

BriQ Properties

ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΙΩΑΝΝΗ ΓΕΝΝΑΔΙΟΥ 4 & ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Ιούλιος 2019

Περίληψη Εκτίμησης / Valuation Synopsis

Αντικείμενο: Κτίριο γραφείων στη συμβολή των οδών Ιωάννη Γενναδίου 4 & Υψηλάντου στο Δήμο Αθηναίων

Εντολέας: BriQ Properties ΑΕΕΑΠ

Κρίσιμη Ημερομηνία: 30/06/2019

Ημερομηνία Αυτοψίας: 20/11/2018

Σκοπός Εκτίμησης: Η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ υποχρεούται σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων με την αξία των επενδύσεών της

Βάση Εκτίμησης: Αγοραία Αξία - Market Value σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10η έκδοση, 2017)

Αγοραία Αξία: € 4.792.000

(ΤΕΣΣΕΡΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΝΕΝΗΝΤΑ ΔΥΟ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι – ΓΕΝΙΚΑ.....	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ	4
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	4
ΣΚΟΠΟΣ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	5
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ	5
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΑΜΕ	5
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ - ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....	7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	9
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	10
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (SWOT ANALYSIS)	11
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ – ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	12
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	12
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙV – ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	13
ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)	13
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (Comparative Method).....	13
ΣΥΝΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	14
ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ.....	14
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΝΤΟΛΟΔΟΧΟΥ - ΕΚΤΙΜΗΤΗ.....	14
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	15
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	16
ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ.....	19
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	21

BriQ Properties ΑΕΕΑΠ

Υπόψη κ. Άννας Αποστολίδου

Αλ. Πάντου 25

176 71 - Καλλιθέα

29 Ιουλίου 2019

Εκτίμηση αγοραίας αξίας αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στη συμβολή των οδών Ιωάννη Γενναδίου 4 & Υψηλάντου στο Δήμο Αθηναίων

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι – ΓΕΝΙΚΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Μετά από την εντολή σας να διερευνηθεί η αγοραία αξία του παραπάνω ακινήτου και αφού ερευνήθηκαν οι σχετικές παράμετροι και τα χαρακτηριστικά της περιοχής, η εταιρεία μας έχει ολοκληρώσει την παρούσα έκθεση.

Η επίσκεψη στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε στις 20 Νοεμβρίου 2018 ενώ η έκθεση της εκτίμησης έχει συνταχθεί από τον Μιχάλη Κουμούση Dipl Eng (UPL) REV και την Μαρία Κολοκυθά BSc (Econ) και έχει ελεγχθεί από την Δίκα Αγαπητίδου MSc (Econ) MRICS.

Αντικείμενο της μελέτης είναι η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία την 30^η Ιουνίου 2019.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με:

- ✓ Την έκδοση των Προτύπων του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων του έτους 2017 (IVSC)
- ✓ Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2016 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)
- ✓ Την 10^η έκδοση των Εκτιμητικών Προτύπων του 2017 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)

Οι συνοδευτικές δηλώσεις της εκτίμησης, οι παραδοχές και οι περιοριστικοί όροι, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Ως «Αγοραία Αξία - Market Value» ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10^η έκδοση, 2017) «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».

ΣΚΟΠΟΣ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η εκτίμηση πραγματοποιείται για σκοπούς συμμόρφωσης της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ με το Ν. 2778/1999 αναφορικά με τις ανάγκες αποτίμησης της αγοραίας αξίας των επενδύσεών της.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό, η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων με την αξία των επενδύσεών της, η οποία θα περιλαμβάνει την αγοραία αξία τους βασιζόμενη σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Η εκτίμηση έχει βασιστεί στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) και στη Συγκριτική Μέθοδο (Comparative Method). Ανάλυση των δύο μεθόδων παρατίθεται στο Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι το ακίνητο διαθέτει καθαρούς τίτλους (τους οποίους, ωστόσο, δεν έχουμε ελέγξει) και είναι ελεύθερο περιοριστικών όρων και δικαιωμάτων τρίτων επ' αυτού που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του.

Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς εντόπισε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.

Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι εμβαδομέτρηση του κτιρίου καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.

Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση ή μίσθωση των κτιρίων.

Τέλος, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, την άρτια λειτουργία των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε τη σωστή εφαρμογή τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτιρίων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΑΜΕ

Γίνεται η παραδοχή ότι οι πληροφορίες οι οποίες παρασχέθηκαν σε μας από τον Εντολέα μας είναι πλήρεις και ακριβείς. Παράλληλα η εκτίμηση βασίστηκε σε τίτλους κτήσης, οικοδομικές άδειες, σχέδια κατόψεων, τοπογραφικά διαγράμματα, βεβαιώσεις περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στους νόμους τακτοποίησης τυχόν αυθαιρεσιών, μισθωτήρια συμβόλαια, κλπ.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για σκοπούς ενημέρωσης των οικονομικών καταστάσεων και σύνταξης του ενημερωτικού δελτίου της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ. Απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της έκθεσης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Με εκτίμηση,

Για την Αθηναϊκή Οικονομική ΕΠΕ
JLL Alliance Partner

ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ
ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ
ΜΟΥΡΟΥΖΗ 10 - ΑΘΗΝΑ 106 74
ΤΗΛ. 210 36.00.172
ΑΦΜ: 095606277 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Δίκα Αγαπητίδου MSc (Econ) MRICS
Γενική Διευθύντρια



Μιχάλης Κουμούσης Dipl Eng(Upl) REV
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων

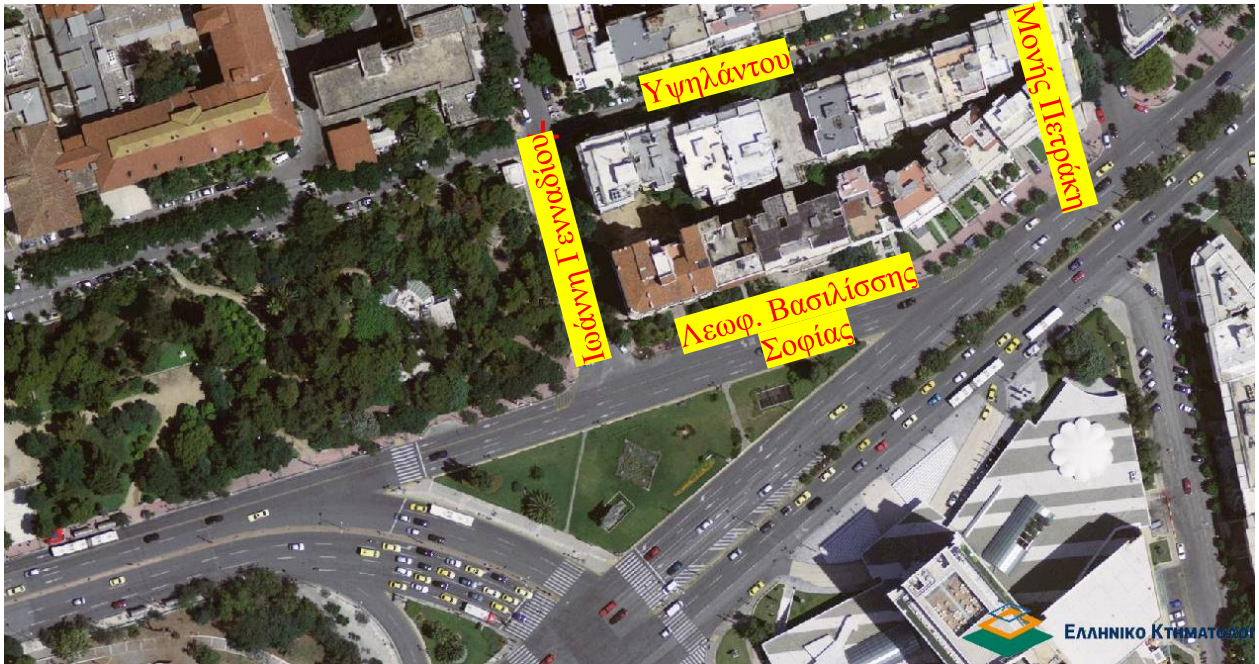


Μαρία Κολοκυθά BSc (Econ)
Εκτιμήτρια

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ - ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Ιωάννη Γενναδίου 4 & Υψηλάντου στην περιοχή του Ευαγγελισμού του Δήμου Αθηναίων (συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 σε τυχαίο σημείο του οικοπέδου - X: 477821.62 & Y: 4203084.494¹).



Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Διεύθυνση: Ιωάννη Γενναδίου 4 & Υψηλάντου



Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

- ✓ Οικόπεδο εντός ΟΤ 68024 του εγκεκριμένου ΓΠΣ Δήμου Αθηναίων

Το οικόπεδο συνορεύει:

- ✓ Βόρεια σε πρόσωπο μήκους 12,60 μ με την οδό Υψηλάντου
- ✓ Ανατολικά με όμορη ιδιοκτησία
- ✓ Νότια με όμορη ιδιοκτησία
- ✓ Δυτικά σε πρόσωπο μήκους 18,07 μ με την οδό Ιωάννη Γενναδίου

Επιφάνεια

- ✓ 224,34 τμ

¹ Εθνικό Κτηματολόγιο & χαρτογράφηση ΑΕ - <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

Επιφάνειες και Χρήσεις Κτιρίου ανά Επίπεδο

Επίπεδα	Χρήση (με βάση τα έγγραφα)	Επιφάνειες (τμ)
Υπόγειο	Αποθήκες	210,00
Ισόγειο	Γραφεία	210,00
1 ^{ος} Όροφος	Γραφεία	210,00
2 ^{ος} Όροφος	Γραφεία	210,00
3 ^{ος} Όροφος	Γραφεία	210,00
4 ^{ος} Όροφος	Γραφεία	210,00
5 ^{ος} Όροφος	Γραφεία	210,00
6 ^{ος} Όροφος	Γραφεία	140,80
Δώμα	H/M	18,50
Σύνολο		1.629,30

Πηγή: Τεχνική Έκθεση εκτίμησης πολεοδομικής κατάστασης ακινήτου, Λυμπερόπουλος, Νοέμβριος 2018
& Έκθεση ελέγχου τίτλων ακινήτου, Δικηγορική Εταιρεία Λαμπαδάριος, Νοέμβριος 2018

ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	
Κατασκευή	Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και οργανισμό πλήρωσης από οπτοπλινθοδομές
Όψεις	Τόσο τα εξωτερικά όσο και τα εσωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια
Επικάλυψη	Πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος
Συστήματα ψύξης/ θέρμανσης	Η θέρμανση, ο κλιματισμός και ο αερισμός πραγματοποιείται μέσω αεραγωγών τοποθετημένων στην ψευδοροφή
Σύστημα πυρόσβεσης	Υπάρχει πυρανίχνευση και πυρασφάλεια στο κτίριο
Υδραυλικά	Τυπικά
Ηλεκτρικά	Ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος της εταιρείας Petrogen και δίπλα του σε κλειστό χώρο, πυροδιαμέρισμα της ΔΕΗ/ΔΕΔΔΗΕ υπάρχει η εγκατάσταση της μέσης τάσης (μετασχηματιστές – πίνακες διανομής)
Κατάσταση ακινήτου	Το ακίνητο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ & ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	
Επιφάνεια οικοπέδου	224,34 τμ <i>Διάγραμμα κάλυψης του αρχιτέκτονα μηχανικού Μιλτιάδη Φαρμάκη, Ιούλιος 2013</i> <i>Τεχνική έκθεση της εταιρείας «Isalos Consulting Engineers», Νοέμβριος 2018</i>
Περιοχή	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αθηνών <i>ΦΕΚ 124^Α/ 1973</i> <i>ΦΕΚ 210^Α/ 1985</i>
Αρτιότητα*	E = 200 τμ & Π = 10 μ <i>ΦΕΚ 124^Α/ 1973</i> <i>ΦΕΚ 210^Α/ 1985</i>
ΟΤ	68024 <i>Τεχνική έκθεση της εταιρείας «Isalos Consulting Engineers» Νοέμβριος 2018</i>
Χρήσεις γης**	Γενική κατοικία, γραφεία και ξενοδοχειακές μονάδες έως 100 κλίνες <i>ΦΕΚ 124^Α/ 1973</i> <i>ΦΕΚ 210^Α/ 1985</i>
Συντελεστής δόμησης	Μικτός – Κατά ΦΕΚ ΣΔ: ΦΕΚ 312Δ'/ 1978 <i>Διάγραμμα κάλυψης του αρχιτέκτονα μηχανικού Μιλτιάδη Φαρμάκη, Ιούλιος 2013</i>
Κάλυψη	70% συνεχές <i>Διάγραμμα κάλυψης του αρχιτέκτονα μηχανικού Μιλτιάδη Φαρμάκη, Ιούλιος 2013</i>
Ύψος	Βάσει νέου οικοδομικού κανονισμού Ν. 4067/ 2012
Ιστορικό κέντρο	Όχι
Αρχαιολογία	Όχι
Γκαράζ	ΦΕΚ 76 ^Α / 2004

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (SWOT ANALYSIS)

S **Strengths - Πλεονεκτήματα**

- ✓ Τοποθεσία σε prime περιοχή στο κέντρο της πόλης
- ✓ Εξαιρετικό συγκοινωνιακό δίκτυο
- ✓ Ανοιχτός ορίζοντας προς το πάρκο του Ευαγγελισμού
- ✓ Θέα προς το λόφο του Λυκαβηττού
- ✓ Ικανοποιητική επιφάνεια ανά επίπεδο
- ✓ Επαρκής φυσικός φωτισμός

W **Μειονεκτήματα - Weaknesses**

- ✓ Απαιτούνται εργασίες ανακαίνισης στο ακίνητο εσωτερικά τόσο σε ηλεκτρο - μηχανολογικές εγκαταστάσεις όσο και στο δάπεδο και την οροφή

O **Opportunities - Ευκαιρίες**

- ✓ Περιορισμένη προσφορά αυτοτελών κτιρίων γραφείων στην ευρύτερη περιοχή
- ✓ Διαχρονική ζήτηση για γραφεία στην ευρύτερη περιοχή του Κολωνακίου και του Συντάγματος
- ✓ Δυνατότητα μετατροπής του κτιρίου σε ξενοδοχειακή μονάδα (αποτελεί μία από τις επιτρεπόμενες χρήσεις) σε ελκυστική τοποθεσία για την εγκατάσταση και λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων

T **Απειλές - Threats**

- ✓ Εύθραυστη η παρατηρούμενη ανάκαμψη στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ – ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Για τους σκοπούς της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων και πωλήσεων στο κέντρο της Αθήνας (την εγγύς αλλά και την ευρύτερη του εκτιμώμενου ακινήτου περιοχή), τα οποία στη συνέχεια προσαρμόστηκαν με βάση την ακριβή τοποθεσία τους (εμπορικότητα, προσβασιμότητα, κλπ) αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (επιφάνεια, ποιότητα κατασκευής, κατάσταση συντήρησης, κλπ) ώστε να προσομοιάζουν στα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Πιο συγκεκριμένα και έχοντας πραγματοποιήσει εκτενή έρευνα αγοράς όσον αφορά τιμές μίσθωσης και πώλησης αυτοτελών κτιρίων γραφείων στην άμεσα εγγύς αλλά και την ευρύτερη του υπό εκτίμηση ακινήτου περιοχή, καταλήγουμε ότι οι τιμές μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων κυμαίνονται μεταξύ των € 11 – 25/ τμ/ μήνα. Το χαμηλότερο άκρο του προαναφερθέντος εύρους αφορά παλαιότερης κατασκευής κτίρια τα οποία δεν έχουν συντηρηθεί επαρκώς, ενώ το υψηλότερο άκρο του προαναφερθέντος εύρους αφορά κυρίως διατηρητέα κτίρια αξιόλογης αρχιτεκτονικής ή/ και κτίρια περισσότερο σύγχρονων κατασκευαστικών και τεχνολογικών προδιαγραφών τα οποία βρίσκονται σε κομβικά σημεία του κέντρου της Αθήνας και απολαμβάνουν θέα προς την πλατεία Συντάγματος και το Λόφο του Λυκαβηττού. Οι αντίστοιχες τιμές πώλησης κυμαίνονται μεταξύ των € 2.000 – 4.200/ τμ με το υψηλότερο άκρο του προαναφερθέντος εύρους να αφορά σχεδόν αποκλειστικά κτίρια επί των κεντρικών λεωφόρων Βασιλίσσης Σοφίας και Βασιλίσσης Αμαλίας και μάλιστα κτίρια σύγχρονων προδιαγραφών σε πολύ καλή ή/ και άριστη κατάσταση συντήρησης.

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη την προνομιακή τοποθεσία του στην ευρύτερη περιοχή του Κολωνακίου, το γεγονός ότι πρόκειται για αυτοτελές κτίριο γραφείων για τα οποία η υπάρχουσα προσφορά υπολείπεται της ζήτησης και παράλληλα λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι στο συγκεκριμένο ακίνητο πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες συντήρησης και ανακαίνισης συνολικού ύψους € 158.500 προς την κατεύθυνση του εκσυγχρονισμού και της αποκατάστασης οποιωνδήποτε βλαβών, καταλήγουμε σε μισθωτική αξία ίση με **€ 19/ τμ/ μήνα**.

Αναφορικά με τις αντίστοιχες τιμές πώλησης, λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία αγοραπωλησιών ακινήτων τα οποία εντοπίστηκαν και παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης, την τοποθεσία και προβολή του ακινήτου, αλλά και την ποιότητα κατασκευής του κατόπιν της ολοκλήρωσης των εργασιών ανακαίνισής του, καταλήγουμε στην αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου ίση με **€ 3.400/ τμ**.

ΕΝΟΤΗΤΑ IV – ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Η εκτίμηση έχει βασιστεί στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)

Το υπό εκτίμηση είναι κενό χρήσης. Το **ετήσιο αγοραίο μίσθωμα** υπολογίστηκε σε € 328.958,40 ενώ έχει προβλεφθεί και συνολικό κόστος ανακατασκευής ύψους € 158.500.

Οι βασικές παραδοχές οι οποίες υιοθετούνται κατά την εφαρμογή της μεθόδου (DCF) περιλαμβάνουν 10ετη περίοδο μελέτης ενώ η είσπραξη των μισθωμάτων γίνεται μηνιαίως προκαταβολικά. Έχουν ληφθεί υπόψη λειτουργικά έξοδα και δεν έχει προβλεφθεί μεσιτική αμοιβή μίσθωσης κατά την πώληση του ακινήτου (exit value).

Επιπλέον, και όσον αφορά στις παραδοχές που υιοθετήθηκαν, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης στην έξοδο (exit yield) υπολογίζεται σε 6,75% ενώ το μεσοσταθμισμένο επιτόκιο προεξόφλησης (discount rate) υπολογίζεται σε 8,18% για το συγκεκριμένο ακίνητο. Το επιτόκιο προεξόφλησης επηρεάζεται από την κατάσταση της οικονομίας αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις και καθορίζεται από τις αποδόσεις των ακινήτων, τον ρυθμό αύξησης των ενοικίων (προβλέψεις IMF), τα χαρακτηριστικά των χρηστών (φερεγγυότητα μισθωτή & όροι μίσθωσης) καθώς και την κατάσταση του ακινήτου.

Η παραδοχή για τον ΔTK (2019 – 2024) βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, April 2019).

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 4.803.000**.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (COMPARATIVE METHOD).

Για την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου πραγματοποιήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων από την κτηματαγορά του κέντρου της Αθήνας (την εγγύς αλλά και την ευρύτερη του εκτιμώμενου ακινήτου περιοχή), τα οποία στη συνέχεια προσαρμόστηκαν με βάση την ακριβή τοποθεσία τους (εμπορικότητα, προσβασιμότητα, κλπ) αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (επιφάνεια, ποιότητα κατασκευής, κατάσταση συντήρησης, κλπ) ώστε να προσομοιάζουν στα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται σε € 4.906.000 ενώ από την αξία αυτή αφαιρείται συνολικό ποσό € 158.500 το οποίο αντιπροσωπεύει το προβλεπόμενο κόστος ανακατασκευής, συνεπώς η αξία ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 4.747.500**.

ΣΥΝΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

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

Μέθοδος	Εκτιμηθείσα αξία (€)	Βαρύτητα	Σταθμισμένη αξία (€)
Συγκριτική Μέθοδος	4.747.500,00	20%	949.500,00
Μέθοδος Προσόδων (DCF)	4.803.000,00	80%	3.842.400,00
Γενικό Σύνολο		100%	4.792.000,00

Η συνολική αγοραία αξία του εκτιμάται σε € **4.792.000** [Τέσσερα Εκατομμύρια Επτακόσιες Ενεήντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ] με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30^η Ιουνίου 2019.

ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

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

Η παρούσα εύθραυστη κατάσταση του διεθνούς χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της αποτυχίας διάσωσης μεγάλων τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, έχει αυξήσει τον βαθμό αβεβαιότητας στις αγορές ακινήτων διεθνώς. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι πιθανό οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

Συνεπώς, θα συνιστούσαμε οι εκτιμήσεις να επαναλαμβάνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και σε περίπτωση διάθεσης των ακινήτων να έχουν προηγηθεί εξειδικευμένες επαγγελματικές συμβουλές.

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΝΤΟΛΟΔΟΧΟΥ - ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η μελέτη εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Αθηναϊκή Οικονομική - JLL Alliance Partner για λογαριασμό της εταιρείας BriQ Properties σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην σύμβαση ανάθεσης εκτιμήσεων με ημερομηνία 10/06/2019.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Εξωτερική όψη ακινήτου



Θέα από το ακίνητο



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



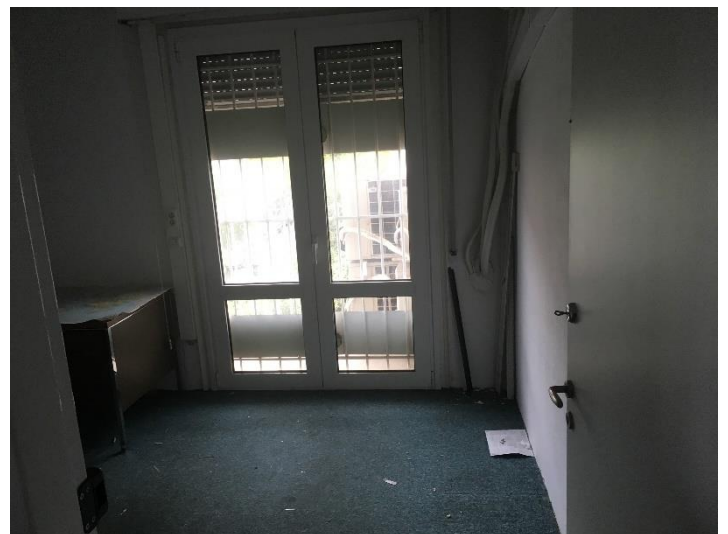
Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων



Εσωτερική όψη γραφειακών χώρων

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΣΥΣΤΗΡΗΣΗΣ - ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΕΠΙ
δοροφης ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ**

α/α	ΕΡΓΑΣΙΕΣ	Κόστος (€)
1	Καθαιρέσεις - συλλογή μπαζών	12.000
2	Πλινθοδομές - μπατικές	5.000
3	Θερμομόνωση - υγρομόνωση δώματος / ταράτσας	3.000
4	Τοίχοι γυψοσανίδων	5.000
5	Ασβεστοκονιάματα τριπτά	8.000
6	Εσωτερικές πόρτες	4.000
7	Δάπεδα από ξύλα δρυός	20.000
8	Ψευδοροφές	2.500
9	Χρωματισμοί	20.000
10	Διόρθωση επίπλων - ντουλαπών	7.000
11	Ντουλάπια κουζίνας	7.000
12	Πλακάκια επί τοίχου (κουζίνες - μπάνια)	5.000
13	Υδραυλικές εγκαταστάσεις - είδη υγιεινής	8.000
14	Έλεγχος ψύξης - θέρμανσης / συντήρηση	10.000
15	Έλεγχος - διόρθωση ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων	7.000
16	Έλεγχος / επισκευή πυρασφάλειας	5.000
17	Έλεγχος / επισκευή συναγερμού σε συνδυασμό με πυρασφάλεια	5.000
18	Έλεγχος / επισκευή ανελκυστήρα	5.000
19	Απρόβλεπτα	20.000
	ΣΥΝΟΛΟ	158.500

Σημείωση 1: Κόστος άνευ ΦΠΑ

Σημείωση 2: Στο κόστος δεν περιλαμβάνονται ένσημα ΕΦΚΑ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τη **Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων**, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς φυσικά και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να εκτιμηθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί παράγοντες που λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη για την εκτίμηση της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης καθώς και η εμπορικότητα, κατάσταση, προδιαγραφές και ηλικία του ακινήτου.

Με την **Μέθοδο της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης**, η αγοραία αξία των υπό εξέταση ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση του ετήσιου αγοραίου μισθώματος που λαμβάνει ή δύναται να λάβει ο εκάστοτε ιδιοκτήτης/επενδυτής από την εκμετάλλευσή του.

Προκειμένου να εφαρμοσθεί η συγκεκριμένη μέθοδος, θα πρέπει να υφίσταται αγορά για μισθώσεις αντίστοιχων ακινήτων. Βασικό ρόλο πέραν των συγκριτικών μισθωμάτων που συλλέγονται κατόπιν έρευνας, έχει ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης.

Το καθαρό εισπραττόμενο ετήσιο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, ασφάλιστρα κλπ), οι οποίες δεν είναι σταθερές για κάθε ακίνητο αλλά εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όροι μίσθωσης κλπ).

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων, δεδομένου ότι είναι γνωστή η αγοραία αξία και το μίσθωμα ενός ακινήτου.

Επηρεάζεται από το ρίσκο της επένδυσης, την φερεγγυότητα του μισθωτή, την κατάσταση της κτηματαγοράς, τον ρυθμό φθοράς του ακινήτου, την χρήση του κλπ.

Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου βάσει της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης, ακολουθείται η παρακάτω σειρά ενεργειών:

- ✓ Συλλογή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν σε μισθωτικές αξίες παρόμοιων ακινήτων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή
- ✓ Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο ακίνητο, με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία και χαρακτηριστικά ακινήτου
- ✓ Υπολογισμός των μηνιαίων εσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση/μίσθωση του ακινήτου

- ✓ Υπολογισμός των ετήσιων εσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση/μίσθωση του ακινήτου
- ✓ Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου
- ✓ Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου βάσει κεφαλαιοποίησης της ετήσιας προσόδου που απορρέει από την μίσθωσή του.
- ✓ Για την εφαρμογή της μεθόδου, υποθέτουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα θα λαμβάνεται στο διηνεκές.

Η συγκεκριμένη προσέγγιση χρησιμοποιείται μόνο όταν το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη κτηματαγορά και υπάρχουν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων παρόμοιων ακινήτων. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται και σε ακίνητα που είναι κενά, ωστόσο δύναται να μισθωθούν, καθώς και σε ακίνητα που είναι μισθωμένα στα επίπεδα της αγοράς.

Σε περιπτώσεις επενδυτικών ακινήτων όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς για πωλήσεις, η αγοραία αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την **Προεξόφληση των Μελλοντικών Χρηματοροών**. Η μέθοδος αυτή είναι προτιμητέα, καθώς αναλύει όλες τις ετήσιες αυξήσεις και τα έξοδα του ιδιοκτήτη.

Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η αγοραία αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την προεξόφληση των αναμενόμενων καθαρών χρηματοροών από τη μίσθωση του ακινήτου (δηλαδή των εναπομένουσών ταμειακών ροών μετά την πληρωμή όλων των λειτουργικών δαπανών και φόρων, αλλά πριν την αποπληρωμή δανείων) με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο. Στην περίπτωση που υιοθετηθεί μικτό προεξοφλητικό επιτόκιο πραγματοποιείται προεξόφληση των αναμενόμενων καθαρών χρηματοροών από τη μίσθωση του ακινήτου. Η αγοραία αξία (V) προκύπτει από την παρακάτω εξίσωση:

$$V = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

όπου:

CF_t = Καθαρές ταμειακές ροές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο

r = Προεξοφλητικό επιτόκιο

Τα βήματα για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου με βάση την μέθοδο προεξόφλησης χρηματοροών (DCF) είναι τα εξής:

Εκτιμητική περίοδος

Η περίοδος από την οποία προκύπτουν οι προβλεπόμενες χρηματοροές ορίζεται από τον τύπο της επένδυσης. Στην περίπτωση μας, χρησιμοποιήθηκε μια περίοδος 11 ετών.

Συντελεστής Προεξόφλησης

Το επιτόκιο προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις. Η εν λόγω μέθοδος είναι πιο αξιόπιστη από την άμεση κεφαλαιοποίηση σε περιπτώσεις που δεν επαρκούν τα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς, καθώς υπολογίζει με ακρίβεια τον στόχο του επενδυτή για επενδύσεις ανάλογου ρίσκου.

Το επιτόκιο προεξόφλησης (discount rate) υπολογίζεται από τον τύπο του capital asset pricing model (CAPM) ως εξής : $R = RFR + RP$, όπου RFR είναι το Risk Free Rate και RP το Risk Premium. Πιο συγκεκριμένα, το RFR είναι το επιτόκιο επένδυσης μηδενικού κινδύνου και το RP είναι η επιπλέον απόδοση που επιζητά ο επενδυτής για τον πρόσθετο κίνδυνο που αναλαμβάνει για να πραγματοποιήσει τη συγκεκριμένη επένδυση.

Ο υπολογισμός του συντελεστή προεξόφλησης ανάγεται από τον ακόλουθο τύπο discount rate = Ετήσιος Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (ARY) – Ετήσιος Συντελεστής Απόσβεσης (depreciation) + Ετήσια Μεταβολή Αγοραίων Αξιών (expected growth rate) + Risk Premium της επένδυσης (φερεγγυότητα μισθωτή & όροι μίσθωσης) όπου Ετήσια Μεταβολή Αγοραίων Αξιών είναι ο ρυθμός αύξησης του ενοικίου, και ο οποίος υπολογίστηκε σύμφωνα με τις προβλέψεις του IMF (October 2018), ο Ετήσιος Συντελεστής Απόσβεσης (depreciation) θα πρέπει να είναι σε αντιστοιχία με το είδος του ακινήτου και στη συγκεκριμένη περίπτωση έχει υπολογιστεί 0,25% και τέλος το Risk Premium έχει προσδιοριστεί σε -0,20% για όσα ακίνητα είναι μισθωμένα σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Η επιλογή του κατάλληλου τελικού συντελεστή κεφαλαιοποίησης (exit yield), προκύπτει από τις αποδόσεις αντίστοιχων ακινήτων σήμερα.

Επισημαίνεται ότι έχουν προεξοφληθεί τα έσοδα από μισθώματα μηνιαία και προκαταβολικά (in advance) μετατρέποντας τον αντίστοιχο ετήσιο συντελεστή προεξόφλησης (R) σε μηνιαίο με τον εξής τύπο: $(1+R)^{(1/12)}-1$

Αξία Μεταπώλησης

Η αξία μεταπώλησης στο τέλος της επένδυσης (μετά το 11^ο έτος) υπολογίζεται με την κεφαλαιοποίηση του αγοραίου μισθώματος (ERV) με τις απαιτούμενες αναπροσαρμογές του, με τον κατάλληλο συντελεστή (απόδοση εξόδου). Για τους σκοπούς της εκτίμησης, υποθέτουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα θα λαμβάνεται στο διηνεκές. Η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών δύναται να εξάγει αξιόπιστα συμπεράσματα και αποτελέσματα, ωστόσο χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στην επιλογή και καταχώρηση των κατάλληλων συντελεστών και παραγόντων. Η εφαρμογή των κατάλληλων συντελεστών στους παραπάνω τύπους πρέπει να γίνεται με γνώμονα τα δεδομένα της τρέχουσας περιόδου, ιστορικά δεδομένα αλλά και μελλοντικές προβλέψεις.