμ, πρόσοψη 7 μ., κλιματισμός, υγειονομικοί χώροι, υψηλής προβολής, πολύ κοντά σε σταθμούς τους Μετρό	Μεσιτικό Γραφείο 2108050350	13,500.00 €	73.57 €	0.95	0.90	1.10	1.20	1.15	0.95	91.37 €
2	Οδός Πανεπιστημίου - Πλησίον Ακινήτου	76.00	-1, 0	1960	Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 160 τμ με ισόγειο 40 τμ και υπόγειο 120 τμ, σε σημείο προβολής, φωτεινό, γωνιακό, πλησίον σταθμού μετρό "Πανεπιστήμιο"	Μεσιτικό Γραφείο 6971506485	6,500.00 €	85.53 €	0.90	0.93	1.00	1.10	1.15	0.95	85.85 €
3	Σύνταγμα - Πλησίον Πλατείας Συντάγματος	66.30	-1, 0, 0.5	1960	Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 110 τμ, με ισόγειο 37 τμ, πατάρι 37 τμ και υπόγειο 36 τμ, επί λεωφόρου Πανεπιστημίου, καλή κατάσταση συντήρησης	Μεσιτικό Γραφείο 2114069096	6,000.00 €	90.50 €	0.90	0.93	1.05	1.10	1.10	0.95	90.74 €
4	Οδός Πανεπιστημίου, κέντρο Αθήνας	181.50	0, 0.5	1955	Κατάστημα επί της Πανεπιστημίου, συνολικά 231 τμ, 2 επίπεδα (ισόγειο-πατάρι), υψηλής προβολής, διπλοί υαλοπίνακες, ηλεκτρικά ρολά ασφαλείας, μισθωμένο ως κοσμηματοπωλείο με μίσθωμα κάτω της αγοράς	NAIRealAct	14,000.00 €	77.13 €	0.95	0.94	1.00	1.10	1.10	1.15	96.18 €
5	Οδός Πανεπιστημίου, κέντρο Αθήνας	170.50	0, 0.5	1955	Κατάστημα επί της Πανεπιστημίου, συνολικά 231 τμ, 2 επίπεδα (ισόγειο-πατάρι), υψηλής προβολής, διπλοί υαλοπίνακες, ηλεκτρικά ρολά ασφαλείας, μισθωμένο ως bakery με μίσθωμα κάτω της αγοράς	NAIRealAct	13,300.00 €	78.01 €	0.95	0.94	1.00	1.10	1.10	1.10	92.50 €
Μέσος όρος		135.56		1960			10,660.00 €	80.95 €	0.93	0.93	1.03	1.12	1.12	1.02	91.30 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.25%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.00%	ανά	20	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1931
Επιφάνεια (τμ):	274.93

* συγκριτικό βάσης Κατάστημα "GUCCI"

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Κτιρίου					
Ιδιοκτησία	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Κατάστημα GUCCI	397,65	274,93	91,30 €	25.101,29	301.215,50
Κατάστημα ΚΑΙΣΑΡΗΣ	417,28	286,11	91,30 €	26.121,66	313.459,92
Κατάστημα ΩΡΑ ΚΑΙΣΑΡΗΣ	204,23	136,79	96,00 €	13.131,84	157.582,08
Κατάστημα ΒΟΥΡΑΚΗΣ	134,13	70,03	100,00 €	7.003,20	84.038,40
Κατάστημα DIGALAKIS	86,91	57,76	100,00 €	5.776,20	69.314,40 €
Θέατρο ΒΡΕΤΑΝΙΑ	1.554,26	1554,26	-	17.898,35	214.780,18 €
Θέατρο ΑΘΗΝΩΝ	845,99	845,99	-	12.634,13	151.609,54 €
Σύνολο			-	107.666,67	1.292.000,02

Κατάστημα "GUCCI":

Ακολουθούν οι πίνακες α) καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου και β) υπολογισμού του συντελεστή προεξόφλησης:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30/12/2022	184.490,64 €
2023	30/6/2023	70.159,96 €
	30/12/2023	154.485,13 €
2024	30/6/2024	154.485,13 €
	30/12/2024	156.749,90 €
2025	30/6/2025	156.749,90 €
	30/12/2025	159.415,65 €
2026	30/6/2026	159.415,65 €
	30/12/2026	162.325,62 €
2027	30/6/2027	162.325,62 €
	30/12/2027	165.393,88 €
2028	30/6/2028	165.393,88 €
	30/12/2028	168.552,90 €
2029	30/6/2029	168.552,90 €
	30/12/2029	171.772,26 €
2030	30/6/2030	171.772,26 €
	30/12/2030	175.053,11 €
2031	30/6/2031	175.053,11 €
	30/12/2031	178.396,63 €
2032	30/6/2032	178.396,63 €
Πώληση	30/12/2032	€5.977.049,32

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4,12%
rm	5,50%
sf	2,00%
b	0,80
Συντελεστής Προεξόφλησης	**7,22%**

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4,52%	1,31%	1,62%	1,78%	1,87%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
	ΔΤΚ+1%	5,52%	2,31%	2,62%	2,78%	2,87%	2,91%	2,91%	2,91%	2,91%	2,91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4,52%	1,31%	1,62%	1,78%	1,87%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
Τρέχον Μίσθωμα	€30.300,00										
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€28.492,15	€26.407,71	€26.794,85	€27.250,54	€27.747,97	€28.272,46	€28.812,46	€29.362,78	€29.923,61	€30.495,15
Ετήσιο Μίσθωμα		€341.905,86	€316.892,58	€321.538,25	€327.006,47	€332.975,64	€339.269,49	€345.749,54	€352.353,35	€359.083,30	€365.941,80
Έξοδα	2,50%	€8.547,65	€7.922,31	€8.038,46	€8.175,16	€8.324,39	€8.481,74	€8.643,74	€8.808,83	€8.977,08	€9.148,54
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€78.707,61									
Αξία Πώλησης											€6.099.029,92
Έξοδα Πώλησης	2,00%										€121.980,60
Λειτουργικά Έσοδα		**€254.650,60**	**€308.970,26**	**€313.499,80**	**€318.831,31**	**€324.651,24**	**€330.787,75**	**€337.105,80**	**€343.544,52**	**€350.106,22**	**€6.333.842,57**
Απόδοση Εξόδου	6,00%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7,22%										
Παρούσα Αξία		€5.311.233,98									
Αγοραία Αξία		**€5.310.000,00**									
Αγοραία Αξία / τμ		**19.313,87 €**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Τρέχοντος Μισθώματος		
ΕΤΟΣ	2021	2022
ΜΙΣΘΩΜΑ	30.300,00 €	30.972,66 €

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	25,101.29 €	26,235.87 €	26,579.56 €	27,010.15 €	27,490.93 €	28,005.01 €	28,539.91 €	29,085.02 €	29,640.54 €	30,206.68 €	30,783.62 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 5.310.000,00.**

Κατάστημα "ΚΑΙΣΑΡΗΣ":

Ακολουθούν οι πίνακες α) καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου και β) υπολογισμού του συντελεστή προεξόφλησης:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30/12/2022	152.103,26 €
2023	30/6/2023	74.009,14 €
	30/12/2023	160.764,96 €
2024	30/6/2024	160.764,96 €
	30/12/2024	163.121,79 €
2025	30/6/2025	163.121,79 €
	30/12/2025	165.895,91 €
2026	30/6/2026	165.895,91 €
	30/12/2026	168.924,17 €
2027	30/6/2027	168.924,17 €
	30/12/2027	172.117,15 €
2028	30/6/2028	172.117,15 €
	30/12/2028	175.404,58 €
2029	30/6/2029	175.404,58 €
	30/12/2029	178.754,81 €
2030	30/6/2030	178.754,81 €
	30/12/2030	182.169,03 €
2031	30/6/2031	182.169,03 €
	30/12/2031	185.648,46 €
2032	30/6/2032	185.648,46 €
Πώληση	30/12/2032	€6.220.016,68

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4,12%
rm	5,50%
sf	2,00%
b	0,80
Συντελεστής Προεξόφλησης	**7,22%**

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4,52%	1,31%	1,62%	1,78%	1,87%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
	ΔΤΚ+1%	5,52%	2,31%	2,62%	2,78%	2,87%	2,91%	2,91%	2,91%	2,91%	2,91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4,52%	1,31%	1,62%	1,78%	1,87%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
Τρέχον Μίσθωμα	€25.350,54										
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€26.326,45	€27.481,19	€27.884,07	€28.358,27	€28.875,93	€29.421,73	€29.983,69	€30.556,38	€31.140,00	€31.734,78
Ετήσιο Μίσθωμα		€315.917,42	€329.774,28	€334.608,80	€340.299,30	€346.511,11	€353.060,81	€359.804,28	€366.676,54	€373.680,06	€380.817,35
Έξοδα	2,50%	€7.897,94	€8.244,36	€8.365,22	€8.507,48	€8.662,78	€8.826,52	€8.995,11	€9.166,91	€9.342,00	€9.520,43
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€81.907,08									
Αξία Πώλησης											€6.346.955,80
Έξοδα Πώλησης	2,00%										€126.939,12
Λειτουργικά Έσοδα		**€226.112,40**	**€321.529,92**	**€326.243,58**	**€331.791,82**	**€337.848,33**	**€344.234,29**	**€350.809,17**	**€357.509,62**	**€364.338,06**	**€6.591.313,60**
Απόδοση Εξόδου	6,00%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7,22%										
Παρούσα Αξία		€5.488.212,07									
Αγοραία Αξία	**€5.490.000,00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**19.188,56 €**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	26.121,66 €	27.302,36 €	27.660,02 €	28.108,11 €	28.608,44 €	29.143,41 €	29.700,05 €	30.267,33 €	30.845,43 €	31.434,58 €	32.034,98 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 5.490.000,00.**

Κατάστημα "ΩΡΑ ΚΑΙΣΑΡΗΣ":

Ακολουθούν οι πίνακες α) καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου και β) υπολογισμού του συντελεστή προεξόφλησης:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30/12/2022	138.975,41 €
2023	30/6/2023	35.643,00 €
	30/12/2023	80.819,51 €
2024	30/6/2024	80.819,51 €
	30/12/2024	82.004,33 €
2025	30/6/2025	82.004,33 €
	30/12/2025	83.398,93 €
2026	30/6/2026	83.398,93 €
	30/12/2026	84.921,29 €
2027	30/6/2027	84.921,29 €
	30/12/2027	86.526,46 €
2028	30/6/2028	86.526,46 €
	30/12/2028	88.179,12 €
2029	30/6/2029	88.179,12 €
	30/12/2029	89.863,34 €
2030	30/6/2030	89.863,34 €
	30/12/2030	91.579,73 €
2031	30/6/2031	91.579,73 €
	30/12/2031	93.328,90 €
2032	30/6/2032	93.328,90 €
Πώληση	30/12/2032	€3.001.840,32

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4,12%
rm	5,50%
sf	2,00%
b	0,80
Συντελεστής Προεξόφλησης	**7,22%**

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα	€23,162.57										
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€18,443.98	€13,815.30	€14,017.83	€14,256.23	€14,516.46	€14,790.85	€15,073.35	€15,361.25	€15,654.65	€15,953.66
Ετήσιο Μίσθωμα		€221,327.80	€165,783.61	€168,214.01	€171,074.73	€174,197.52	€177,490.18	€180,880.24	€184,335.05	€187,855.85	€191,443.90
Έξοδα	2.50%	€5,533.20	€4,144.59	€4,205.35	€4,276.87	€4,354.94	€4,437.25	€4,522.01	€4,608.38	€4,696.40	€4,786.10
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€41,176.20									
Αξία Πώλησης											€3,063,102.36
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€61,262.05
Λειτουργικά Έσοδα		**€174,618.41**	**€161,639.02**	**€164,008.66**	**€166,797.86**	**€169,842.58**	**€173,052.92**	**€176,358.23**	**€179,726.68**	**€183,159.45**	**€3,188,498.12**
Απόδοση Εξόδου	6.25%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7.22%										
Παρούσα Αξία		€2,757,795.21									
Αγοραία Αξία	**€2,760,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**20,176.91 €**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	13,131.84 €	13,725.40 €	13,905.20 €	14,130.47 €	14,381.99 €	14,650.93 €	14,930.76 €	15,215.94 €	15,506.57 €	15,802.74 €	16,104.57 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 2.760.000,00.**

Κατάστημα "ΒΟΥΡΑΚΗΣ":

Ακολουθούν οι πίνακες α) καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου και β) υπολογισμού του συντελεστή προεξόφλησης:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30/12/2022	29.690,20 €
2023	30/6/2023	20.119,02 €
	30/12/2023	43.100,98 €
2024	30/6/2024	43.100,98 €
	30/12/2024	43.732,84 €
2025	30/6/2025	43.732,84 €
	30/12/2025	44.476,58 €
2026	30/6/2026	44.476,58 €
	30/12/2026	45.288,46 €
2027	30/6/2027	45.288,46 €
	30/12/2027	46.144,49 €
2028	30/6/2028	46.144,49 €
	30/12/2028	47.025,85 €
2029	30/6/2029	47.025,85 €
	30/12/2029	47.924,05 €
2030	30/6/2030	47.924,05 €
	30/12/2030	48.839,40 €
2031	30/6/2031	48.839,40 €
	30/12/2031	49.772,23 €
2032	30/6/2032	49.772,23 €
Πώληση	30/12/2032	€1.667.582,39

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4,12%
rm	5,50%
sf	2,00%
b	0,80
Συντελεστής Προεξόφλησης	**7,22%**

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα	€4,948.37										
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€6,134.06	€7,367.69	€7,475.70	€7,602.83	€7,741.62	€7,887.95	€8,038.61	€8,192.14	€8,348.61	€8,508.07
Ετήσιο Μίσθωμα		€73,608.67	€88,412.27	€89,708.40	€91,234.02	€92,899.40	€94,655.37	€96,463.29	€98,305.74	€100,183.38	€102,096.88
Έξοδα	2.50%	€1,840.22	€2,210.31	€2,242.71	€2,280.85	€2,322.49	€2,366.38	€2,411.58	€2,457.64	€2,504.58	€2,552.42
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€21,959.23									
Αξία Πώλησης											€1,701,614.68
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€34,032.29
Λειτουργικά Έσοδα		**€49,809.22**	**€86,201.96**	**€87,465.69**	**€88,953.17**	**€90,576.92**	**€92,288.99**	**€94,051.71**	**€95,848.10**	**€97,678.79**	**€1,767,126.85**
Απόδοση Εξόδου	6.00%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7.22%										
Παρούσα Αξία		€1,460,565.21									
Αγοραία Αξία	**€1,460,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**20,847.61 €**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	7,003.20 €	7,319.74 €	7,415.63 €	7,535.77 €	7,669.90 €	7,813.33 €	7,962.56 €	8,114.65 €	8,269.64 €	8,427.59 €	8,588.56 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.460.000,00.**

Κατάστημα "DIGALAKIS":

Ακολουθούν οι πίνακες α) καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου και β) υπολογισμού του συντελεστή προεξόφλησης:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30/12/2022	55.738,80 €
2023	30/6/2023	15.812,79 €
	30/12/2023	35.549,45 €
2024	30/6/2024	35.549,45 €
	30/12/2024	36.070,60 €
2025	30/6/2025	36.070,60 €
	30/12/2025	36.684,04 €
2026	30/6/2026	36.684,04 €
	30/12/2026	37.353,67 €
2027	30/6/2027	37.353,67 €
	30/12/2027	38.059,72 €
2028	30/6/2028	38.059,72 €
	30/12/2028	38.786,66 €
2029	30/6/2029	38.786,66 €
	30/12/2029	39.527,49 €
2030	30/6/2030	39.527,49 €
	30/12/2030	40.282,46 €
2031	30/6/2031	40.282,46 €
	30/12/2031	41.051,86 €
2032	30/6/2032	41.051,86 €
Πώληση	30/12/2032	€1.320.396,08

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4,12%
rm	5,50%
sf	2,00%
b	0,80
Συντελεστής Προεξόφλησης	**7,22%**

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα	€9,289.80										
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€7,663.54	€6,076.83	€6,165.92	€6,270.78	€6,385.24	€6,505.93	€6,630.20	€6,756.84	€6,885.89	€7,017.41
Ετήσιο Μίσθωμα		€91,962.51	€72,921.94	€73,990.98	€75,249.31	€76,622.90	€78,071.22	€79,562.38	€81,082.02	€82,630.69	€84,208.93
Έξοδα	2.50%	€2,299.06	€1,823.05	€1,849.77	€1,881.23	€1,915.57	€1,951.78	€1,989.06	€2,027.05	€2,065.77	€2,105.22
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€18,111.85									
Αξία Πώλησης											€1,347,342.94
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€26,946.86
Λειτουργικά Έσοδα		**€71,551.59**	**€71,098.89**	**€72,141.21**	**€73,368.07**	**€74,707.33**	**€76,119.44**	**€77,573.32**	**€79,054.97**	**€80,564.92**	**€1,402,499.79**
Απόδοση Εξόδου	6.25%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7.22%										
Παρούσα Αξία		€1,207,788.81									
Αγοραία Αξία	**€1,210,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**20,948.03 €**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	5,776.20 €	6,037.28 €	6,116.37 €	6,215.46 €	6,326.09 €	6,444.39 €	6,567.48 €	6,692.92 €	6,820.75 €	6,951.03 €	7,083.79 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.210.000,00.**

Θέατρο "ΒΡΕΤΑΝΙΑ":

Ακολουθούν οι πίνακες α) καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου και β) υπολογισμού του συντελεστή προεξόφλησης:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30/12/2022	79.010,65 €
2023	30/6/2023	79.010,65 €
	30/12/2023	110.154,84 €
2024	30/6/2024	110.154,84 €
	30/12/2024	111.769,72 €
2025	30/6/2025	111.769,72 €
	30/12/2025	113.670,52 €
2026	30/6/2026	113.670,52 €
	30/12/2026	115.745,46 €
2027	30/6/2027	115.745,46 €
	30/12/2027	117.933,26 €
2028	30/6/2028	117.933,26 €
	30/12/2028	120.185,79 €
2029	30/6/2029	120.185,79 €
	30/12/2029	122.481,33 €
2030	30/6/2030	122.481,33 €
	30/12/2030	124.820,73 €
2031	30/6/2031	124.820,73 €
	30/12/2031	127.204,80 €
2032	30/6/2032	127.204,80 €
Πώληση	30/12/2032	€2.557.142,73

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4,12%
rm	11,00%
sf	2,50%
b	0,75
Συντελεστής Προεξόφλησης	**11,78%**

	ΠΕΡΙΟΔΟ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχον Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή (μετά τη λήξη)	ΔΤΚ	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€17,898.35									
Αγοραίο Μίσθωμα		€17,898.35	€18,707.35	€18,952.42	€19,259.45	€19,602.27	€19,968.83	€20,350.23	€20,738.92	€21,135.04	€21,538.72
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€18,302.85	€18,829.89	€19,105.93	€19,430.86	€19,785.55	€20,159.53	€20,544.58	€20,936.98	€21,336.88	€21,744.41
Ετήσιο Μίσθωμα		€219,634.21	€225,958.64	€229,271.21	€233,170.30	€237,426.58	€241,914.38	€246,534.95	€251,243.76	€256,042.52	€260,932.93
Έξοδα	2.50%	€5,490.86	€5,648.97	€5,731.78	€5,829.26	€5,935.66	€6,047.86	€6,163.37	€6,281.09	€6,401.06	€6,523.32
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€56,122.06									
Αξία Πώλησης											€2,609,329.31
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€52,186.59
Λειτουργικά Έσοδα		**€158,021.29**	**€220,309.67**	**€223,539.43**	**€227,341.04**	**€231,490.91**	**€235,866.52**	**€240,371.57**	**€244,962.67**	**€249,641.46**	**€2,811,552.33**
Απόδοση Εξόδου	10.00%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	11.78%										
Παρούσα Αξία		€2,211,890.93									
Εύλογη Αξία		**€2,210,000.00**									
Εύλογη Αξία / τμ		**€1,421.90**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	17.898,35 €	18.707,35 €	18.952,42 €	19.259,45 €	19.602,27 €	19.968,83 €	20.350,23 €	20.738,92 €	21.135,04 €	21.538,72 €	21.950,11 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 2.210.000,00.**

Θέατρο "ΑΘΗΝΩΝ":

Ακολουθούν οι πίνακες α) καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου και β) υπολογισμού του συντελεστή προεξόφλησης:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30/12/2022	55.772,22 €
2023	30/6/2023	55.772,22 €
	30/12/2023	77.756,35 €
2024	30/6/2024	77.756,35 €
	30/12/2024	78.896,27 €
2025	30/6/2025	78.896,27 €
	30/12/2025	80.238,01 €
2026	30/6/2026	80.238,01 €
	30/12/2026	81.702,68 €
2027	30/6/2027	81.702,68 €
	30/12/2027	83.247,01 €
2028	30/6/2028	83.247,01 €
	30/12/2028	84.837,03 €
2029	30/6/2029	84.837,03 €
	30/12/2029	86.457,41 €
2030	30/6/2030	86.457,41 €
	30/12/2030	88.108,75 €
2031	30/6/2031	88.108,75 €
	30/12/2031	89.791,63 €
2032	30/6/2032	89.791,63 €
Πώληση	30/12/2032	€1.805.041,92

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4,12%
rm	11,00%
sf	2,50%
b	0,75
Συντελεστής Προεξόφλησης	**11,78%**

	ΠΕΡΙΟΔΟ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχον Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή (μετά τη λήξη)	ΔΤΚ	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€12,634.13									
Αγοραίο Μίσθωμα		€12,634.13	€13,205.19	€13,378.18	€13,594.91	€13,836.89	€14,095.64	€14,364.87	€14,639.24	€14,918.85	€15,203.80
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€12,919.66	€13,291.68	€13,486.54	€13,715.90	€13,966.27	€14,230.26	€14,502.06	€14,779.04	€15,061.32	€15,349.00
Ετήσιο Μίσθωμα		€155,035.91	€159,500.22	€161,838.50	€164,590.80	€167,595.23	€170,763.09	€174,024.67	€177,348.54	€180,735.90	€184,187.95
Έξοδα	2.50%	€3,875.90	€3,987.51	€4,045.96	€4,114.77	€4,189.88	€4,269.08	€4,350.62	€4,433.71	€4,518.40	€4,604.70
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€39,615.57									
Αξία Πώλησης											€1,841,879.51
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€36,837.59
Λειτουργικά Έσοδα		**€111,544.44**	**€155,512.71**	**€157,792.54**	**€160,476.03**	**€163,405.35**	**€166,494.02**	**€169,674.05**	**€172,914.83**	**€176,217.50**	**€1,984,625.18**
Απόδοση Εξόδου	10.00%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	11.78%										
Παρούσα Αξία		€1,561,334.77									
Εύλογη Αξία		**€1,560,000.00**									
Εύλογη Αξία / τμ		**€1,843.99**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	12.634,13 €	13.205,19 €	13.378,18 €	13.594,91 €	13.836,89 €	14.095,64 €	14.364,87 €	14.639,24 €	14.918,85 €	15.203,80 €	15.494,19 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.560.000,00.**

Σύμφωνα, λοιπόν, με τα παραπάνω η συνολική αξία (για το 100% ΠΚ) του ακινήτου ανέρχεται σε **€ 20.000.000,00,** ενώ η συνολική Αγοραία Αξία του 5% της πλήρους κυριότητας που ανήκει στην εταιρεία Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. ανέρχεται σε **€ 1.000.000,00.**

Οι επιμέρους αξίες φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	
Κατάστημα GUCCI	5,310,000.00 €
Κατάστημα ΚΑΙΣΑΡΗΣ	5,490,000.00 €
Κατάστημα ΩΡΑ ΚΑΙΣΑΡΗΣ	2,760,000.00 €
Κατάστημα ΒΟΥΡΑΚΗΣ	1,460,000.00 €
Κατάστημα DIGALAKIS	1,210,000.00 €
Θέατρο ΒΡΕΤΑΝΙΑ	2,210,000.00 €
Θέατρο ΑΘΗΝΩΝ	1,560,000.00 €
ΣΥΝΟΛΟ 100% ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	20,000,000.00 €
5% ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	**1,000,000.00 €**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, στο σύνολό του, έχει ως ακολούθως:

€ 20.000.000,00

(Είκοσι Εκατομμύρια Ευρώ)

Ενώ η συνολική δίκαιη και εύλογη Αξία του 5% της πλήρους κυριότητας που ανήκει στην εταιρεία Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε., έχει ως ακολούθως:

€ 1.000.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)		
		



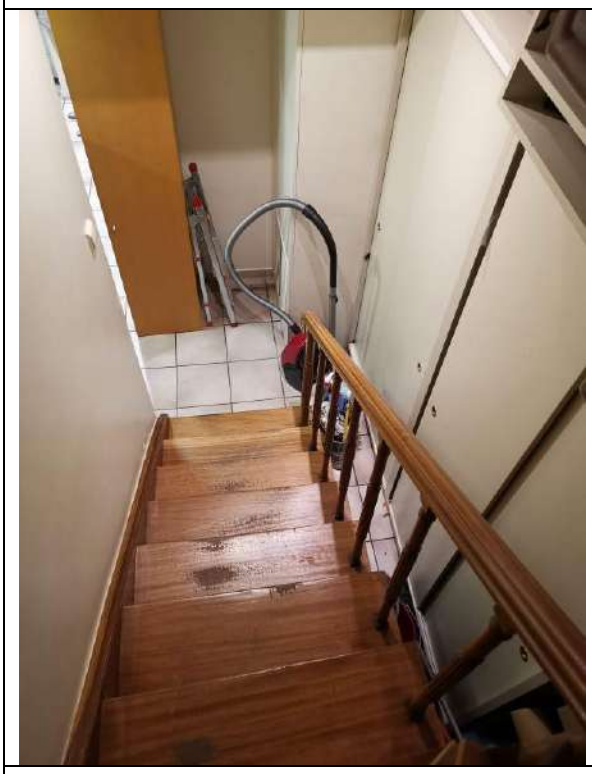


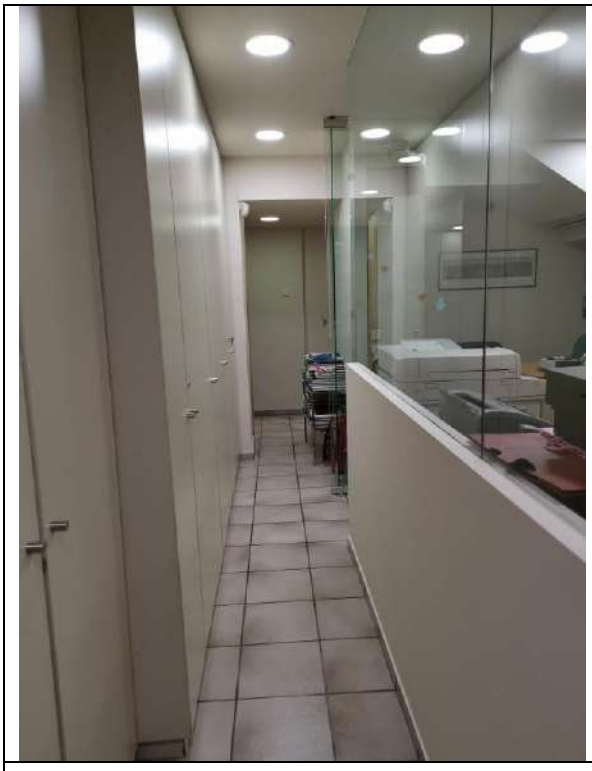

TERROR



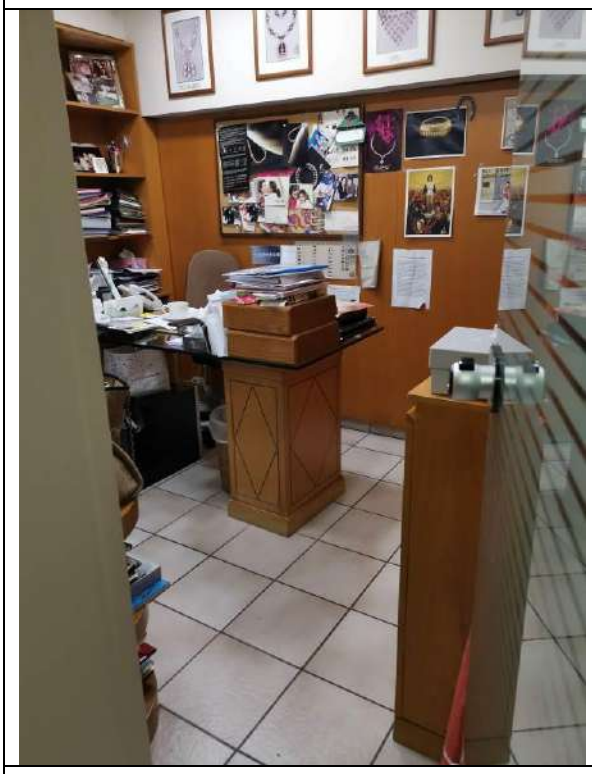




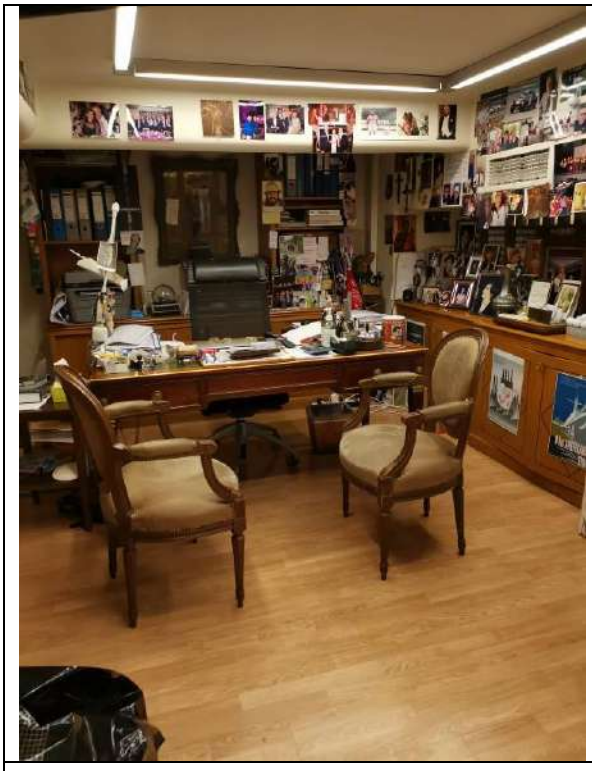
		
		

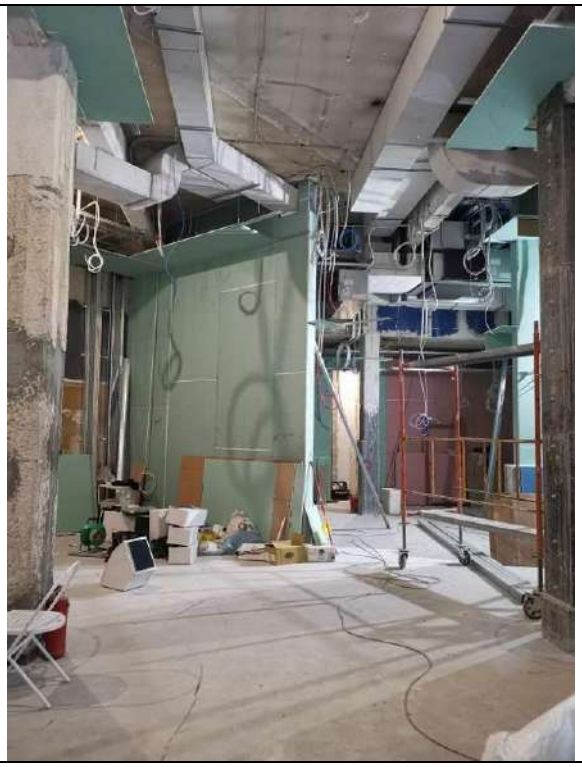






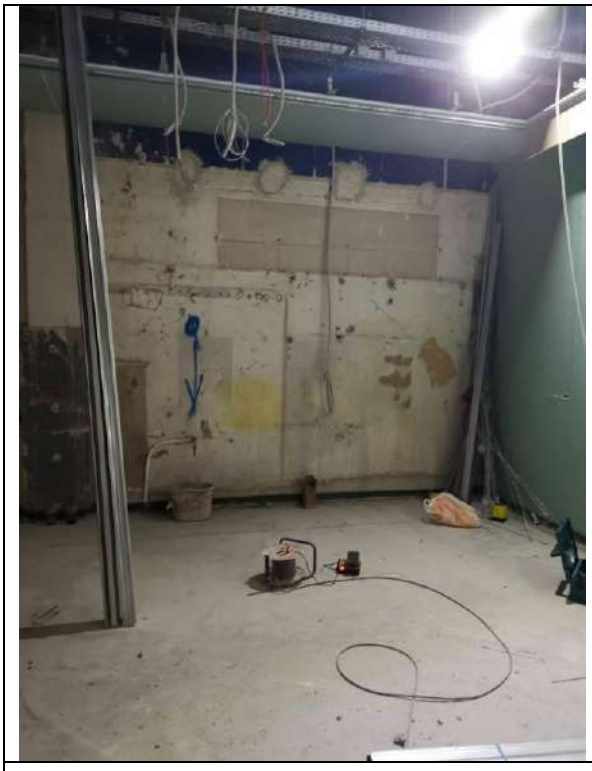






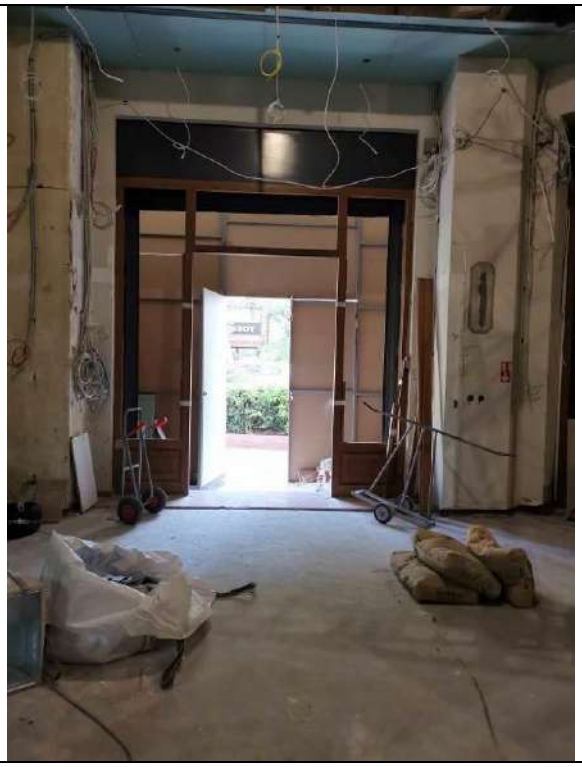


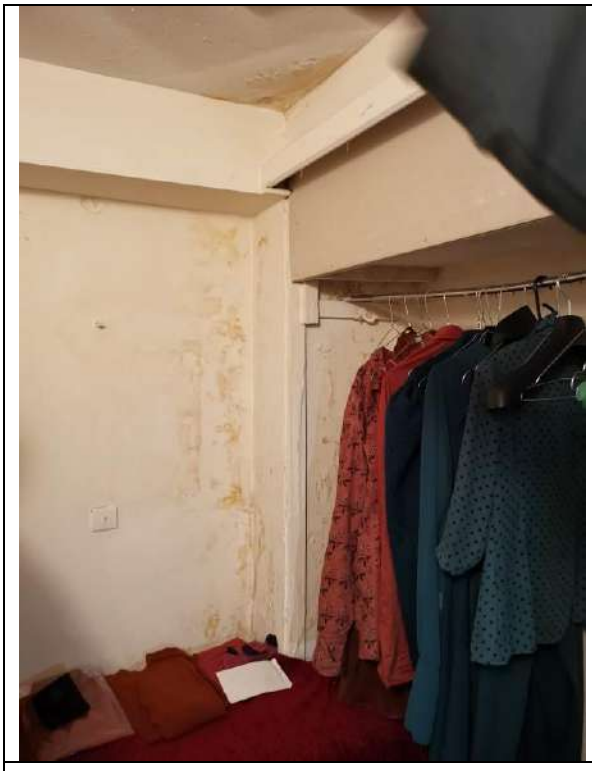








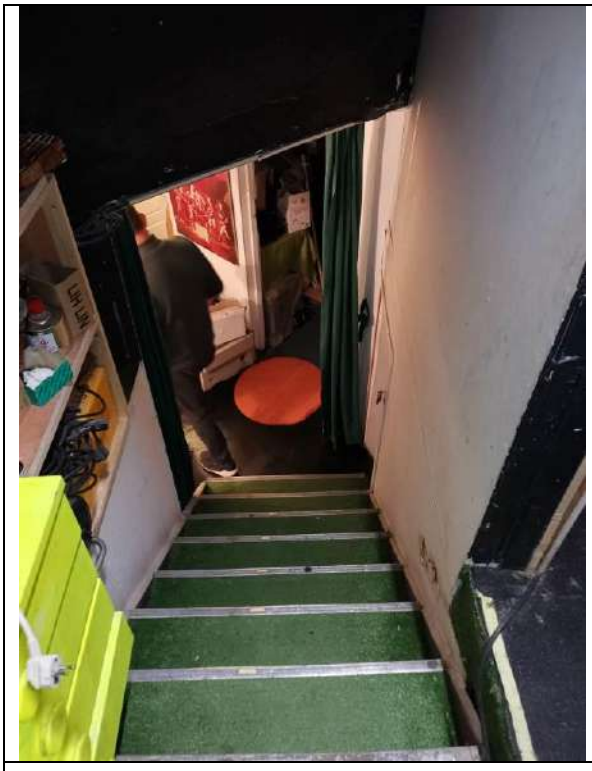






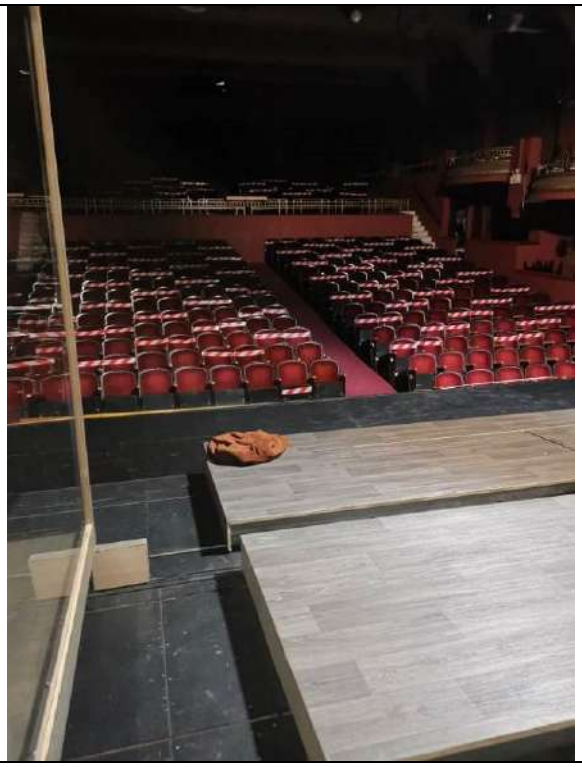










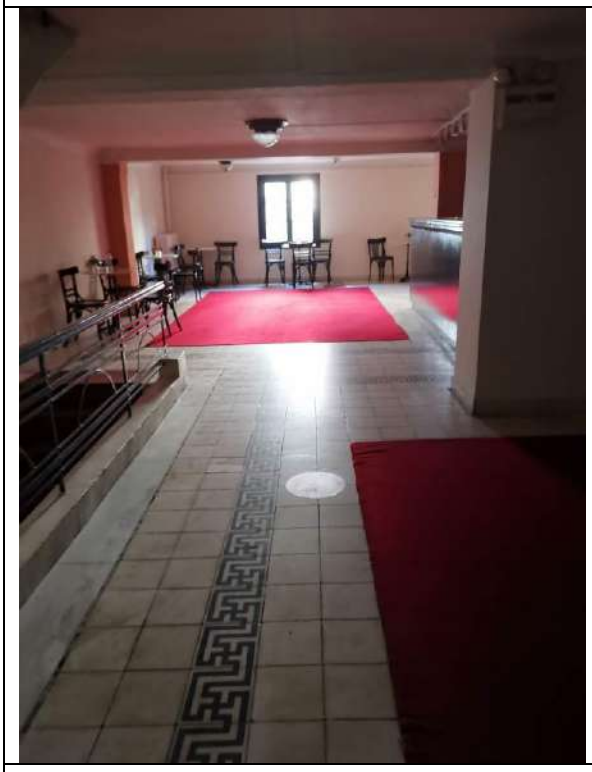




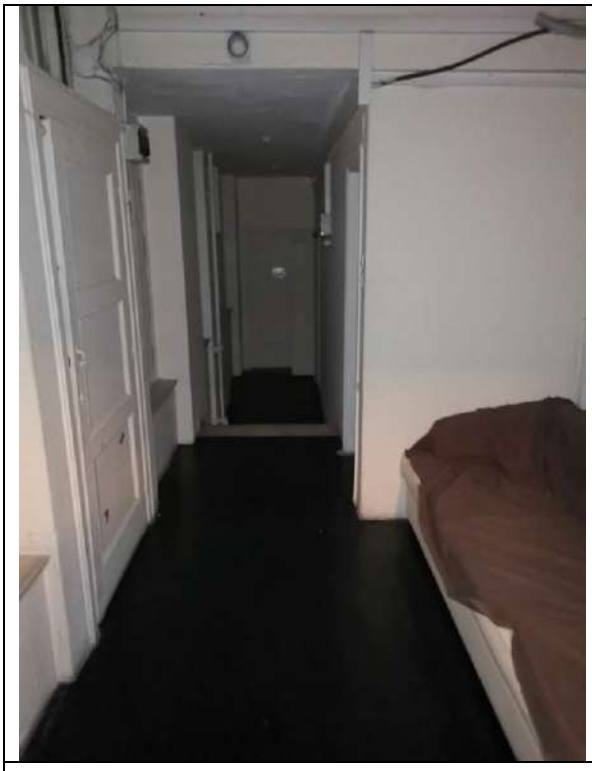






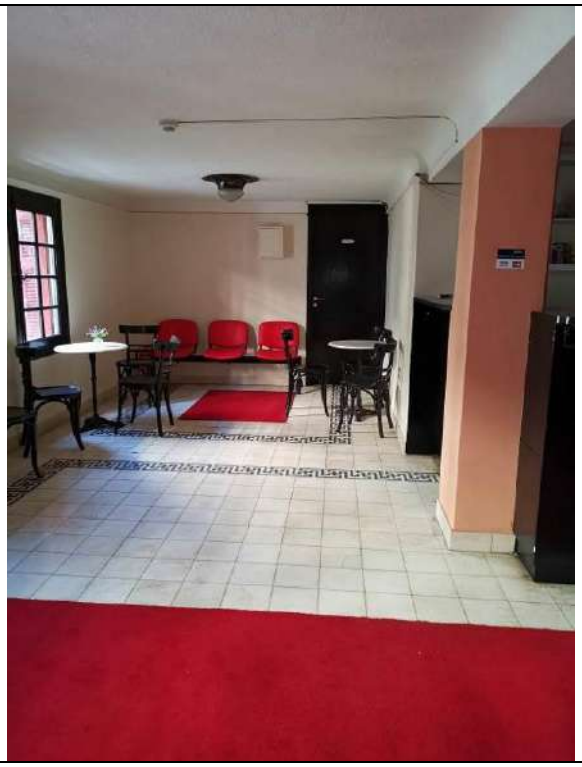


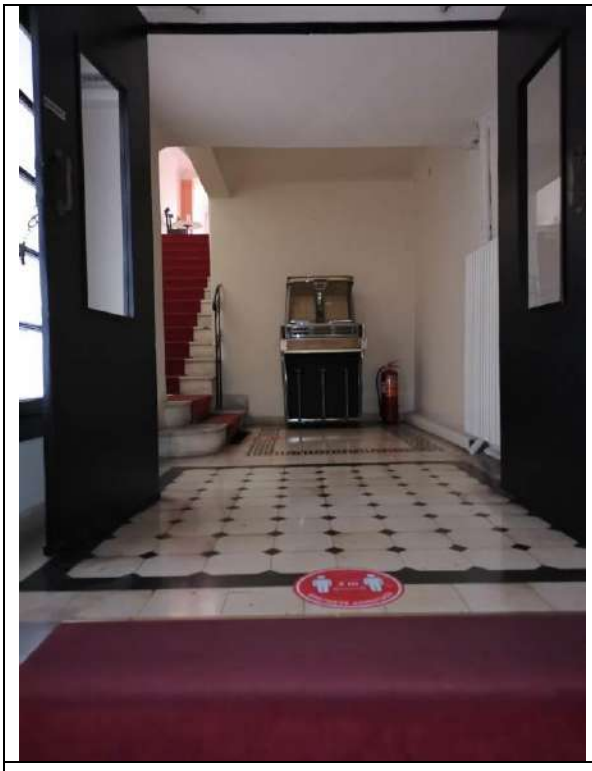


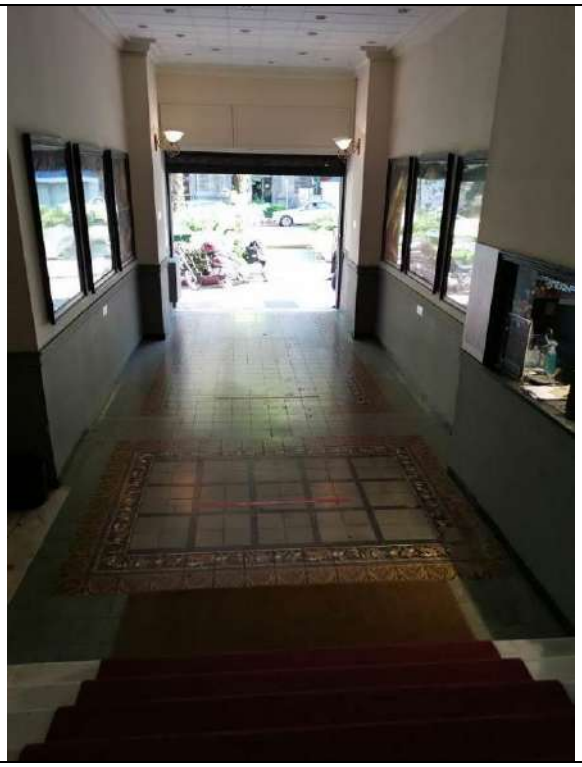


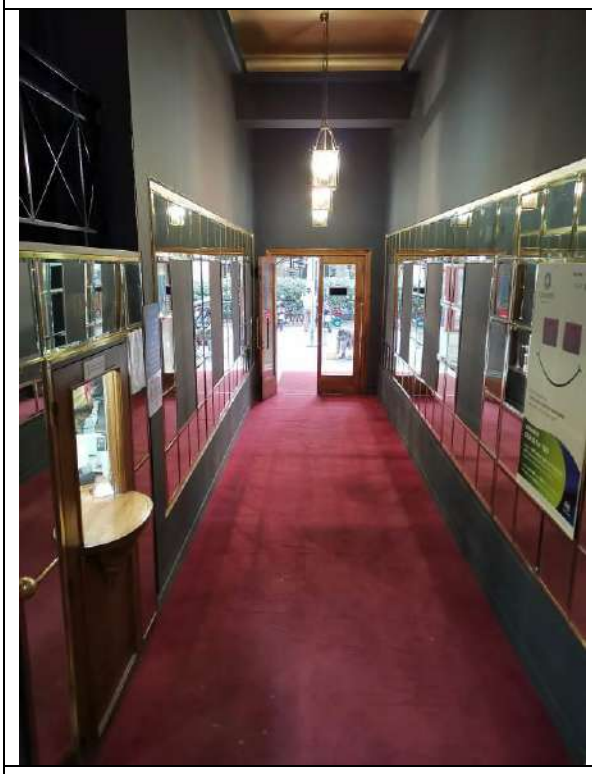


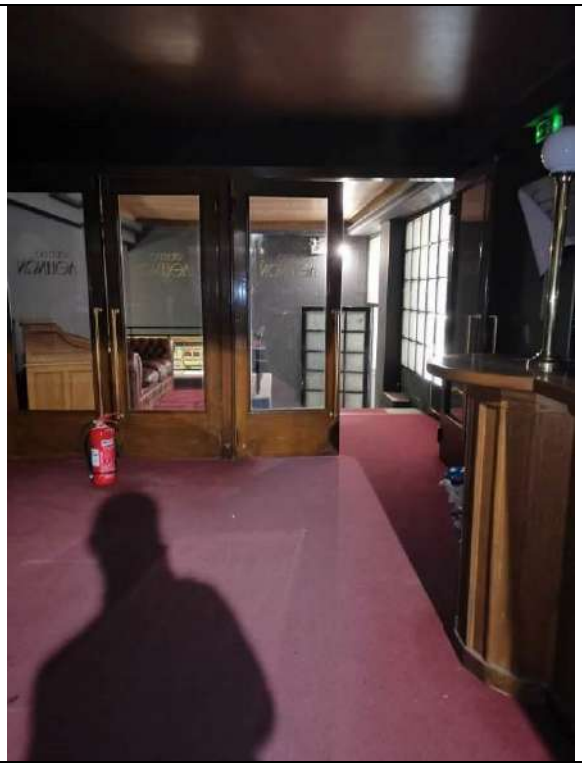




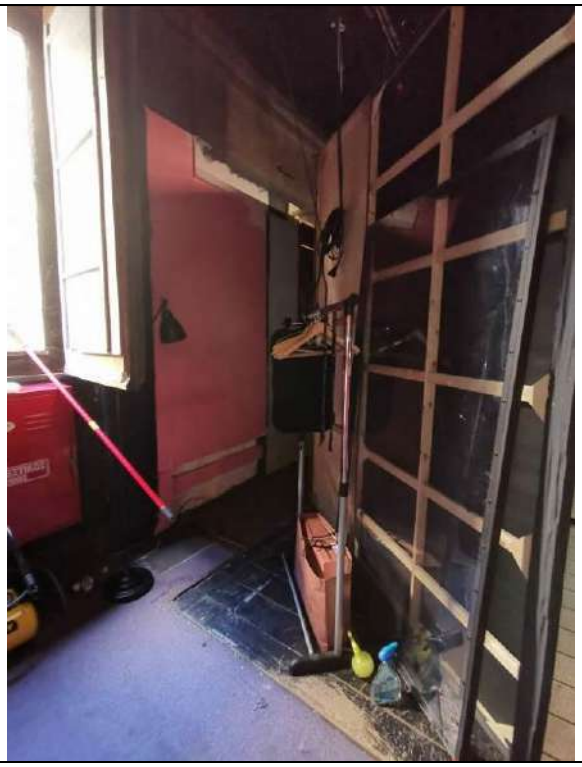










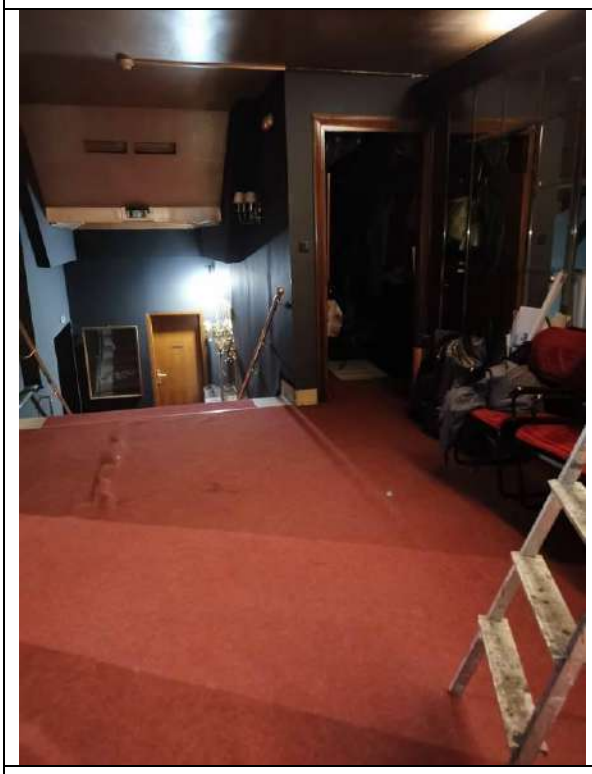


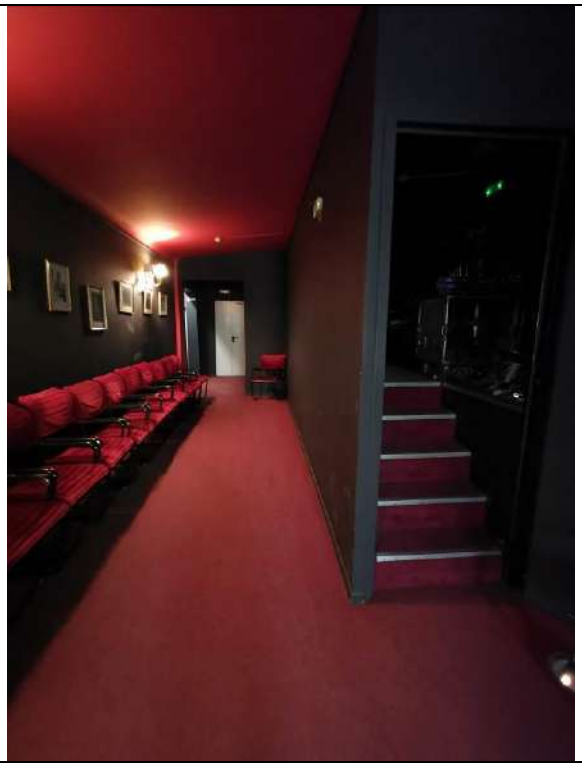





















ORA KESSARIS


KESSARIS

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου με Πατάρι και Υπόγειο

Ευτυχίδου αρ. 43 & Αστυδάμαντος αρ. 2,
Πακράτι, 2ο Δ.Δ., 11634, Δήμος Αθηναίων,
Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Ευτυχίδου αρ. 43 & Αστυδάμαντος αρ. 2, Πακράτι, 2ο Δ.Δ., 11634, Δήμος Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για κατάστημα – τμήμα κτιρίου, αποτελούμενο από τις υπό στοιχεία ορ. Ιδιοκτησίες (Υ-1) & (Υ-2) υπογείου, (Ι-1) & (Ι-2) ισογείου με τα επ' αυτών πατάρια και (Αα), (Αβ) και (Αγ) Α' ορόφου, ηλικίας περίπου 39 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Βοηθ. Χώρος Υπογείου (Υ-1): 116,04 τμ Βοηθ. Χώρος Υπογείου (Υ-2): 50,96 τμ Κατάστημα (Ι-1) ισογείου: 116,04 τμ Πατάρι Καταστήματος (Ι-1): 112,32 τμ Κατάστημα (Ι-2) ισογείου: 50,96 τμ Πατάρι Καταστήματος (Ι-2): 48,14 τμ Κατάστημα Α' Ορόφου (Αα): 31,75 τμ Κατάστημα Α' Ορόφου (Αβ): 32,70 τμ Κατάστημα Α' Ορόφου (Αγ): 47,70 τμ Κοιν. Χώρος Ενσωματωμένος στον Α' όροφο: 9,90 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 2708/1979 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Αθηνών. Επιπλέον, σύμφωνα με προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, έχει γίνει υπαγωγή στους Ν. 3843/2010 και Ν.4178/2013 και συγκεκριμένα με τις υπ' αριθμόν 50784/2011, 50785/2011 και 2781608/2015 δηλώσεις με τις οποίες τακτοποιήθηκαν πολεοδομικές παραβάσεις. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ ΚΑLLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 1.580.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 4.316 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 13
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 13
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 15
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 16
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 16
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 18
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 20
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 22
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 22
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 27
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 27
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 28

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραίας Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν (λοιπές) πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το κτίριο όπου και το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται, είχε ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν 2708/1979 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Αθηνών. Επιπλέον, σύμφωνα με προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, έχει γίνει υπαγωγή στους Ν. 3843/2010 και Ν.4178/2013 και συγκεκριμένα με τις υπ' αριθμόν 50784/2011, 50785/2011 και 2781608/2015 δηλώσεις με τις οποίες τακτοποιήθηκαν πολεοδομικές παραβάσεις. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.580.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Ογδόντα Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Ευτυχίδου αρ. 43 & Αστυδάμαντος αρ. 2, με Τ.Κ. 11634, στη συνοικία του Παγκρατίου, στο 2ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής.

Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέως, στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χμ, έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, και αναπτύσσεται σε υψόμετρο κέντρου 90 μ. Το 1834 είναι έτος κατά το οποίο ανακηρύχθηκε σε πρωτεύουσα της Ελλάδος, αυξάνοντας έκτοτε ραγδαία τον πληθυσμό της και διαμορφώνοντας σταδιακά της σημερινά της όρια. Ο δήμος περιλαμβάνει το ιστορικό κέντρο, έξι περιφερειακές δημοτικές ενότητες και χωροθετείται στην καρδιά της ομώνυμης μητροπολιτικής περιοχής. Σύγχρονο πολεοδομικό κέντρο είναι η Ομόνοια, βόρεια της Ακροπόλεως, η οποία καθίσταται προσβάσιμη μέσω του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου και του μετρό στη στάση του υπόγειου δικτύου, μέσω του υπεραστικού σιδηροδρόμου στο Σταθμό των Αθηνών, καθώς και μέσω των Λεωφόρων Αθηνών, Πειραιώς και της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας. Η Πόλη των Αθηνών φημίζεται για τα ιστορικά της μνημεία, την οικονομική και πολιτική της δραστηριότητα -αποτελεί έδρα του Ελληνικού Κοινοβουλίου- τον πολιτισμό και τη φιλοξενία της, ενώ συνιστά δημοφιλή ευρωπαϊκό τουριστικό προορισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Το Παγκράτι είναι συνοικία του ανατολικού τμήματος του Δήμου Αθηναίων που εκτείνεται ανατολικά της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας σε μικρή απόσταση από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Ανήκει διοικητικά στο 2ο Δημοτικό διαμέρισμα (με ένα μικρό του τμήμα να ανήκει στο 1ο), γειτνιάζοντας με το Κολωνάκι, τα Ιλίσια, την Καισαριανή, το Βύρωνα, τον Υμηττό και το Νέο Κόσμο. Ο πυρήνας της συνοικίας αναπτύχθηκε στα ανατολικά και νοτιοανατολικά του ποταμού Ιλισσού (σημερινή Λεωφόρος Βασιλέως Κωνσταντίνου) που στα τέλη του 19ου αι. ήταν το σύνορο της πόλης, στην περιοχή από το Καλλιμάρμαρο Στάδιο ως το λόφο του Προφήτη Ηλία.

Το Παγκράτι εκτείνεται ανατολικά της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας, ενώ εκτείνεται βόρεια ως το ξενοδοχείο Χίλτον και την Εθνική Πινακοθήκη, ανατολικά ως την οδό Νικηφορίδη και την πλατεία Δεληολάνη και νότια ως το Πρώτο Νεκροταφείο. Το Παγκράτι έχει πληθυσμό 35.173 κατοίκων με βάση την απογραφή του 2011.

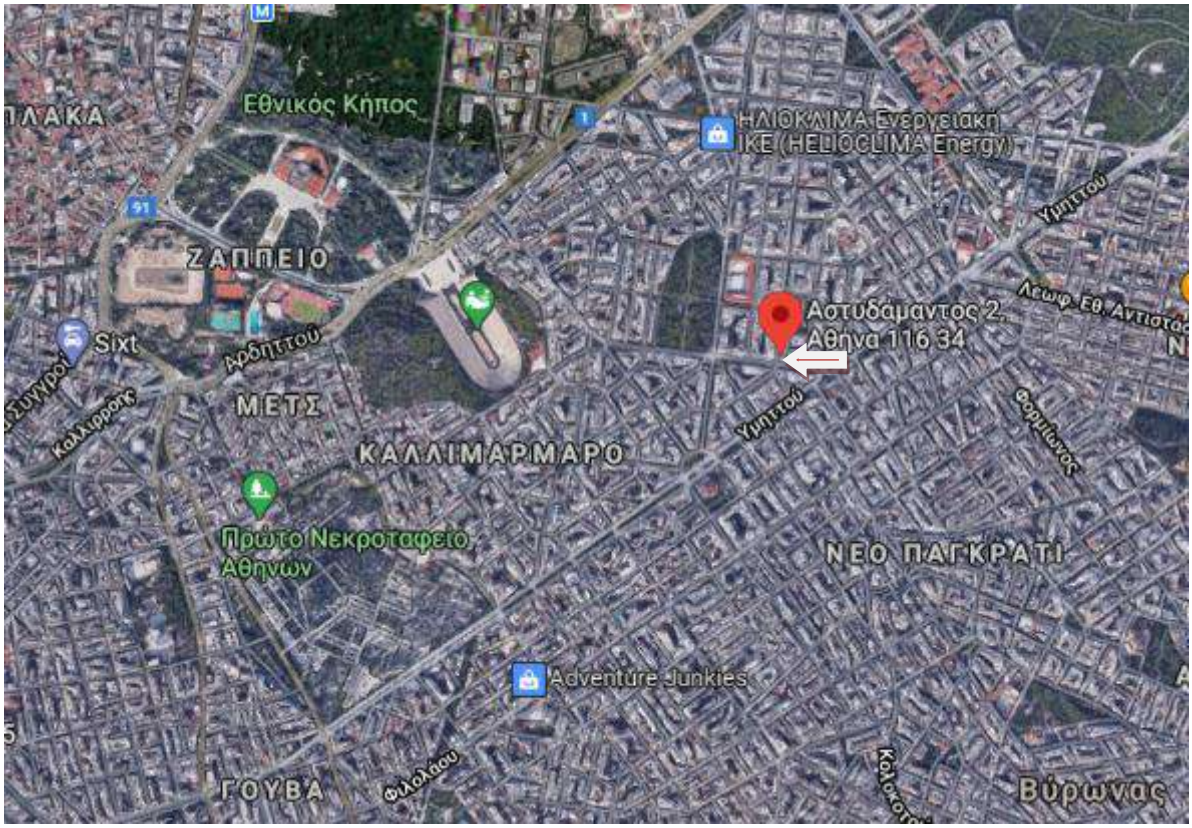
Κύριο αξιοθέατο της περιοχής του Παγκρατίου είναι το Παναθηναϊκό Στάδιο. Στην ευρύτερη περιοχή της συνοικίας βρίσκονται η Εθνική Πινακοθήκη, το Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης του

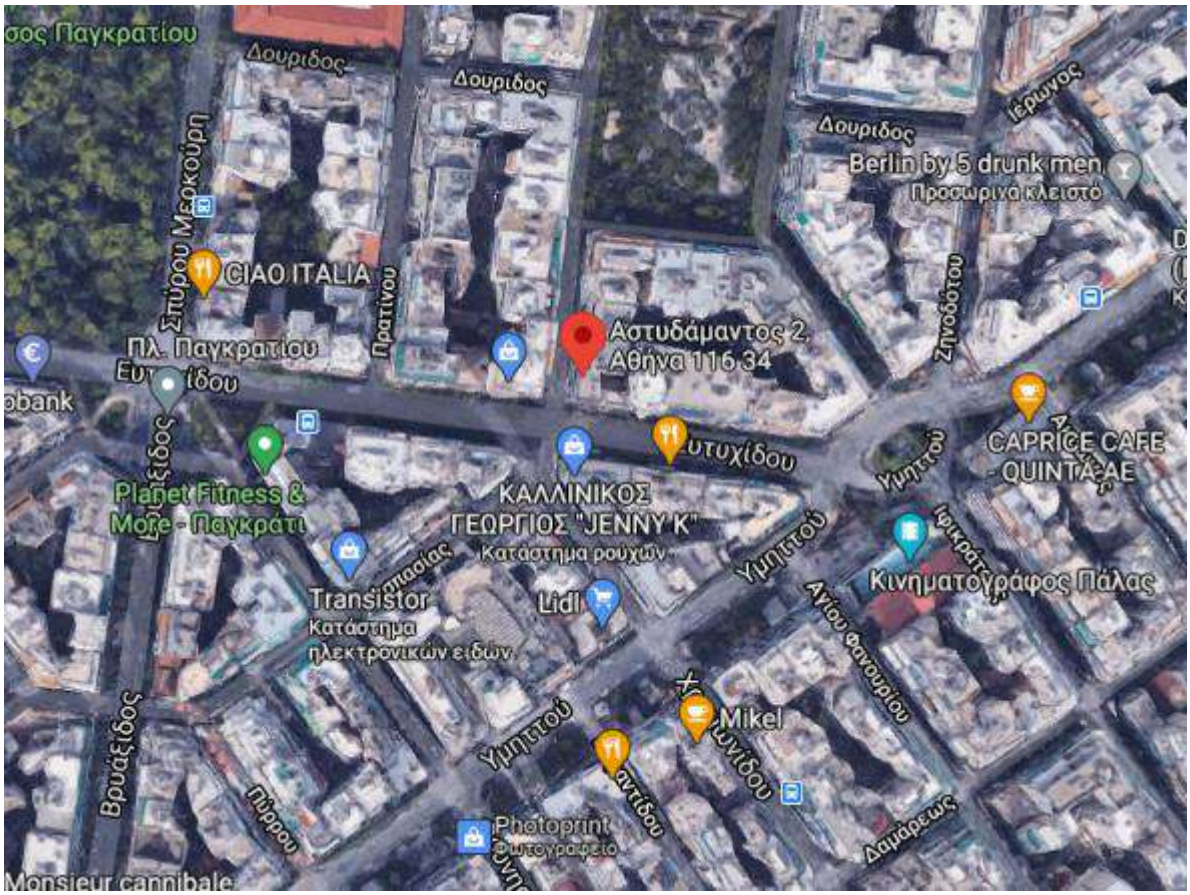
Ιδρύματος Γουλανδρή, το Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών και το Πρώτο Νεκροταφείο Αθηνών ενώ σε μικρή απόσταση βρίσκονται το Ωδείο Αθηνών, το Βυζαντινό Μουσείο, η Λέσχη Αξιωματικών και το Πολεμικό μουσείο.

Το εκτιμώμενο ακίνητο τοποθετείται επί της οδού Ευτυχίδου, η οποία αποτελεί κύρια και εμπορική οδική αρτηρία του Παγκρατίου. Η εν λόγω οδός χαρακτηρίζεται από εμπορικές χρήσεις στα ισόγεια των κτισμάτων, και από επίσης επαγγελματικές χρήσεις στους ορόφους αυτών (γραφεία, ιατρεία κ.α.). Το εκτιμώμενο απέχει περί τα 150μ. από τη Πλατεία Παγκρατίου και περί τα 200μ. από το Άλσος Παγκρατίου.

Τέλος, σε απόσταση που εξυπηρετεί το υπό εκτίμηση ακίνητο, εντοπίζονται οι περισσότερες από τις απαραίτητες για την εξυπηρέτησή του υπηρεσίες (καταστήματα τραπεζών, εμπορικά καταστήματα, ταχυδρομείο, αστυνομικό τμήμα, κ.λ.π.).

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (38.0171163930517, 23.728513784356156)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 15.971/2001 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ΄αριθμόν 138.325/1979 Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεώργιου Αναστασάκη
- Υπ΄αριθμόν 1.189/1985 Τροποποίηση Σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ερμιόνης Σταματελάτου - Παγγέα
- Υπ΄αριθμόν 2708/1979 άδεια οικοδομής της υπηρεσίας πολεοδομίας Αθηνών
- Από έτος 1979 κατόψεις επιπέδων, διάγραμμα κάλυψης αδείας, τοπογραφικό διάγραμμα & πίνακα κατανομής ορ. ιδιοκτησίων

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 203,30 τ.μ. βάσει προσκομισθέντων στοιχείων, είναι επίπεδο και γωνιακό με πρόσοψη επί των οδών Ευτυχίδου και Αστυδάμαντος επί πλευρών μήκους 18,48μ. και 10,95μ., αντίστοιχα.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί εμπορικό κατάστημα αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και Α’ όροφο. Το εκτιμώμενο έχει προκύψει από λειτουργική ενότητα επτά (7) οριζόντιων ιδιοκτησιών, ήτοι τις υπό στοιχεία ορ. Ιδιοκτησίες (Υ-1) & (Υ-2) υπογείου, (Ι-1) & (Ι-2) ισογείου με τα επ’ αυτών πατάρια και (Αα), (Αβ) & (Αγ) Α’ ορόφου, ενώ στον Α’ όροφο έχει ενσωματωθεί και κοινόχρηστος χώρος κλιμακοστασίου επιφάνειας 9,90 τμ επί του οποίου υπάρχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, σύμφωνα με την τροποποίηση Σ.Ο.Ι. 1189/1985. Η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι συμβατική με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ					
Επίπεδο	**Οριζόντια Ιδιοκτησία**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**	**Ποσοστό Συνιδιοκτησίας επί Οικοπέδου (‰)**
Υπόγειο	Υπόγειο (Υ-1)	Αποθήκη Καταστήματος	116,04	23,21	54,52
	Υπόγειο (Υ-2)		50,96	10,19	22,28
Ισόγειο	Κατάστημα (Ι-1)	Κατάστημα	116,04	116,04	218,00
Πατάρι			112,32	56,16	
Ισόγειο	Κατάστημα (Ι-2)		50,96	50,96	89,00
Πατάρι			48,14	24,07	
Α' Όροφος	Ά όροφος (Αα)	Κατάστημα	31,75	22,23	36,53
	Ά όροφος (Αβ)		32,70	22,89	65,00
	Ά όροφος (Αγ)		47,70	33,39	54,89
	Κοινόχρηστος Χώρος Ενσωματωμένος		9,90	6,93	0,00
Συνολική Επιφάνεια			**616,51**	**366,07**	**540,22**

Το εκτιμώμενο ακίνητο, αποτελεί κατάστημα της γνωστής αλυσίδας εμπορίας μόδας του ομίλου Inditex και πιο συγκεκριμένα της αλυσίδας Bershka Hellas, είναι σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, καλοδιατηρημένο και πλήρως λειτουργικό, ενώ σε ότι αφορά την εσωτερική του διαρρύθμιση διαθέτει όλους τους απαραίτητους χώρους καθ' ομοίωση όλων των καταστημάτων της προαναφερόμενης αλυσίδας (χώρους ταμείων, σύνθετα & έπιπλα προιόντων, αποθηκευτικούς χώρους, χώρους WC πελατών και προσωπικού, αποδυτήρια προσωπικού κ.α.), ενώ σε επίπεδο υπογείου διαθέτει βοηθητικούς χώρους - αποθήκη.

Το κατάστημα διαθέτει πλαστικοποιημένα δάπεδα και ψευδοδάπεδα ανά τμήματα, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας με συστήματα συναγερμού, γύψινη ψευδοροφή, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλιές και πυροσβεστήρες χειρός. Η ιδιοκτησία βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης, καθώς συντηρείται συχνά.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται μισθώνεται στην εταιρία «ΜΠΕΡΣΚΑ ΕΛΛΑΣ Α.Ε.» - «INTITEΞ ΕΛΛΑΣ Α.Ε.», και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 11.501,71/μήνα. **Κατόπιν οδηγίας του εντολέα μας, η εκτίμηση γίνεται με την ειδική παραδοχή ότι το εν λόγω μισθωτήριο λήγει στις 31/12/2022. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, η συμβατική λήξη του είναι μεταγενέστερη.**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Inditex S.A. (Bershka)
Ημ. Λήξης*	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	11.501,71 €
Αναπροσαρμογή	Ετησίως
	ΔΤΚ+1%
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	3 μήνες κενό & ERV
Αγοραίο Μίσθωμα	7.833,79 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	46,82%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 15,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 25,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ																
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ								
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ, ΧΡΗΣΗ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Παγκράτι, Οδός Βρυξιάδος	175.00	Υπ - Ισ - Πατ	1980	Κατάστημα ισογείου - υπογείου - παταριού, επί της οδού Βρυξιάδος, λίγα μέτρα από το εκτιμώμενο	NAIRealAct	5,000.00 €	28.57 €	0.92	1.01	1.00	1.00	1.00	0.90	23.87 €
2	Παγκράτι - Κέντρο	51.40	Ισόγειο	1963	Κατάστημα ισογείου με πατάρι, κατασκευής '63, κοντά στην Ευτυχίδου, τη Σπύρου Μερκούρη και το Άλσος Παγκρατίου, γωνιακό, ανακαίνιση από προηγούμενο μισθωτή	Μεσιτικό 2111986532	1,500.00 €	29.18 €	0.87	1.09	1.00	1.00	0.90	0.90	22.52 €
3	Παγκράτι - επί Ευτυχίδου	137.00	Υπ - Ισ	1968	Κατάστημα ισογείου με υπόγειο, υγειον. ενδιαφέροντος, γωνιακό	NAIRealAct	3,500.00 €	25.55 €	0.91	1.07	1.00	0.90	0.95	1.00	21.13 €
4	Παγκράτι - Επί Λεωφόρου	200.80	Υπ - Ισ - Πατ	1980	Κατάστημα, προβολής, 3 επίπεδα, καλή κατάσταση, ανακαινισμένο το 2015, άδεια υγειονομικού με χώρο στη πρασιά για 10 τραπέζια, προς περιοχή Προφήτη Ηλία Παγκρατίου	Μεσιτικό 2105324722	3,700.00 €	18.43 €	0.93	1.01	1.00	1.00	1.10	0.95	18.07 €
Μέσος όρος		141.05		1973			3,430.00 €	25.43 €	0.91	1.04	1.00	0.98	0.99	0.94	21.40 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	25	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1981
Αν. Επιφάνεια (τμ):	366.07

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	6.25%
sf	2.00%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλησης	**7.72%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου					
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Αν. Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Κατάστημα Εμπορίας Ρουχισμού	616.51	366.07	21.40	7,833.79	94,005.49

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	69,010.26 €
2023	30-06-23	21,610.20 €
	30-12-23	48,212.83 €
2024	30-06-24	48,212.83 €
	30-12-24	48,919.63 €
2025	30-06-25	48,919.63 €
	30-12-25	49,751.58 €
2026	30-06-26	49,751.58 €
	30-12-26	50,659.74 €
2027	30-06-27	50,659.74 €
	30-12-27	51,617.31 €
2028	30-06-28	51,617.31 €
	30-12-28	52,603.20 €
2029	30-06-29	52,603.20 €
	30-12-29	53,607.92 €
2030	30-06-30	53,607.92 €
	30-12-30	54,631.83 €
2031	30-06-31	54,631.83 €
	30-12-31	55,675.30 €
2032	30-06-32	55,675.30 €
Πώληση	30-06-32	€1,721,871.13

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή (ERV)	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€11,501.71									
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€9,844.79	€8,241.51	€8,362.33	€8,504.54	€8,659.79	€8,823.47	€8,992.00	€9,163.75	€9,338.77	€9,517.14
Ετήσιο Μίσθωμα		€118,137.53	€98,898.11	€100,347.96	€102,054.52	€103,917.42	€105,881.65	€107,903.99	€109,964.96	€112,065.29	€114,205.74
Έξοδα	2.50%	€2,953.44	€2,472.45	€2,508.70	€2,551.36	€2,597.94	€2,647.04	€2,697.60	€2,749.12	€2,801.63	€2,855.14
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€24,563.64									
Αξία Πώλησης											€1,757,011.36
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€35,140.23
Λειτουργικά Έσοδα		**€90,620.46**	**€96,425.65**	**€97,839.26**	**€99,503.16**	**€101,319.49**	**€103,234.61**	**€105,206.39**	**€107,215.84**	**€109,263.66**	**€1,833,221.73**
Απόδοση Εξόδου	6.50%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7.72%										
Παρούσα Αξία		€1,575,426.08									
Εύλογη Αξία		**€1,580,000.00**									
Εύλογη Αξία / τμ		**€4,316.17**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΤΡ. ΜΙΣΘΩΜΑ	€11.501,71					-	-	-	-	-	-
ΑΓΟΡ. ΜΙΣΘΩΜΑ	7.833,79 €	8.187,88 €	8.295,14 €	8.429,52 €	8.579,57 €	8.740,00 €	8.906,94 €	9.077,06 €	9.250,43 €	9.427,12 €	9.607,17 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.580.000.**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.580.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Ογδόντα Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887







Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

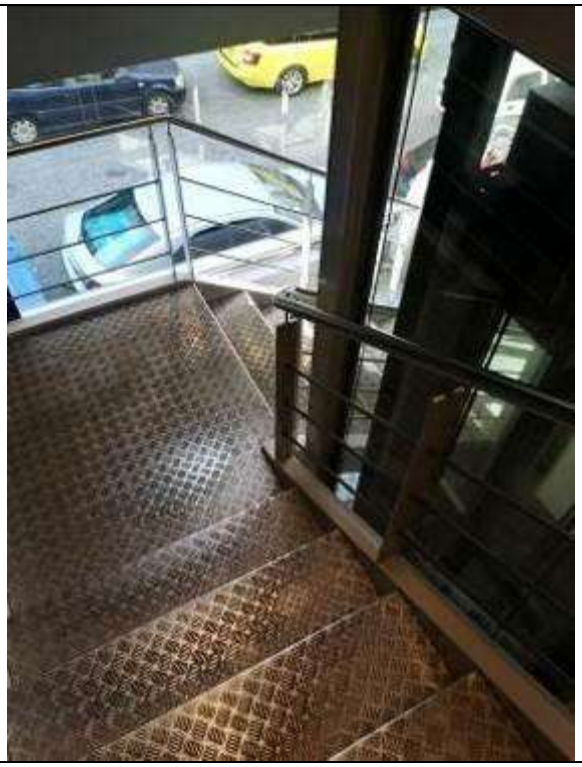
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)	
	
	









ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα με Πατάρι & Γραφεία Ορόφου

Μητροπόλεως 19, Στοά Χρυσικοπούλου
Ο.Τ. 17, Α Τομέας Πυρικαύστου
Ζώνης Θεσσαλονίκης
1η Δημοτικής Ενότητα
Θεσσαλονίκης
Δήμος Θεσσαλονίκης
Π.Ε. Θεσσαλονίκης

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Μητροπόλεως 19, στοά Χρυσικοπούυλου, Ο.Τ. 17, Α Τομέας Πυρικαύστου Ζώνης Θεσσαλονίκης, 1η δημοτική ενότητα Θεσσαλονίκης, Δήμος Θεσσαλονίκης, Π.Ε. Θεσσαλονίκης
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι και γραφεία ορόφου εντός οικοδομής ηλικίας 56 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Υπόγειο κύριας χρήσης: 209,00 τμ Υπόγειο βοηθητικής χρήσης: 368,20 τ.μ. Ισόγειο κατάστημα επι της Μητροπόλεως: 492,85 τ.μ. Ισόγειο κατάστημα επι της στοάς: 21,00 τ.μ. Πατάρι καταστήματος – γραφεία: 322,40 τ.μ. Γραφείο 1α επι της Μητροπόλεως: 187,90 τ.μ. Γραφείο 2 επι της στοάς: 205,70 τ.μ. Μηχανοστάσιο ανελκυστήρα: 6,61 τ.μ.
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου έχει ανεγερθεί με την υπ΄αριθμόν 836/09-10-1962 οικοδομική άδεια. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, στα ακίνητα έχουν τακτοποιηθεί οι εξής αυθαιρεσίες : 1) υπέρβαση δόμησης τμήματος του υπογείου για επιφάνεια 116,25 τ.μ. (μετατροπή σε χώρο κύριας χρήσης) και μικρή αύξηση του ύψους του υπογείου κατά 15εκ. σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 και Α/Α δήλωσης 2304974 2) Υπέρβαση δόμησης τμήματος του υπογείου επιφάνειας 63,70μ2 (μετατροπή σε χώρο κύριας χρήσης) και μικρή αύξηση του ύψους του υπογείου κατά 15εκ. σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 και Α/Α δήλωσης 230514 3) Μικρή αύξηση του ύψους του υπογείου κατά 15εκ., διαφορετική διαμερισμάτωση στα επίπεδα του ισογείου και του Α΄ ορόφου, αλλαγή χρήσης από εμπορικό κατάστημα σε τραπεζικό. σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 και Α/Α δήλωσης 2912251.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ ΚΑLLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 5.000.000,00**

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 2.747 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 6
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 6
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 6
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 7
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 8
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 8
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 9
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 9
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 9
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 9
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 10
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 11
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 11
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 13
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 13
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 14
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 15
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 16
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 16
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 18
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 20
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 23
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 23
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 23
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 28
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 28
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 28
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 29
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 29

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου έχει ανεγερθεί με την υπ΄ αριθμόν 836/09-10-1962 οικοδομική άδεια. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, στα ακίνητα έχουν τακτοποιηθεί οι εξής αυθαιρεσίες :

1) υπέρβαση δόμησης τμήματος του υπογείου για επιφάνεια 116,25 τ.μ. (μετατροπή σε χώρο κύριας χρήσης) και μικρή αύξηση του ύψους του υπογείου κατά 15εκ. σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 και Α/Α δήλωσης 2304974

2) Υπέρβαση δόμησης τμήματος του υπογείου επιφάνειας 63,70μ2 (μετατροπή σε χώρο κύριας χρήσης) και μικρή αύξηση του ύψους του υπογείου κατά 15εκ. σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 και Α/Α δήλωσης 230514

3) Μικρή αύξηση του ύψους του υπογείου κατά 15εκ., διαφορετική διαμερισμάτωση στα επίπεδα του ισογείου και του Α΄ ορόφου, αλλαγή χρήσης από εμπορικό κατάστημα σε τραπεζικό. σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 και Α/Α δήλωσης 2912251.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται

ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 5.000.000,00

(Πέντε Εκατομμύρια Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται επι της οδού Μητροπόλεως 19 εντός του 17ου Ο.Τ. του Α Τομέα Πυρικαύστου Ζώνης Θεσσαλονίκης στην 1η Δημοτική Ενότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης.

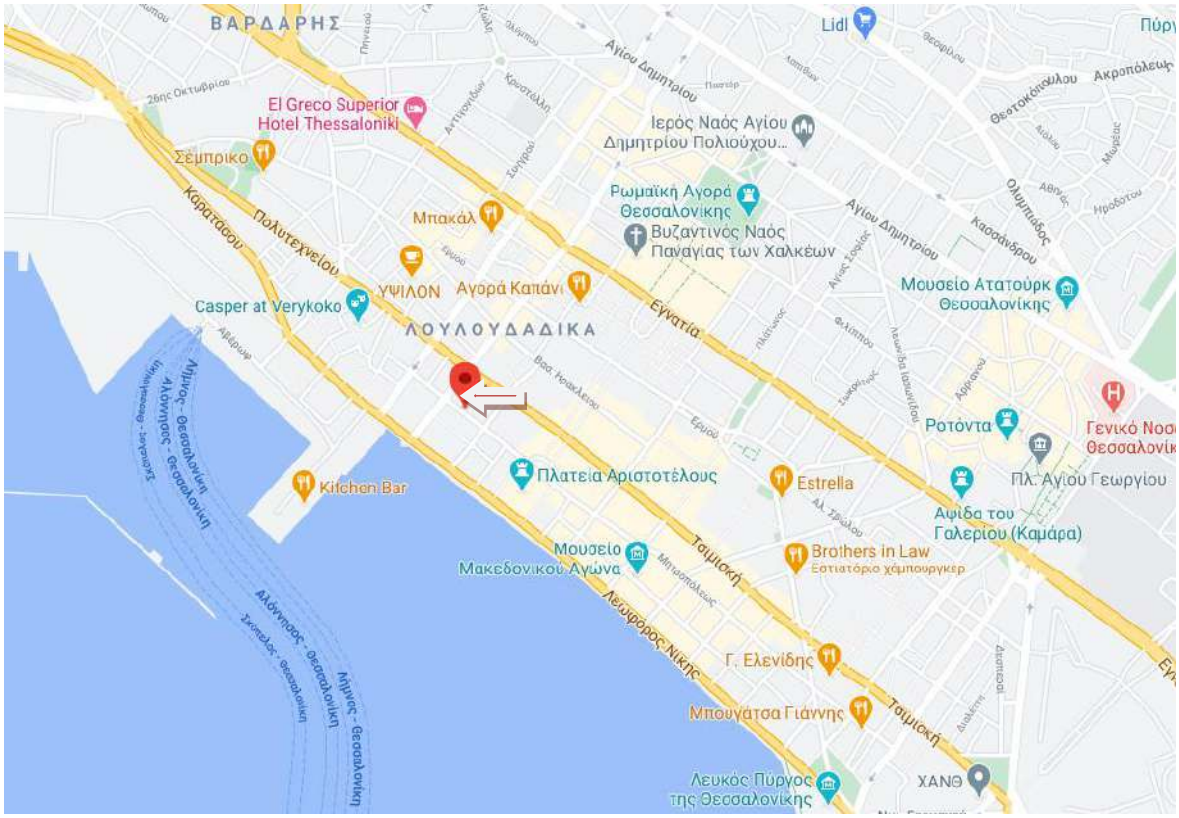
Ο Δήμος Θεσσαλονίκης είναι ο δεύτερος σε πληθυσμό δήμος της Ελλάδας μετά τον Δήμο Αθηναίων και με βάση την απογραφή του 2011 έχει μόνιμο πληθυσμό 325.182 κατοίκους. Περιλαμβάνει το ιστορικό της κέντρο της πόλης και τις περιοχές γύρω από αυτό. Στην έκταση του Δήμου Θεσσαλονίκης βρίσκονται τα κυριότερα αξιοθέατα και μνημεία της Θεσσαλονίκης.

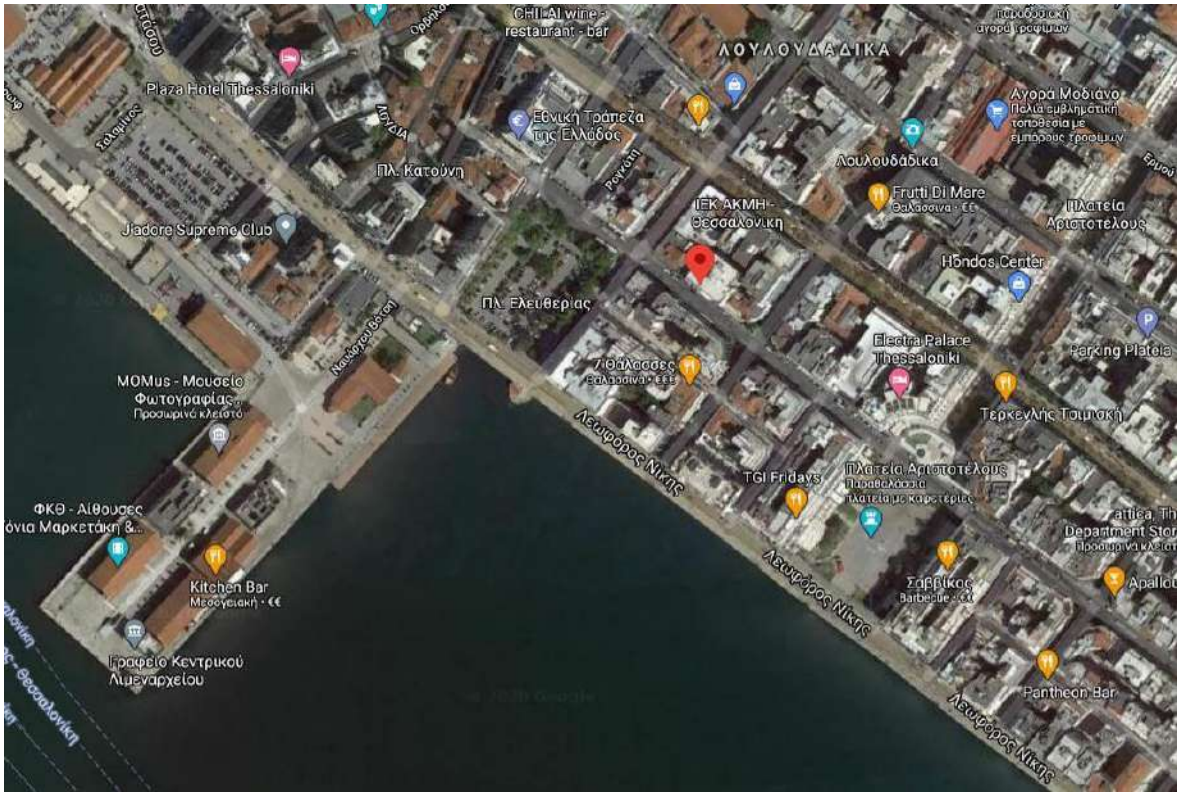
Η Θεσσαλονίκη είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας, μετά την Αθήνα, και η μεγαλύτερη σε έκταση και πληθυσμό πόλη της Μακεδονίας. Αποτελεί την έδρα του δήμου Θεσσαλονίκης και την πρωτεύουσα της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης, καθώς και την έδρα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης. Το 1ο Δ.Δ. του Δήμου Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει το κέντρο της πόλης το οποίο περικλείει όλη την περιοχή εντός των παλαιών τειχών.

Η πόλη της Θεσσαλονίκης έχει ένα αρκετά εκτεταμένο κέντρο, στο οποίο συγκεντρώνονται τα περισσότερα καταστήματα, δημόσιες υπηρεσίες, αξιοθέατα και χώροι αναψυχής. Η έκτασή του μπορεί να οριστεί βορειοδυτικά από την Πλατεία Δημοκρατίας (Βαρδάρη) που παραδοσιακά αποτελεί το κέντρο της πόλης και την αρχή χιλιομέτρησης αποστάσεων για τη Θεσσαλονίκη, νοτιοανατολικά από την Πανεπιστημιούπολη, νοτιοδυτικά από την παραλιακή Λεωφόρο Νίκης και βορειοανατολικά από την οδό Αγίου Δημητρίου. Το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης διαχωρίζεται στις συνοικίες: Βαρδάρης, Λαδάδικα, Άνω Λαδάδικα, Φράγκων, Καπάνι, Αριστοτέλους, Διαγώνιος, Ναυαρίνου, Ροτόντα, Αγία Σοφία, Πλατεία Αρχαίας Αγοράς, Ιπποδρόμιο, Λευκός Πύργος. Κεντρικές οδικές αρτηρίες είναι οι: Τσιμισκή, Εγνατία, Νίκης, Λαγκαδά, Βασιλίσσης Όλγας, Μοναστηρίου και Αγίου Δημητρίου.

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται επι της οδού Μητροπόλεως 19, σημείο το οποίο είναι ένα από τα κεντρικότερα της πόλης με πολλά καταστήματα μεγάλων εταιρειών και αντίστοιχα γραφεία στους ορόφους. Η οδός Μητροπόλεως βρίσκεται στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και αποτελεί έναν από τους πιο εμπορικούς άξονες αυτής. Αποτελείται κυρίως από παλαιές οικοδομές οι οποίες αναπτύχθηκαν κατά τις δεκαετίες 1930 έως και 1980, στα ισόγεια αυτών παρατηρούμε κυρίως καταστήματα (το πλέον εμπορικό τμήμα της οδού) και στους ορόφους μικτή χρήση γραφείων και διαμερισμάτων.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (Φ: 40.633923, Λ: 22.939435)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 5.699/23-03-1993 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και διανομή προ πάσης ανεγέρσεως καταστημάτων και γραφείων του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γεώργιου Μαγγιώρη
- Υπ΄αριθμόν 5.833/15-05-1963 συμπλήρωση της υπ΄αριθμόν 5.699/23-03-1963 πράξης μου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και διανομής προ πάσης ανεγέρσεως καταστημάτων και γραφείων του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γεώργιου Μαγγιώρη
- Υπ΄αριθμόν 6.425/14-01-1964 τροποποίηση της υπ΄αριθμόν 5.699/23-03-1963 πράξης μου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και διανομής προ πάσης ανεγέρσεως καταστημάτων και γραφείων του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γεώργιου Μαγγιώρη
- Υπ΄αριθμόν 8.274/13-12-1995 συμβόλαιο πώλησης οριζόντιων ιδιοκτησιών του Συμβολαιογράφου Αθήνας Κωνσταντίνου Κωνσταντίνου
- Υπ΄αριθμόν 836/09-10-1962 αρχική οικοδομική άδεια για την ανέγερση του κτιρίου
- Υπ΄αριθμόν 1256/04-05-1982 οικοδομική άδεια προσθήκης στο υπάρχον θησαυροφυλάκιο της τράπεζας
- Κατόψεις υπογείου, ισογείου και ορόφου, τομές και όψεις της οικοδομικής άδειας
- Από 12/2019 έκθεση εκτίμησης ακινήτου
- Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης για τα καταστήματα

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 905,60 τ.μ., είναι επίπεδο με πρόσοψη στην οδό Μητροπόλεως και συνορεύει :

- Νότια σε πρόσοψη 30,10μ. με την οδό Μητροπόλεως
- Ανατολικά με οικοδομές που έχουν ανεγερθεί στα υπ΄αριθμούς 6 και 7 οικόπεδα του ίδιου Ο.Τ.
- Βόρεια με οικοδομές που έχουν ανεγερθεί στα υπ΄αριθμούς 2 και 3 οικόπεδα του ίδιου Ο.Τ.
- Δυτικά με οικοδομές που έχουν ανεγερθεί στα υπ΄αριθμούς 10 και 11 οικόπεδα του ίδιου Ο.Τ.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι επι της οδού Μητροπόλεως, ένα ισόγειο κατάστημα επι της στοάς και γραφεία 1^{ου} ορόφου. Η οικοδομή των ακινήτων είναι συμβατικής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Οι επιφάνειες των ακινήτων περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		
Επίπεδο	**Επιφάνεια**	**Χρήση**
Ισόγειο κατάστημα επι της Μητροπόλεως	492.85	Κατάστημα
Υπόγειο κύριας χρήσης	119.00	Κατάστημα
Υπόγειο κύριας χρήσης	90.00	Κατάστημα
Υπόγειο βοηθητικής χρήσης	368.20	Αποθήκη
Πατάρι καταστήματος - γραφεία	322.40	Γραφεία
Κατάστημα επι της στοάς	21.00	Κατάστημα
Γραφείο 1ου ορόφου 1α επι της Μητροπόλεως	187.90	Γραφεία
Γραφείο 2 επι της στοάς	205.70	Γραφεία
Γραφείο Β΄ Ορόφου	13.22	Γραφεία
ΣΥΝΟΛΟ	**1820.27**	

Το ισόγειο κατάστημα επι της οδού Μητροπόλεως με τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους και χώρους κύριας χρήσης καθώς και το πατάρι με τους χώρους γραφείων, αποτελούν μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως κατάστημα της Alpha Bank με χώρο καταστήματος στο υπόγειο και στον χώρο κύριας χρήσης στο υπόγειο, αρχείο, θησαυροφυλάκιο και λοιπούς βοηθητικούς χώρους στο υπόγειο και γραφεία στο πατάρι. Οι χώροι γραφείων στον 1ο όροφο χρησιμοποιούνται ως χώροι γραφείων της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε. και χώρος αρχείου.

Το ισόγειο κατάστημα διαθέτει δάπεδα από μάρμαρο και κεραμικά πλακίδια, εσωτερικά κουφώματα ξύλινα και εξωτερικά βιτρίνα από υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας, ψευδοροφή από ορυκτή ίνα, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλέες και πυροσβεστήρες χειρός. Τα γραφεία του 1ου ορόφου είναι παρόμοιας ποιότητας κατασκευής με δάπεδα από μοκέτα και εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου διπλής υάλωσης. Τόσο το κατάστημα όσο και τα γραφεία του 1ου ορόφου διαθέτουν τους απαραίτητους χώρους κουζίνας και wc για την εξυπηρέτηση εργαζομένων και επισκεπτών.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο στο μεγαλύτερο τμήμα του, μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Συγκεκριμένα σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το κατάστημα επί της οδού Μητροπόλεως που αποτελείται από υπόγειους χώρους 577,00 τμ, ισόγειο 492,85 τμ, Α’ όροφο 322,40 τμ και Β’ όροφο 13,22 τμ, μισθώνεται επί του παρόντος προς € 18.000/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022 ενώ το κατάστημα επί της Στοάς επιφάνειας 21,00 τμ, μισθώνεται επί του παρόντος προς € 359,82/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Κατάστημα	18.000,00 €
Γραφεία	359,82 €
Συνολικό Τρέχον Μίσθωμα	18.359,82 €
Αναπροσαρμογή	Κατάστημα Σταθερό / Γραφεία ΔΤΚ+2%
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα Χωρίς Περίοδο Κενού
Συνολικό Αγοραίο Μίσθωμα	22.613,00 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	-18,81%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι α) οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 25,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 35,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και β) οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 6,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 9,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/μ²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΡΟΣΩΠΟ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/μ²
1	Μητροπόλεως	162.80	Ισόγειο - υπόγειο - πατάρι	1970	Μητροπόλεως, καλό σημείο, κατάστημα ισογείου - υπογείου - παταριού, πολύ εμπορικό σημείο	Μεσιτικό Γραφείο 2316012151	5,500.00 €	33.78 €	0.90	0.97	1.00	1.00	1.10	0.95	30.91 €
2	Μητροπόλεως	80.00	Ισόγειο	1975	Μητροπόλεως, κατάστημα, τυπική κατάσταση	Μεσιτικό Γραφείο 2316011318	2,300.00 €	28.75 €	0.89	0.95	1.00	1.10	1.15	0.95	29.02 €
3	Μητρ. Ιωσήφ (Μεταξύ Μητροπόλεως & Τσιμισκή)	100.00	Ισόγειο	1979	Κατάστημα, ισόγειο, μικρότερης προβολής	Μεσιτικό Γραφείο 6945100809	2,200.00 €	22.00 €	0.89	0.93	1.20	1.30	1.10	0.95	29.60 €
4	Μητροπόλεως - Πλ. Αριστοτέλους	495.00	Υπόγειο - Ισόγειο	1955	Μητροπόλεως, κατάστημα υπογείου - ισόγειου - εξαιρετικό σημείο μεγάλης προβολής σε πολύ καλή κατάσταση, ανακαίνιση 2010	Μεσιτικό Γραφείο 6944541250	17,000.00 €	34.34 €	0.96	1.05	1.00	0.90	1.00	0.95	29.40 €
Μέσος όρος		**209.45**		**1970**			**6,750.00 €**	**29.72 €**	**0.91**	**0.97**	**1.00**	**1.08**	**1.09**	**0.95**	**29.73 €**

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0,50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1,0%	ανά	60	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1964
Επιφάνεια (τμ):	746,81

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ																
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ								
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/μ²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΡΟΣΩΠΟ/ΘΕΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/μ²
1	Μητροπόλεως, Θεσσαλονική	95.00	3ος όροφος	1956	Γραφείο 3ου ορόφου, κατάλληλο για ιατρείο ή γραφείο	Μεσιτικό Γραφείο 2310260003	900.00 €	9.47 €	0.96	1.04	1.00	1.00	0.94	1.00	0.95	8.47 €
2	Μητροπόλεως, Θεσσαλονική	81.00	4ος όροφος	1980	Γραφείο 4ου ορόφου, καλή κατάσταση	Μεσιτικό Γραφείο 2311181718	700.00 €	8.64 €	0.96	0.92	1.00	1.00	0.91	1.00	0.95	6.58 €
3	Λ. Νίκης, Θεσσαλονική	80.00	6ος όροφος	1960	Γραφείο 6ου ορόφου, στη Λ. Νίκης, θέα θάλασσα, καλή κατάσταση	Μεσιτικό Γραφείο 698618818809	900.00 €	11.25 €	0.96	1.02	0.85	0.90	0.88	1.00	0.95	7.02 €
4	Μητροπόλεως - Πλ. Αριστοτέλους	70.00	3ος όροφος	1970	Γραφείο 3ου ορόφου, σε εξαιρετική κατάσταση συντήρησης, πλήρως ανακαινισμένο το 2022, με συσκευές	Μεσιτικό Γραφείο 2310200014	800.00 €	11.43 €	0.95	0.97	0.90	1.00	0.94	0.85	0.95	7.22 €
Μέσος όρος		81.50		1967			830.00 €	10.20 €	0.96	0.99	0.94	0.98		0.96	0.95	7.30 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	25	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1964
Επιφάνεια (τμ):	187.90

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.00%
sf	1.75%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλισης	**8.03%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Εύλογης Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Καταστημάτων				
Ακίνητο	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα ανά τμ/μήνα (€/τμ)**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Ισόγειο Κατάστημα επι της Μητροπόλεως	746.81	29.73	€22,204.00	€266,448.00
Ισόγειο Κατάστημα επι της στοάς	21.00	14.87	€312.00	€3,744.00

Αγοραία Μισθωτική Αξία Γραφειακών Χώρων				
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα ανά τμ/μήνα (€/τμ)**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Γραφείο 1ου ορόφου 1α επι της Μητροπόλεως	187.90	7.30	€1,372.00	€16,464.00
Γραφείο 2 επι της στοάς	205.70	5.84	€1,201.00	€14,412.00
Γραφείο Β΄ Ορόφου	13.22	7.30	€97.00	€1,164.00

Εφαρμόστηκε απομείωση 20% για τις ιδιοκτησίες εντός στοάς, 60% για τους υπόγειους χώρους, κύριας χρήσης και 80% για τους υπόγειους χώρους βοηθητικής χρήσης καθώς και 70% για το πατάρι.

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	117,877.92 €
2023	30-06-23	79,952.54 €
	30-12-23	166,843.94 €
2024	30-06-24	166,843.94 €
	30-12-24	169,122.20 €
2025	30-06-25	169,122.20 €
	30-12-25	171,802.80 €
2026	30-06-26	171,802.80 €
	30-12-26	174,728.44 €
2027	30-06-27	174,728.44 €
	30-12-27	177,812.90 €
2028	30-06-28	177,812.90 €
	30-12-28	180,988.43 €
2029	30-06-29	180,988.43 €
	30-12-29	184,224.51 €
2030	30-06-30	184,224.51 €
	30-12-30	187,522.28 €
2031	30-06-31	187,522.28 €
	30-12-31	190,882.93 €
2032	30-06-32	190,882.93 €
Πώληση	30-06-32	€5,481,766.15

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4,52%	1,31%	1,62%	1,78%	1,87%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
	ΔΤΚ+1%	5,52%	2,31%	2,62%	2,78%	2,87%	2,91%	2,91%	2,91%	2,91%	2,91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχον Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4,52%	1,31%	1,62%	1,78%	1,87%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€23.628,61	€28.520,33	€28.909,78	€29.368,00	€29.868,11	€30.395,37	€30.938,19	€31.491,37	€32.055,09	€32.629,56
Ετήσιο Μίσθωμα		€283.543,36	€342.243,98	€346.917,33	€352.416,01	€358.417,32	€364.744,41	€371.258,33	€377.896,43	€384.661,09	€391.554,73
Έξοδα	2,50%	€7.088,58	€8.556,10	€8.672,93	€8.810,40	€8.960,43	€9.118,61	€9.281,46	€9.447,41	€9.616,53	€9.788,87
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€78.624,32									
Αξία Πώλησης											€5.593.638,93
Έξοδα Πώλησης	2,00%										€111.872,78
Λειτουργικά Έσοδα		**€197.830,46**	**€333.687,89**	**€338.244,40**	**€343.605,61**	**€349.456,88**	**€355.625,80**	**€361.976,87**	**€368.449,02**	**€375.044,56**	**€5.863.532,01**
Απόδοση Εξόδου	7,00%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	8,03%										
Παρούσα Αξία		€4.987.404,10									
Εύλογη Αξία	**€5.000.000,00**										
Εύλογη Αξία / τμ	**€2.746,85**										

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 5.000.000,00.**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 5.000.000,00

(Πέντε Εκατομμύρια Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)	
	
	

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειους Χώρους & Πατάρι

Λ. Συγγρού 80-88, Ειδική Περιοχή «Φιξ»,
Δήμος Αθηναίων, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα
Αθηνών

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λ. Συγγρού 80-88, Ειδική Περιοχή «Φιξ», Δήμος Αθηναίων , Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Κατάστημα ισογείου, με πατάρι και υπόγειους βοηθητικούς χώρου, ηλικίας περίπου 46 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Υπόγειο: 413,08 τμ Ισόγειο: 413,08 τμ Πατάρι: 212,56 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, διαθέτει αυθαιρεσίες οι οποίες αφορούν σε αλλαγή χρήσης, υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης, διαμερισμάτωσης, ανοιγμάτων κλπ, και έχουν τακτοποιηθεί βάσει του Ν.4178/2013 (Α/Α Δήλωσης: 2747668/14-08-2015). Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 1.570.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 1.511,50 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 8
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 9
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 13
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 15
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 26
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΕΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, Το ακίνητο διαθέτει υπερβάσεις δόμησης οι οποίες έχουν ρυθμιστεί και περιγράφονται αναλυτικά παρακάτω:

Τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών βάσει του Ν.4178/2013 (Α/Α Δήλωσης: 2747668/14-08-2015).

- Διαμόρφωση σε χώρο κύριας χρήσης τμήματος του υπογείου (64,97τμ)
- Δόμηση του προβλεπόμενου ακάλυπτου χώρου υπογείου (12,06τμ)
- Δόμηση του προβλεπόμενου ακάλυπτου χώρου ισογείου (12,06τμ)
- Δόμηση του προβλεπόμενου ακάλυπτου χώρου ημιωρόφου (12,06τμ)
- Διαφορετική διαμερισμάτωση υπογείου, ισογείου και ημιωρόφου

Πολεοδομικές παραβάσεις:

- Κατάργηση των τεσσάρων κυκλικών κλιμάκων σύνδεσης υπογείου – ισογείου – ημιωρόφου,
- Κατασκευή κλίμακας υπογείου – ισογείου σε νέα θέση,
- Κατασκευή μεταλλικής κλίμακας ισογείου – ημιωρόφου σε νέα θέση
- Κατασκευή νέων θυρών/ΑΤΜ σε υφιστάμενα ανοίγματα
- Μεταλλική κατασκευή για διέλευση αεραγωγών στον ημιώροφο και
- Αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε τραπεζικό κατάστημα – χώρο συνάθροισης κοινού.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά.

Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.570.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της Λ. Ανδρέα Συγγρού 80-88, στην περιοχή Φιξ του Δήμου Αθηναίων.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της Λεωφόρου Συγγρού, η οποία αποτελεί κεντρική οδική αρτηρία διπλής κατεύθυνσης που συνδέει το κέντρο της πόλης των Αθηνών, με την Καλλιθέα και το παραλιακό μέτωπο. Κατά μήκος της Λεωφόρου Συγγρού αναπτύσσεται ένας γραμμικός πυρήνας σημαντικής διοικητικής, οικονομικής και πνευματικής συμβολής, με τη συγκέντρωση μεγάλων επιχειρήσεων, κλινικών και πολιτιστικών κέντρων. Η Συγγρού φημίζεται μεταξύ άλλων για τη στέγαση των γραφείων, ασφαλιστικών ομίλων, για αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, τη Στέγη Γραμμάτων και Τεχνών, κινηματογράφους και μουσικά θέατρα, το Ωνάσειο και το Ευγενίδειο Ίδρυμα. Το παζλ του πολιτιστικού χάρτη συμπληρώνει το Πάντειο Πανεπιστήμιο.

Η πλειονότητα των κτιρίων κατά μήκος της λεωφόρου να φιλοξενούν μικτές εμπορικές χρήσεις, χώρους γραφείων και καταστήματα σε κατασκευές 5 ή 6 ορόφων καθώς και ξενοδοχεία. Τα περισσότερα από αυτά τα κτίρια που φιλοξενεί η λεωφόρος είναι κατασκευασμένα την δεκαετία του ’90 και ’00 και είναι μέτριας και καλής ποιότητας κατασκευής συγκρινόμενα με τις σημερινές απαιτήσεις.

Η πρόσβαση στο σημείο επιτυγχάνεται με ιδιωτικά μέσα ή με χρήση των λεωφορειακών γραμμών και των γραμμών του τρόλεϊ. Το κτίριο βρίσκεται έναντι του σταθμού του μετρό «Συγγρού-Φιξ» και 3,8χλμ βόρεια από το Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος. Σαν γενική παρατήρηση αναφέρουμε πως το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή τοποθεσία καθώς είναι εύκολα προσβάσιμο και κοντά στο κέντρο της πόλης. Η περιοχή παρουσιάζει μεγάλη κυκλοφορία κατά την διάρκεια της ημέρας.

Το Ο.Τ. του υπό εκτίμηση ακινήτου, πέραν της Λ. Συγγρού, περικλείεται από τις οδούς Μάρκου Μπότσαρη, Φαλήρου και Μπότσαρη Τούσα.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (37.96426866717888, 23.726033970346407)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 16.643/07-09-1978 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Αναστασίου Ηλιακόπουλου και τις υπ' αριθμούς 17.774/13-12-1983, 17.120/14-07-1980, 9842/03-03-1989, 9902/04-05-1989, 10.009/23-08-1989, 10.615/21-01-1991 τροποποιήσεις αυτής
- Υπ' αριθμόν 13.689/1972 Οικοδομική Άδεια του Γραφείου Πολεοδομίας Αθηνών
- Από 03/1979 κατόψεις επιπέδων και διάγραμμα κάλυψης αδείας
- Από 09/1988 κατόψεις επιπέδων και διάγραμμα κάλυψης

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.527,00τμ, είναι εντός σχεδίου επί του ΟΤ 55066α, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο και συνορεύει:

- Βορειοδυτικά: επί τεθλασμένου προσώπου μήκους 87,82μ με την οδό Φαλήρου
- Βορειοανατολικά: επί προσώπου μήκους 24,50μ με την οδό Μάρκου Μπότσαρη
- Νοτιοανατολικά: επί προσώπου μήκους 87,70μ με τη Λεωφόρο Α. Συγγρού
- Νοτιοδυτικά: επί προσώπου μήκους 15,10μ με την οδό Τούσα Μπότσαρη.

Το οικόπεδο διαθέτει επίσης τους κάτωθι όρους δόμησης:

- Αρτιότητα κατά Κανόνα: Ε= 250,00τμ και Π=13,00μ
    - Κατά Παρέκκλιση (προ 14-3-1953): Ε= 112,50τμ και Π=6,00μ
- Συντελεστής Δόμησης: 3,60 (ΦΕΚ 312Δ/1978)
- Συντελεστής Κάλυψης: 60% (έως 70% υπό όρους)Χρήση Γης: ΓΠΣ πλην βιοτεχνίες – βιομηχανίες
- Εγκρίσεις: ΔΕΦΑ για εκσκαφές
- Θέσεις Στάθμευσης: ΦΕΚ 76Α/2004
- Αρχαιολογία, ΔΕΦΑ

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα ισόγειο κατάστημα με υπόγειους χώρους και πατάρι. Το εκτιμώμενο έχει προκύψει από λειτουργική συνένωση των υπό στοιχεία 8, 9, 10 και 11 οριζόντιων ιδιοκτησιών. Το ακίνητο βρίσκεται εντός πολυωρόφου επαγγελματικού κτιρίου, κατασκευής περί το 1975. Το κτίριο είναι συμβατικής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ			
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**
Υπόγειο -1	Βοηθητική Χρήση	47.64	9.53
Υπόγειο -1	Βοηθητική Χρήση	112.66	22.53
Υπόγειο -1	Βοηθητική Χρήση	122.88	24.58
Υπόγειο -1	Βοηθητική Χρήση	129.90	25.98
Ισόγειο	Κατάστημα	47.64	47.64
Ισόγειο	Κατάστημα	112.66	112.66
Ισόγειο	Κατάστημα	122.88	122.88
Ισόγειο	Κατάστημα	129.90	129.90
Πατάρι	Κατάστημα	23.82	11.91
Πατάρι	Κατάστημα	57.95	28.98
Πατάρι	Κατάστημα	65.84	32.92
Πατάρι	Κατάστημα	64.95	32.48
Συνολική Επιφάνεια		**1,038.72**	**601.98**

**Για τον υπολογισμό της ανηγμένης επιφάνεια, εφαρμόστηκε συντελεστής 20% στην επιφάνεια του ισογείου και 50% στην επιφάνεια του παταριού.*

Το ισόγειο κατάστημα με τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους και χώρους του παταριού, αποτελούν μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως κατάστημα της Alpha Bank. Στο βοηθητικό χώρο καταστήματος στο υπόγειο που φιλοξενείται χώρος αρχείου, wc ανδρών και γυναικών, κουζίνα, αποθηκευτικούς χώρους, server room, θησαυροφυλάκιο ενώ στο ισόγειο βρίσκονται οι κύριοι χώροι του καταστήματος. Το πατάρι έχει χαμηλό ύψος και φιλοξενεί Η/Μ και χώρο γραφείων που πλέον δε χρησιμοποιείται.

Το κατάστημα διαθέτει δάπεδα καλυμμένα από μαρμάρινα πλακίδια, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας με χρονοκαθυστέρηση, ψευδοροφή ορυκτών ινών, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλέες και πυροσβεστήρες χειρός. Ο χώρος του υπογείου διαθέτει δάπεδα καλυμμένα με κεραμικά πλακίδια. Η ιδιοκτησίες βρίσκονται σε καλή κατάσταση συντήρησης.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ισόγειο κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 10.000/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	10.000,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	3 μήνες κενό & ERV
Αγοραίο Μίσθωμα	9.282,47 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	7,73%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε

χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη

βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 12,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 17,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Λ. Συγγρού	176,34	0/0.5	1985	Κατάστημα με πατάρι κύριας χρήσης, επί της Λ. Συγγρού, τυπική κατάσταση	Μεσιτικό Γραφείο 2109200222	3.200,00 €	18,15 €	0,91	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	14,83 €
2	Λ. Συγγρού	663,40	-1/0/0.5	1975	Κατάστημα με υπόγειο, επί της Λ. Συγγρού, τυπική κατάσταση, πρόσοψη 30μ.	Μεσιτικό Γραφείο 2103250700	12.500,00 €	18,84 €	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	17,19 €
3	Επί Δημητρακοπούλου, Κουκάκι	227,00	-1/0/0.5	1980	Κατάστημα ισογείου, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, πλησίον του εκτιμώμενου	Μεσιτικό Γραφείο 2111986215	2.500,00 €	11,01 €	0,92	0,98	1,15	1,30	1,00	0,95	13,98 €
4	Λ. Συγγρού	233,00	-1/0	1975	Κατάστημα με υπόγειο, επί της Λ. Συγγρού, τυπική κατάσταση, γωνιακό	Μεσιτικό Γραφείο 2106149591	4.000,00 €	17,17 €	0,92	1,00	1,00	1,00	1,10	0,95	16,47 €
Μέσος όρος		**324,93**		**1979**			**5.550,00 €**	**16,29 €**	**0,94**	**0,98**	**1,04**	**1,08**	**1,03**	**0,94**	**15,62 €**

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0,50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1,0%	ανά	45	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1975
Ανακαίνιση	2016
Αν. Επιφάνεια (τμ):	601,98

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.25%
sf	2.50%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλισης	**8.97%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου				
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Κατάστημα	601,98	15,62	9.402,87	112.834,38

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30/12/2022	60.000,00 €
2023	30/6/2023	26.509,44 €
	30/12/2023	57.869,65 €
2024	30/6/2024	57.869,65 €
	30/12/2024	58.718,02 €
2025	30/6/2025	58.718,02 €
	30/12/2025	59.716,60 €
2026	30/6/2026	59.716,60 €
	30/12/2026	60.806,67 €
2027	30/6/2027	60.806,67 €
	30/12/2027	61.956,03 €
2028	30/6/2028	61.956,03 €
	30/12/2028	63.139,39 €
2029	30/6/2029	63.139,39 €
	30/12/2029	64.345,35 €
2030	30/6/2030	64.345,35 €
	30/12/2030	65.574,35 €
2031	30/6/2031	65.574,35 €
	30/12/2031	66.826,82 €
2032	30/6/2032	66.826,82 €
Πώληση	30/6/2032	€1.733.406,92

Παραδοχές		DCF									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή (ERV)	ΔΤΚ	4,52%	1,31%	1,62%	1,78%	1,87%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
Τρέχον Μίσθωμα		€10.000,00									
Περίοδος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€9.913,94	€9.892,25	€10.037,27	€10.207,97	€10.394,30	€10.590,77	€10.793,06	€10.999,21	€11.209,29	€11.423,39
Ετήσιο Μίσθωμα		€118.967,25	€118.706,97	€120.447,22	€122.495,60	€124.731,63	€127.089,29	€129.516,69	€131.990,46	€134.511,48	€137.080,65
Έξοδα	2,50%	€2.974,18	€2.967,67	€3.011,18	€3.062,39	€3.118,29	€3.177,23	€3.237,92	€3.299,76	€3.362,79	€3.427,02
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€29.483,62									
Αξία Πώλησης											€1.768.782,57
Έξοδα Πώλησης	2,00%										€35.375,65
Λειτουργικά Έσοδα		**€86.509,44**	**€115.739,29**	**€117.436,04**	**€119.433,21**	**€121.613,34**	**€123.912,06**	**€126.278,78**	**€128.690,70**	**€131.148,69**	**€1.867.060,55**
Απόδοση Εξόδου	7,75%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	8,97%										
Παρούσα Αξία		€1.573.852,34									
Αγοραία Αξία	**€1.570.000,00**										
Αγοραία Αξία/ τμ	**€1.511,48**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	9.402,87 €	9.827,87 €	9.956,62 €	10.117,92 €	10.298,02 €	10.490,59 €	10.690,96 €	10.895,16 €	11.103,25 €	11.315,33 €	11.531,45 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.570.000,0**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.570.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887



Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)	
	
	

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα με Πατάρι, 1ο και 2ο Όροφο Γραφείων

Νικολάου Πλαστήρα, Λάππα & πλατεία Ελευθερίας
Ο.Τ. 50, Καρδίτσα, Δήμος Καρδίτσας
Π.Ε. Καρδίτσας, Περιφέρεια Θεσσαλίας

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Νικολάου Πλαστήρα, Λάππα & Πλατεία Ελευθερίας, Ο.Τ. 50, Καρδίτσα, Δήμος Καρδίτσας, Π.Ε. Καρδίτσας, Περιφέρεια Θεσσαλίας
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για οικοδομή αποτελούμενη από ισόγειο κατάστημα με πατάρι, δύο ορόφους και δώμα ηλικίας περίπου 90 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Οικόπεδο: 681,89 τ.μ. Ισόγειο κατάστημα: 482,42 τ.μ. Πατάρι καταστήματος – βοηθητική χρήση: 33,92 τ.μ. Α όροφος: 681,89 τ.μ. Β όροφος: 344,38 τ.μ. Δώμα: 57,28 τ.μ.
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου έχει ανεγερθεί περίπου την δεκαετία του 1930. Έχει εκδοθεί η υπ΄αριθμόν 36/01-03-1990 οικοδομική άδεια για εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο ισόγειο τραπεζικό κατάστημα και επισκευή των όψεων διατηρητέου κτιρίου. Το κτίριο έχει κριθεί διατηρητέο με το υπ΄αριθμόν 721Δ/1987 ΦΕΚ – κτίριο ΑΙΓΛΗ – ΠΑΛΛΑΣ.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 1.450.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 906 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 13
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 13
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 14
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 14
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 18
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 20
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 20
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 20
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 25
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 26

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις.

Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών,

Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, η οικοδομή του υπό εκτίμηση ακινήτου έχει ανεγερθεί περίπου την δεκαετία του 1930. Έχει εκδοθεί η υπ΄αριθμόν 36/01-03-1990 οικοδομική άδεια για εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο ισόγειο τραπεζικό κατάστημα και επισκευή των όψεων διατηρητέου κτιρίου. Το κτίριο έχει κριθεί διατηρητέο με το υπ΄αριθμόν 721Δ/1987 ΦΕΚ – κτίριο ΑΙΓΛΗ – ΠΑΛΛΑΣ.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.450.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Τετρακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επι των οδών Νικολάου Πλαστήρα και Λάππα και επι της πλατείας Ελευθερίας εντός του 50ου Ο.Τ. της πόλης της Καρδίτσας του Δήμου Καρδίτσας.

Η Περιφερειακή Ενότητα Καρδίτσας (Νομός Καρδίτσας έως την 31η Δεκεμβρίου 2010) είναι μία από τις 74 Περιφερειακές ενότητες της Ελλάδας και ανήκει γεωγραφικά, αλλά και διοικητικά, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας. Πιο συγκεκριμένα, αποτελεί μία από τις πέντε περιφερειακές ενότητες της Θεσσαλίας. Έχει έκταση 2.576 τ.χλμ. και πληθυσμό 113.070 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011. Πρωτεύουσα της Π.Ε. είναι η ομώνυμη πόλη της Καρδίτσας με πληθυσμό 32.031 κατοίκους. Ο πρώην Νομός Καρδίτσας συστάθηκε το 1944 (ΦΕΚ Α΄ 82/1944), αποτελώντας μετεξέλιξη της Επαρχίας Καρδίτσας, που μέχρι τότε υπαγόταν στον Νομό Τρικάλων. Από την 1η Ιανουαρίου 2011 μετονομάσθη σε Περιφερειακή Ενότητα Καρδίτσας. Στην Π.Ε. Καρδίτσας βρίσκεται η Λίμνη Πλαστήρα, της οποίας το φράγμα απέχει περίπου 50 χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης της Καρδίτσας.

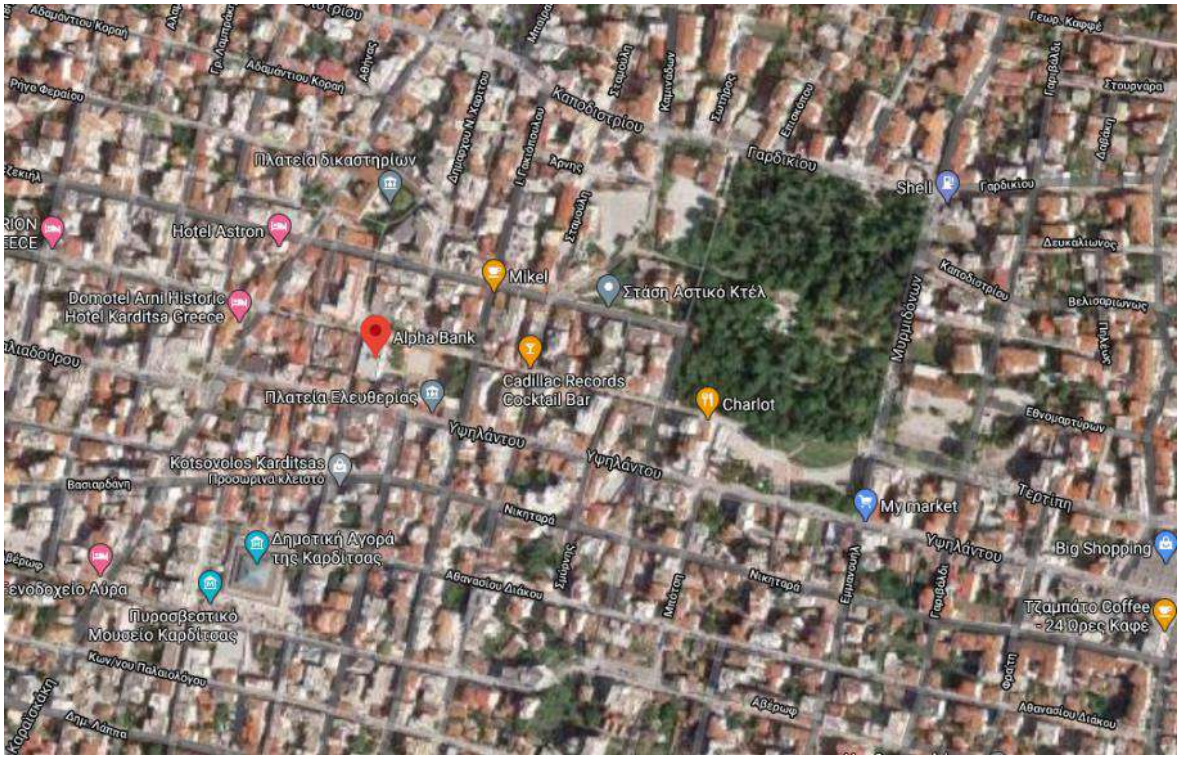
Η Καρδίτσα είναι πόλη της Θεσσαλίας, πρωτεύουσα της ομώνυμης Περιφερειακής Ενότητας (τέως Νομού Καρδίτσας -και παλαιότερα Θεσσαλιώτιδας-) και έδρα του δήμου Καρδίτσας και της Ιεράς μητροπόλεως Θεσσαλιώτιδος και Φαναριοφερσάλων. Κατά την απογραφή του 2011 η Δημοτική ενότητα Καρδίτσας είχε πληθυσμό 44.002 μόνιμους κατοίκους, ενώ η πόλη της Καρδίτσας είχε 38.554 κατοίκους.

Η πόλη χαρακτηρίζεται από καλό ρυμοτομικό σχέδιο με σχετικά ορθοκανονικό κάνναβο, καλό οδικό δίκτυο με κεντρικούς άξονες, αρκετούς ελεύθερους χώρους και χώρους πρασίνου όπως είναι το “Παυσίλυπο” και ευκολία στην κίνηση και ελεύθερη στάθμευση των οχημάτων. Διαθέτει οδικές συνδέσεις με τα Τρίκαλα , την Λάρισα και την Καλαμπάκα και σιδηροδρομική σύνδεση με την Λάρισα.

Η πόλη έχει αναπτυχθεί με πολυκατοικίες 3 - 4 ορόφων ενώ υπάρχουν και αρκετές παλαιότερες μονοκατοικίες. Η περιοχή του ακινήτου βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της πόλης στην πλατεία Ελευθερίας η οποία αποτελεί πολεοδομικά κεντρικό πυρήνα του αστικού ιστού της πόλης και περιλαμβάνει οικοδομές με καταστήματα στο ισόγειο κυρίως υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η πλατεία παρουσιάζει μεγάλη ροή πεζών ειδικά τις ώρες καταστημάτων αλλά και στις λοιπές ώρες της ημέρας με καφέ-μπαρ και εστιατόρια.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (Φ: 39.364752, Λ: 21.923202)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 85.144/28-12-1979 συμβόλαιο μεταβίβασης ποσοστού 74% εξ αδιαιρέτου ακινήτου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αλέξανδρου Παναγιωτόπουλου
- Υπ΄αριθμόν 85.145/28-12-1979 συμβόλαιο μεταβίβασης ποσοστού 26% εξ αδιαιρέτου ακινήτου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αλέξανδρου Παναγιωτόπουλου
- Υπ΄αριθμόν 36/01-03-1990 οικοδομική άδεια για εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο ισόγειο τραπεζικό κατάστημα και επισκευή των όψεων διατηρητέου κτιρίου.
- Υπ΄αριθμόν 721Δ/1987 ΦΕΚ κήρυξης διατηρητέου κτιρίου – κτίριο ΑΙΓΛΗ – ΠΑΛΛΑΣ.
- Θεωρημένη κάτοψη ισογείου και όψεις κτιρίου από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Καρδίτσας από 07-2018.
- Κτηματολογικό διάγραμμα και τελικό κτηματολογικό φύλλο της ιδιοκτησίας από 22/05/2017
- Προηγούμενη εκτίμηση από 31-12-2019

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 681,89 τ.μ., είναι επίπεδο με προσόψεις στις οδούς Νικ. Πλαστήρα, Λάππα και την πλατεία Ελευθερίας και συνορεύει :

- Νότια σε πλευρά 19,39μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
- Ανατολικά σε πρόσοψη 35,14μ. με την πλατεία Ελευθερίας
- Βόρεια σε πρόσοψη 19,42μ. με την οδό Λάππα
- Δυτικά σε πρόσοψη 35,15μ. με την οδό Νικ. Πλαστήρα

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί κτίριο το οποίο περιλαμβάνει ένα ισόγειο κατάστημα με πατάρι, 2 ορόφους – πρώην κινηματογράφο και δώμα. Η οικοδομή είναι συμβατικής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			
Επίπεδο	**Επιφάνεια**	**Χρήση**	**Ποσοστό Συνιδιοκτησίας (%)**
Ισόγειο	482,42	Κατάστημα	100,00%
Πατάρι	33,92	Βοηθητική χρήση	
1ος όροφος	681,89	Πρώην κινηματογράφος	
2ος όροφος	344,38	Πρώην κινηματογράφος	
Δώμα	57,28	Βοηθητική χρήση	
ΣΥΝΟΛΟ	**1.599,89**		**100,00%**

Το ισόγειο κατάστημα με το πατάρι βοηθητικής χρήσης αποτελεί μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως κατάστημα της Alpha Bank με χώρο καταστήματος, γραφεία, αρχείο,

θησαυροφυλάκιο, χώρο καυστήρα και λοιπούς βοηθητικούς χώρους – εγκαταστάσεις στο πατάρι. Οι χώροι των 2 ορόφων παραμένουν κενοί και σύμφωνα με την διαρρύθμισή τους ως πρώην κινηματογράφους περιλαμβάνουν στον 1ο όροφο τον κύριο χώρο πλατείας του κινηματογράφου, ένα εντευκτήριο και κλίμακα εξόδου κινδύνου και στον 2ο όροφο τα θεωρεί του πρώην κινηματογράφου με το δωμάτιο προβολής, τον εξώστη του εντευκτηρίου και κλιμακοστάσιο εξόδου κινδύνου. Το δώμα περιλαμβάνει τις απολήξεις του κλιμακοστασίου και του κλιμακοστασίου εξόδου κινδύνου. Το εσωτερικό κλιμακοστάσιο δίνει πρόσβαση στους ορόφους από ανεξάρτητη είσοδο επι της πλατείας Ελευθερίας. Το ισόγειο κατάστημα έχει είσοδο από την πλατεία Ελευθερίας και δεν επικοινωνεί εσωτερικά με το υπόλοιπο κτίριο.

Το ισόγειο κατάστημα διαθέτει δάπεδα από μάρμαρο και κεραμικά πλακίδια, εσωτερικά κουφώματα ξύλινα και εξωτερικά ξύλινα διπλής υάλωσης με πόρτα ασφαλείας, ψευδοροφή από ορυκτή ίνα, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλέες και πυροσβεστήρες χειρός. Οι 2 όροφοι του πρώην κινηματογράφου παραμένουν κενοί για πολλά χρόνια και είναι σε κακή κατάσταση συντήρησης. Η βέλτιστη χρήση τους σήμερα θα ήταν αυτή των γραφείων λόγω της θέσης του κτιρίου στο κέντρο της πόλης.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Χώρος επιφάνειας 1.284,31 τμ μισθώνεται στην τράπεζα Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής, ενώ το υπόλοιπο κτίριο είναι κενό. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το μίσθωμα επί του παρόντος είναι €8.000/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	8.000,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	Αγοραίο Μίσθωμα (3 μήνες Περίοδος Κενού)
Αγοραίο Μίσθωμα	7.819,00 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	2,31%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες

με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια

βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία

δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 8,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 12,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Καρδίτσα - πλατεία Δικαστηρίων	100.00	0	1995	Ισόγειο κατάστημα 100 τμ, κατασκευής 1995, προσόψεως, γωνιακό, πολύ καλή κατάσταση, μεγάλη πρόσοψη, ρολά, ψευδοροφή, συναγερμός	Μεσιτικό Γραφείο 2441302190	2,050.00 €	20.50 €	0.77	0.85	1.00	1.00	0.95	0.85	10.77 €
2	Καρδίτσα - κέντρο	125.00	0	1980	Ισόγειο κατάστημα 125 τμ, κατασκευής 1980, προσόψεως, καλή κατάσταση, ανακαινισμένο, ρολά ασφαλείας, WC, εμπορική χρήση	Μεσιτικό Γραφείο 6946386616	1,200.00 €	9.60 €	0.78	0.92	1.10	1.15	1.10	0.90	8.60 €
3	Καρδίτσα - πλατεία Στρατολογίας	103.20	0, 0.5	1975	Ισόγειο κατάστημα 86 τμ με πατάρι 43 τμ, κατασκευής 1975, προσόψεως, γωνιακό, ανακαινισμένο, συναγερμός	Μεσιτικό Γραφείο 2441302190	1,300.00 €	12.60 €	0.77	0.95	1.05	1.15	1.05	0.90	10.47 €
4	Καρδίτσα - κέντρο	126.50	-1, 0	1980	Ισόγειο κατάστημα 110 τμ, κατασκευής 1980, προσόψεως, ανακαινισμένο, πολύ καλή κατάσταση, ψευδοροφή, VRV, μεγάλο ύψος, υπόγεια αποθήκη 55 τμ	Μεσιτικό Γραφείο 2441080901	1,500.00 €	11.86 €	0.78	0.92	1.15	1.05	1.05	0.90	9.69 €
Μέσος όρος		113.68		1983			1,510.00 €	13.64 €	0.77	0.91	1.08	1.09	1.04	0.89	9.88 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.5%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	30	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1964
Επιφάνεια (τμ):	791.18

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	7.50%
sf	2.00%
b	0.80
Συντελεστής Προεξόφλισης	**8.82%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Εύλογης Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου				
Ακίνητο	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα ανά τμ/μήνα (€/τμ)**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Χώρος Καταστήματος	791.18	9.88	€7,819.00	€93,828.00
Κενοί Χώροι	283.34	2.96	€840.00	€10,080.00

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	50,520.00 €
2023	30-06-23	27,101.51 €
	30-12-23	53,291.55 €
2024	30-06-24	53,291.55 €
	30-12-24	54,072.81 €
2025	30-06-25	54,072.81 €
	30-12-25	54,992.40 €
2026	30-06-26	54,992.40 €
	30-12-26	55,996.22 €
2027	30-06-27	55,996.22 €
	30-12-27	57,054.66 €
2028	30-06-28	57,054.66 €
	30-12-28	58,144.40 €
2029	30-06-29	58,144.40 €
	30-12-29	59,254.96 €
2030	30-06-30	59,254.96 €
	30-12-30	60,386.73 €
2031	30-06-31	60,386.73 €
	30-12-31	61,540.12 €
2032	30-06-32	61,540.12 €
Πώληση	30-12-32	€1,649,485.48

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχον Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€8,000.00									
Κενοί Χώροι		€840.00	€877.97	€889.47	€903.88	€919.97	€937.17	€955.07	€973.31	€991.90	€1,010.85
Αγοραίο Μίσθωμα		€7,819.00	€8,172.42	€8,279.48	€8,413.61	€8,563.37	€8,723.50	€8,890.12	€9,059.92	€9,232.97	€9,409.32
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€8,945.19	€9,109.67	€9,243.22	€9,400.41	€9,572.00	€9,752.93	€9,939.21	€10,129.05	€10,322.52	€10,519.68
Ετήσιο Μίσθωμα		€107,342.32	€109,316.00	€110,918.58	€112,804.91	€114,864.05	€117,035.19	€119,270.57	€121,548.63	€123,870.21	€126,236.13
Έξοδα	2.50%	€2,683.56	€2,732.90	€2,772.96	€2,820.12	€2,871.60	€2,925.88	€2,981.76	€3,038.72	€3,096.76	€3,155.90
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€27,037.26									
Αξία Πώλησης											€1,683,148.45
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€33,662.97
Λειτουργικά Έσοδα		**€77,621.51**	**€106,583.10**	**€108,145.62**	**€109,984.79**	**€111,992.45**	**€114,109.31**	**€116,288.80**	**€118,509.92**	**€120,773.46**	**€1,772,565.71**
Απόδοση Εξόδου	7.50%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	8.82%										
Παρούσα Αξία		€1,453,491.56									
Αγοραία Αξία		**€1,450,000.00**									
Αγοραία Αξία / τμ		**€906.31**									

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ (Μ)	7.819,00 €	8.172,42 €	8.279,48 €	8.413,61 €	8.563,37 €	8.723,50 €	8.890,12 €	9.059,92 €	9.232,97 €	9.409,32 €	9.589,03 €
ΜΙΣΘΩΜΑ (Κ)	840,00 €	877,97 €	889,47 €	903,88 €	919,97 €	937,17 €	955,07 €	973,31 €	991,90 €	1.010,85 €	1.030,16 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.450.000,00.**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.450.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Τετρακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887



Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)	
	
	

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειους Χώρους,
1ο Όροφο και 2 ΘΣ

Συγκρότημα EDEN MARE
Λ. Ποσειδώνος 73, Πικροδάφνης,
Δήμητρος και Καραολή & Δημητρίου,
17562, Παλαιό Φάληρο,
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών

Συντάχθηκε για λογαριασμό της

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ημερομηνία Έκθεσης: 20 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λ. Ποσειδώνος 73, Πικροδάφνης, Δήμητρος και Καραολή & Δημητρίου, 17562, Παλαιό Φάληρο, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Ισόγειο κατάστημα ισογείου, Α΄ ορόφου με αποθήκη Α' υπογείου & 2 θέσεις στάθμευσης Α΄ υπογείου, στο κτήριο ΙΙΙ του οικιστικού συγκροτήματος "EDEN MARE" ηλικίας περίπου 56 ετών
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΙΙΙΣ25: 9,20 τμ ΙΙΙΣ25α: 9,20 τμ ΙΙΙΥ6: 310,00 τμ ΙΙΙΟ.6: 422,00 τμ ΙΙΙ1.2.2: 215,00 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, είχε προσκομισθεί προσωρινή αναφορά στοιχείων στον Ν.4178/2013 (υπ' αριθμό 2814975-26/02/2015) σχετικά με την αλλαγή της διαμερισμάτωσης του Α' ορόφου, την κατασκευή κλίμακας από το ισόγειο προς τον Α' όροφο, την αλλαγή χρήσης του ισόγειου καταστήματος σε τραπεζικό κατάστημα και αλλαγή της πρόσοψης. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου (μισθωμένο κατάστημα) με σκοπό την μεταβίβασή του στην «ΑΙΡ ΚΑLLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.» βάσει των διατάξεων του άρθρου 99 επ. Ν. 4548/2018.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 2.000.000,00**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**€ 2.112 / τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία και από τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ 13
   3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 13
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 14
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 14
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 18
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 20
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 20
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 20
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 25
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 26

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., ως εισηγμένη εταιρία και άρα εμπίπτουσα στις υποχρεώσεις του άρθρου 101 παρ. 1.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 99 επ. του Ν.4548/2018, βάσει των οποίων απαιτείται η αξιολόγηση περί του δικαίου και εύλογου της συναλλαγής μεταβίβασης του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που πρόκειται να αποκτηθεί από την «AIP KALLITHEAS ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.».
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από το Γεώργιο Γκάτσο, Διπλ. Πολιτικό Μηχανικό & Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και ελέγχθηκε από την Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, με email anna.nazou@nairealact.com.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	20.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα 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. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: 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.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct ΕΠΕ και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας. Σύμφωνα με οριζόμενα στην παρ. 4 του αρθ. 17 Ν. 4548/2018: οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην μεταβίβαση του εκτιμώμενου ακινήτου, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών

Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»), πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την «Άλφα Αστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων» («ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ») ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, είχε προσκομισθεί προσωρινή αναφορά στοιχείων στον Ν.4178/2013 (υπ' αριθμό 2814975-26/02/2015) σχετικά με την αλλαγή της διαμερισμάτωσης του Α' ορόφου, την κατασκευή κλίμακας από το ισόγειο προς τον Α' όροφο, την αλλαγή χρήσης του ισόγειου καταστήματος σε τραπεζικό κατάστημα και αλλαγή της πρόσοψης. Θεωρούμε πως το ακίνητο είναι πλέον, πολεοδομικά σύννομο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Κατόπιν εντολής σας, στο ακίνητο δε διεξήχθη νέα αυτοψία. Πρώτη αυτοψία από την εταιρία μας είχε διεξαχθεί τον 08/2020. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 2.000.000,00

(Δύο Εκατομμύρια Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

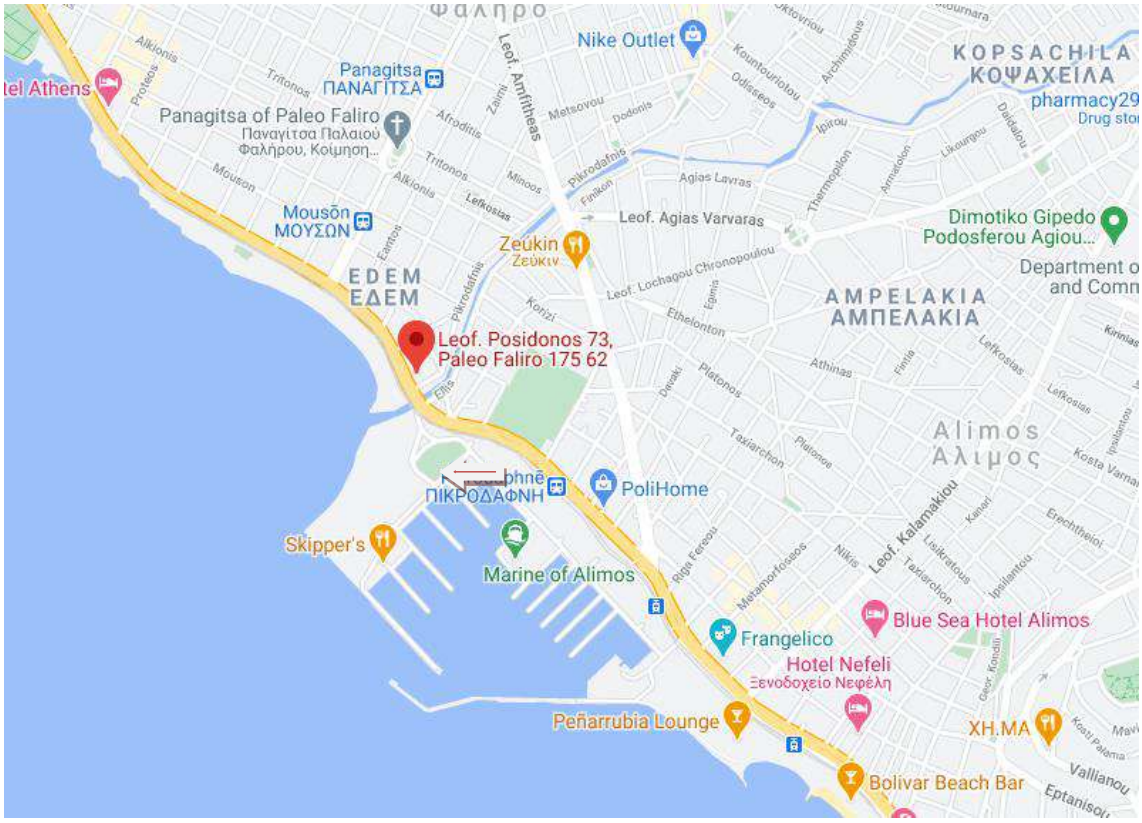
Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της Λ. Ποσειδώνος 73, Πικροδάφνης, Δήμητρος και Καραολή & Δημητρίου, 17562, στο Παλαιό Φάληρο Αθηνών.

Το Παλαιό Φάληρο είναι παραλιακή συνοικία του Νοτίου Τομέα Αθηνών, νοτιοδυτικά του κέντρου της Αθήνας. Η έκτασή του είναι 4,6 τετραγωνικά χιλιόμετρα, ενώ το μήκος της παραλίας του στον Σαρωνικό είναι περίπου 4 χλμ. Απέχει περίπου 9 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας (συνδέεται με τη Λεωφόρο Συγγρού), 13 χιλιόμετρα από το λιμάνι του Πειραιά (συνδέεται με τη Λεωφόρο Ποσειδώνος) και περίπου 40 χιλιόμετρα από το Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών Ελευθέριος Βενιζέλος. Το Παλαιό Φάληρο βρίσκεται στη νότια πλευρά του νομού Αττικής και συνορεύει με τους δήμους Καλλιθέας (δυτικά-βόρεια, με όριο τη Λεωφόρο Συγγρού), Νέας Σμύρνης (βόρεια-βορειοανατολικά), Αγίου Δημητρίου (ανατολικά) και Αλίμου (ανατολικά-νοτιοανατολικά, με όριο το Ρέμα της Πικροδάφνης). Η παραλία του Παλαιού Φαλήρου έχει κατά κύριο λόγο νοτιοδυτικό προσανατολισμό.

Η Λεωφόρος Ποσειδώνος, επίσης γνωστή και ως Παραλιακή, είναι μια παραθαλάσσια λεωφόρος στα νότια προάστια της Αθήνας. Ξεκινάει από τον Πειραιά, διέρχεται από το Παλαιό Φάληρο, την Καλλιθέα, τον Άλιμο, το Ελληνικό, τη Γλυφάδα και καταλήγει στη Βούλα, όπου μετονομάζεται και σε Λεωφόρος Κωνσταντίνου Καραμανλή. Αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες λεωφόρους ακόμη και για το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας. Διαθέτει μεγάλη κυκλοφορία καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, και εξυπηρετεί τα νότια προάστια της πόλης. Συνδέει το κέντρο της πόλης και τα νότια προάστια με το λιμάνι του Πειραιά, ενώ κατά μήκος της κυριαρχούν οι εμπορικές χρήσεις.

Πέραν της Λ. Ποσειδώνος, η περιοχή του Παλαιού Φαλήρου πλησίον του ακινήτου φιλοξενεί κτίρια κατοικιών που φτάνουν σε ύψος έως τους 7 ορόφους και είναι στην πλειονότητά τους κτίρια συμβατικής ποιότητας κατασκευής, ηλικίας άνω των 30 ετών, με εξαίρεση κάποιες νεότερες αναπτύξεις.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (37.91847252430655, 23.70161014278486)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Υπ΄αριθμόν 104.623/28-02-1995 τροποποίηση της υπ' αριθμόν 95.718/31-01-1991 σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ε. Παπαδόπουλου
- Υπ' αριθμόν 9893/29-01-1992 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ' αριθμόν 9439/02-04-1991 Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Θ. Σαξωνή
- Υπ΄αριθμόν 636/1989 άδεια οικοδομής της υπηρεσίας δόμησης Αργυρούπολης
- Από 05/1990 κατόψεις επιπέδων και διάγραμμα κάλυψης αδείας

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 4.626,18 τ.μ., είναι επίπεδο με προσόψεις στη Λ. Ποσειδώνος και στις οδούς Πικροδάφνης, Δήμητρος και Καραολή & Δημητρίου.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα ισόγειο κατάστημα με υπόγειους χώρους, πατάρι και 1ο όροφο. Το ακίνητο βρίσκεται στο κτίριο ΙΙΙ, του κτιριακού συγκροτήματος «EDEN MARE». Η οικοδομή των ακινήτων είναι συμβατικής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές. Οι επιφάνειες του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ					
Επίπεδο	**Οριζόντια Ιδιοκτησία**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεα (τμ)**	**Ποσοστό Συνιδιοκτησίας**
Υπόγειο -1	ΙΙΙΣ25	Θέση Στάθμευσης	9.20		1
Υπόγειο -1	ΙΙΙΣ25α	Θέση Στάθμευσης	9.20		1
Υπόγειο -1	ΙΙΙΥ6	Βοηθητικός Χώρος	310.00	62.00	8
Ισόγειο	ΙΙΙΟ.6	Κατάστημα	422.00	422.00	54
Α' Όροφος	ΙΙΙ1.2.2	Κατάστημα	215.00	107.50	17
Συνολική Επιφάνεια			**965.40**	**591.50**	**81.00**

Το ισόγειο κατάστημα με τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους και χώρους του 1ου ορόφου, αποτελούν μία λειτουργική ενότητα που σήμερα λειτουργεί ως κατάστημα της Alpha Bank. Στο βοηθητικό χώρο καταστήματος στο υπόγειο που φιλοξενείται χώρος αρχείου, server room ενώ στο ισόγειο και τον 1ο όροφο βρίσκονται οι κύριοι χώροι του καταστήματος. Οι θέσεις στάθμευσης υπογείου είναι προσβάσιμες από τη ράμπα εισόδου – εξόδου αυτοκινήτων του κτιρίου.

Το κατάστημα διαθέτει δάπεδα καλυμμένα από μαρμάρινα πλακίδια, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοπετάσματα και πόρτα ασφαλείας με χρονοκαθυστέρηση, ψευδοροφή ορυκτών ινών, δομημένη καλωδίωση, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης, σύστημα συναγερμού, κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και σύστημα πυρασφάλειας με ανιχνευτές, πυροσβεστικές φωλέες και πυροσβεστήρες χειρός. Ο χώρος του υπογείου διαθέτει δάπεδα καλυμμένα με κεραμικά πλακίδια. Η ιδιοκτησίες βρίσκονται σε καλή κατάσταση συντήρησης.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ακίνητο μισθώνεται στην Alpha Bank και λειτουργεί ως υποκατάστημα αυτής. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ισόγειο κατάστημα μισθώνεται επί του παρόντος προς € 11.000/μήνα με το μισθωτήριο να έχει ισχύ ως τις 31/12/2022.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
Μισθωτής	Alpha Bank
Ημ. Λήξης	31/12/2022
Τρέχον Μίσθωμα	11.000,00 €
Αναπροσαρμογή	Σταθερό
Παραδοχή μετά το πέρας της Λήξης	3 μήνες κενό & ERV
Αγοραίο Μίσθωμα	10.587,85 €
Διαφορά % Τρέχοντος/Αγοραίου Μισθώματος	3,89%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησία της Άλφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α΄ τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α΄ τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α΄ τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α΄ τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α΄ τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων αντίστοιχης θέσης και χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ € 15,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα και € 20,00 / τμ (ανηγμένης επιφάνειας) / μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να μισθώσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΑΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	€/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Λ. Ποσειδώνος	166.40	0/0.5	1980	Κατάστημα ισογείου, γωνιακό, επί Λ. Ποσειδώνος, πρώην καφέ, ανακαίνιση 2000, με πρασιά και 2 WC	Μεσιτικό Γραφείο 2111820157	2,500.00 €	15.02 €	0.91	1.07	1.15	1.00	1.10	0.95	17.59 €
2	Λ. Ποσειδώνος	184.00	-1/0/0.5	1974	Κατάστημα ισογείου - υπογείου - παταριού - τυπική κατάσταση, με πρασιά, επί Λ. Ποσειδώνος	Μεσιτικό Γραφείο 2102203496	2,800.00 €	15.22 €	0.92	1.10	1.00	1.00	1.20	0.95	17.45 €
3	Π. Φάληρο, επί Λεωφόρου	292.00	-1/0/1	1975	Κατάστημα υπογείου, ισόγειο 1ου ορόφου, καλή κατάσταση, 30μ. Από θάλασσα, επί Λεωφόρου, με απεριόριστη θέα, προβολής, με πρασιά 200 τμ	Μεσιτικό Γραφείο 2109426403	6,000.00 €	20.55 €	0.94	1.09	1.00	1.00	0.90	0.95	18.00 €
4	Λ. Αμφιθέας	128.80	-1/0/0.5	2001	Κατάστημα ισογείου - υπογείου - παταριού - καλή κατάσταση, με πρασιά, επί Λ. Αμφιθέας	Μεσιτικό Γραφείο 2121057500	2,500.00 €	19.41 €	0.91	0.96	1.15	1.00	1.00	0.95	18.47 €
Μέσος όρος		**192.80**		**1983**			**3,450.00 €**	**17.55 €**	**0.92**	**1.05**	**1.08**	**1.00**	**1.05**	**0.95**	**17.90 €**

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0.50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	50	τμ
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	10% - 15%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1993
Αν. Επιφάνεια (τμ):	591.50

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραλιας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Στην εργασία αυτή ο προσδιορισμός αυτού του συντέλεση γίνεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM. Επειδή η εταιρεία ΑΑΑ έχει μηδενική χρηματοοικονομική μόχλευση ως συντελεστής απόδοσης με τον οποίο προεξοφλήθηκαν οι μελλοντικές αξίες χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων που ισούται με το κόστος της αναζήτησης χρηματοδότησης από τους μετόχους της εταιρείας. Έτσι το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το κόστος χρηματοδότησης ιδίων κεφαλαίων, το οποίο περιλαμβάνει το υποτιθέμενο στην αγορά ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων και ένα πρόσθετο ασφάλιστρο που απαιτείται από τους επενδυτές να τους αποζημιώσουν για τον υψηλότερο κίνδυνο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης ακινήτων. Το ασφάλιστρο κινδύνου ιδίων κεφαλαίων που προσαρμόζει το ασφάλιστρο των ιδίων κεφαλαίων σε ολόκληρη την αγορά έναντι του επιτοκίου χωρίς κίνδυνο για τον κίνδυνο χώρας του επενδυτικού έργου. Αυτό το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας υπολογίζεται ως το προϊόν ενός spread απόδοσης κρατικών εικοσαετών ομολόγων που αντιπροσωπεύει τον κρατικό πιστωτικό κίνδυνο της Ελλάδας και τη σχετική αστάθεια της ελληνικής αγοράς μετοχών έναντι της αγοράς κρατικών ομολόγων. Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

Ke= rf+(rm-rf)*b+sf, όπου

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	
Ke= rf+(rm-rf)*b+sf	
rf	4.12%
rm	6.50%
sf	2.00%
b	0.75
Συντελεστής Προεξόφλισης	**7.91%**

Το δεύτερο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) D/(ke-g), όπου g το growth και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ).

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με την επενδυτική μέθοδο:

Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου				
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Μίσθωμα €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα (€)**	**Ετήσιο Μίσθωμα (€)**
Κατάστημα	591.50	17.90	10,587.85	127,054.20

Ακολουθεί ο πίνακας καταβολών των μισθωμάτων στην αρχή κάθε εξαμηνιαίας περιόδου:

ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ		
Έτος	**Ημερομηνία Καταβολής**	**Εξαμηνιαίο NOI**
2022	30-12-22	66,000.00 €
2023	30-06-23	29,889.30 €
	30-12-23	65,162.60 €
2024	30-06-24	65,162.60 €
	30-12-24	66,117.89 €
2025	30-06-25	66,117.89 €
	30-12-25	67,242.32 €
2026	30-06-26	67,242.32 €
	30-12-26	68,469.76 €
2027	30-06-27	68,469.76 €
	30-12-27	69,763.96 €
2028	30-06-28	69,763.96 €
	30-12-28	71,096.45 €
2029	30-06-29	71,096.45 €
	30-12-29	72,454.40 €
2030	30-06-30	72,454.40 €
	30-12-30	73,838.28 €
2031	30-06-31	73,838.28 €
	30-12-31	75,248.59 €
2032	30-06-32	75,248.59 €
Πώληση	30-06-32	€2,190,716.19

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Παραδοχές		**DCF**									
Τρέχων Μήνας											
Αναπροσαρμογή ανά (μήνες)	12										
Αναπροσαρμογή (Τρέχοντος)	ΔΤΚ+1%	5.52%	2.31%	2.62%	2.78%	2.87%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
Αναπροσαρμογή ERV	ΔΤΚ	4.52%	1.31%	1.62%	1.78%	1.87%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Τρέχον Μίσθωμα		€11,000.00									
Αγοραίο Μίσθωμα		€10,587.85	€11,066.42	€11,211.39	€11,505.13	€11,824.97	€12,164.35	€12,518.33	€12,882.61	€13,257.50	€13,643.29
Έτος		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Μηνιαίο Μίσθωμα		€11,033.21	€11,138.91	€11,302.20	€11,494.41	€11,704.23	€11,925.46	€12,153.24	€12,385.37	€12,621.93	€12,863.01
Ετήσιο Μίσθωμα		€132,398.52	€133,666.87	€135,626.44	€137,932.96	€140,450.78	€143,105.56	€145,838.88	€148,624.40	€151,463.13	€154,356.07
Έξοδα	2.50%	€3,309.96	€3,341.67	€3,390.66	€3,448.32	€3,511.27	€3,577.64	€3,645.97	€3,715.61	€3,786.58	€3,858.90
Μήνες Κενού/Κόστος	3	€33,199.26									
Αξία Πώλησης											€2,235,424.68
Έξοδα Πώλησης	2.00%										€44,708.49
Λειτουργικά Έσοδα		**€95,889.30**	**€130,325.20**	**€132,235.78**	**€134,484.64**	**€136,939.51**	**€139,527.92**	**€142,192.91**	**€144,908.79**	**€147,676.55**	**€2,341,213.36**
Απόδοση Εξόδου	6.91%										
Συντελεστής Προεξόφλησης	7.91%										
Παρούσα Αξία		€2,010,347.76									
Αγοραία Αξία	**€2,000,000.00**										
Αγοραία Αξία / τμ	**€2,111.93**										

Ετήσια Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος											
ΕΤΟΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ΜΙΣΘΩΜΑ	10.587,85 €	11.066,42 €	11.211,39 €	11.393,02 €	11.595,81 €	11.812,65 €	12.038,27 €	12.268,21 €	12.502,53 €	12.741,33 €	12.984,69 €

Το CPI λαμβάνεται με βάση τις προβλέψεις του ιστοτόπου statista.com, 06/2022.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η εύλογη αξία του ακινήτου (για το 100% Κυριότητας), ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 2.000.000,00.**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS:

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.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

20.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η δίκαιη και εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 2.000.000,00

(Δύο Εκατομμύρια Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη NAIRealAct (RealAct ΕΠΕ – Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων)
Εθνικής Αντιστάσεως & Νικ. Μαντζάρου 1-3, 15451, Νέο Ψυχικό
ΑΦΜ: 800539911, ΔΟΥ Ψυχικού
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 128351101000

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

RealAct ΕΠΕ
Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων
ΑΦΜ: 800539911 | ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
Γ.Ε.ΜΗ. 128351101000

RICS NAZOU Anna MRICS Membership No. 1201040

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου (08.2020)







