

Έκθεση εκτίμησης καταστήματος

επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 23Α, Δήμος
Αθηναίων, Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικής Αθήνας,
Περιφέρεια Αττικής

Σεπτέμβριος 2016

Π Ι Ν Α Κ Α Σ Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Ω Ν

1.0	ΕΝΤΟΛΕΣ	1
2.0	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	2
3.0	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ.....	3
4.0	ΔΙΚΤΥΑ ΚΟΙΝΗΣ ΟΦΕΛΕΙΑΣ	4
5.0	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ.....	4
6.0	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	4
7.0	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	5
8.0	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	6
9.0	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	6
10.0	ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	8
11.0	ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΤΑΞΥ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	12
12.0	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	13
13.0	ΔΗΛΩΣΗ	13

Προς:

Grivalia Properties REIC
117, Λεωφόρος Κηφισίας
Μαρούσι, 15124 Ελλάδα

64, Louise Riencourt Str.
"APOLLON TOWER"
115 23, Athens, GREECE

T: +30 210 6996311
F: +30 210 6996312

www.savills.com

Υπόψιν Κυρίου Κωνσταντίνου Αθανασίου,

Senior Associate - Investments

23^η Σεπτεμβρίου 2016

Αξιότιμοι Κύριοι,

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΣΟΦΙΑΣ 23Α, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ,
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΘΗΝΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ**

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο υπό εκτίμηση ακίνητο και αναφέρουμε τα εξής:

1.0 ΕΝΤΟΛΕΣ

Οι εντολές προς εμάς για την εκτίμηση του ακινήτου περιέχονται στην επικοινωνία μας με εσάς και βάσει αυτών πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο υπό εκτίμηση ακίνητο στις 17-08-2016.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στα πρότυπα και τις οδηγίες (Professional Standards (PS) και Valuation Practice Statements (VPS)) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο σχετικό επαγγελματικό εγχειρίδιο (RICS Valuation – Professional Standards 2014 του οποίου η τελευταία έκδοση είναι σε ισχύ από την 6η Ιανουαρίου 2014.

Σύμφωνα με τις εντολές μας έχουμε παράσχει την άποψή μας για την αγοραία αξία του εν θέματι ακινήτου, όπως περιγράφεται στο Εκτιμητικό Πρότυπο VPS 4 ('Βάσεις αξίας, υποθέσεις και ειδικές υποθέσεις').

Σκοπός της εκτίμησης είναι η λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων από τον πελάτη.

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 15-09-16. Η εκτίμηση γίνεται με την υπόθεση κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ότι το ακίνητο βρισκόταν στην ίδια ακριβώς κατάσταση με την ημερομηνία αυτοψίας.

Ως βάση της εκτίμησής μας ορίζεται η αγοραία αξία ο ορισμός της οποίας δίδεται στο Παράρτημα 1.

Την εκτίμηση διενήργησε ο Δημήτριος Μανουσάκης, Αρχιτέκτονα Μηχανικού, MSc Econ, μέλους ΤΕΕ (54176), MRICS (1152810), Πιστοποιημένου Εκτιμητή Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (57), εκτιμητή κατάλληλου σύμφωνα με τα πρότυπα και τις οδηγίες του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομόνων και πιο συγκεκριμένα με το PS 2 ('Ethics, competency, objectivity and disclosures'). Ο εκτιμητής είχε τη βοήθεια του Ανδρέα Αρβανίτη, Οικονομολόγος, MSc Real Estate.

Πιστοποιούμε ότι δεν είμαστε σε γνώση κάποιας σύγκρουσης συμφερόντων η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και υποβάλλουμε μία ανεξάρτητη μελέτη εκτιμήσεως για το συγκεκριμένο ακίνητο.

2.0 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στα όρια του Δήμου Αθηναίων. Ειδικότερα είναι τοποθετημένο στο πρώτο διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων στην περιοχή του Κολωνακίου. Επίσης, βρίσκεται επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας και πολύ κοντά στην πλατεία Συντάγματος. Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου είναι το επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας.

Τα κτίρια της περιοχής είναι κυρίως κτίρια γραφείων, αν και στην άμεση περιοχή του ακινήτου υπάρχουν και κτίρια κατοικιών, επειδή το Κολωνάκι είναι μια κατοικημένη περιοχή. Στην περιοχή γύρω από την πλατεία Συντάγματος βρίσκονται τα γραφεία των μεγάλων εγχώριων και διεθνών εταιρειών που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Επιπλέον, υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός από κυβερνητικά κτίρια. Η λιανική δραστηριότητα στην περιοχή είναι συγκεντρωμένη κυρίως κατά μήκος της οδού Ερμού, που βρίσκεται περίπου 1,5 χιλιόμετρο μακριά από το υπό εκτίμηση ακίνητο. Επιπλέον, η λιανική αγορά του Κολωνακίου είναι μια σημαντική λιανική αγορά στο κέντρο της Αθήνας. Το εμπορικό κέντρο του Κολωνακίου είναι γύρω από την πλατεία Κολωνακίου και κυρίως κατά μήκος των οδών Πατριάρχου Ιωακείμ και Σκουφά. Αν και το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται πολύ κοντά στην πλατεία Κολωνακίου, η εμπορικότητα της θέσης του είναι σχετικά χαμηλότερη σε σύγκριση με πλατεία Κολωνακίου.

Ειδικότερα, η Βασιλίσσης Σοφίας θεωρείται ένας από τους πιο εξέχοντες δρόμους για μια επιχείρηση ώστε να τοποθετήσει τα γραφεία της. Τα κτήρια χρησιμοποιούνται κυρίως από τις πρεσβείες και τις διεθνείς επιχειρήσεις. Η γειτονιά του Κολωνακίου θεωρείται μία από τις πιο εύπορες περιοχές του Δήμου Αθηναίων με υψηλότερα εισοδήματα κατοίκων. Η πρόσβαση στην περιοχή του ακινήτου επιτυγχάνεται με τη χρήση των δημόσιων μέσων μεταφοράς είτε με το σύστημα του μετρό της Αττικής από το σταθμό του Συντάγματος ή με το λεωφορείο.

Χάρτης της περιοχής του ακινήτου βρίσκεται στα παραρτήματα της έκθεσης.

3.0 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο απαρτίζεται από τις εξής οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ένα ισόγειο κατάστημα με αποκλειστική χρήση εξωτερικού χώρου, εσωτερικού αίθριου χώρου, πατάρι και μέρος του ημιώροφου. Μία αποθήκη στο πρώτο επίπεδο του υπογείου. Οκτώ θέσεις στάθμευσης στο δεύτερο επίπεδο του υπογείου. Το ακίνητο είναι μέρος ενός επαγγελματικού κτιρίου μικτής χρήσης με γραφεία στους ανώτερου ορόφους. Σύμφωνα με τα παραχθέντα στοιχεία αντιλαμβανόμαστε ότι η επιφάνεια κάθε επιπέδου είναι όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Επίπεδο	Επιφάνεια (τμ) 1,183.50	Στάθμευση (θέσεις) 8
Ισόγειο	580.15	
Πατάρι	170.00	
Ημιώροφος	24.95	
Υπόγειο	408.40	
Υπόγειο 2		8

Το κτίριο του ακινήτου έχει σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το κύριο χαρακτηριστικό των προσόψεων του κτιρίου είναι η επικάλυψη των εξωτερικών τοίχων με πλάκες μαρμάρου. Η προσόψεις του καταστήματος αποτελούνται από υαλοπίνακες οι οποίοι βρίσκονται εντός πλαισίων αλουμινίου.

Η είσοδος του καταστήματος, η οποία βρίσκεται στο επίπεδο του ισογείου, οδηγεί σε χώρο υποδοχής ο οποίος οδηγεί στο κυρίως τμήμα του καταστήματος το οποίο είναι διαμορφωμένο για χρήση εστιατορίου. Το δάπεδο του καταστήματος είναι επικαλυμμένο με πλακίδια και οι τοίχοι είναι χρωματισμένοι. Μέρος των τοίχων είναι επικαλυμμένο με διακοσμητικό ξύλο. Υπάρχουν επίσης τμήματα του χώρου τα οποία είναι ανυψωμένα με ψευδοπάτωμα το οποίο έχει καλυφθεί με ξύλινα πλακίδια. Επίσης, στο χώρο του εστιατορίου υπάρχει χώρος bar. Στο χώρο του εστιατορίου υπάρχει ψευδοροφή με φωτισμό, εξαερισμό και ανιχνευτή καπνού. Στο επίπεδο του ισογείου υπάρχει επίσης χώρος κουζίνας με χρωματισμένο πάτωμα και τοίχους καλυμμένους με πλακίδια. Τέλος, υπάρχει ανελκυστήρας φορτίων που συνδέει το ισόγειο με το υπόγειο.

Το κατάστημα έχει ανοίγματα στο επίπεδο του ισογείου σε εξωτερικό καλυπτόμενο χώρο του κτιρίου. Το κατάστημα έχει αποκλειστική χρήση στο χώρο ο οποίος είναι διαμορφωμένος με πλακίδια. Υπάρχει επίσης πατάρι εντός του χώρου του καταστήματος. Το πατάρι είναι μεταλλικής κατασκευής και έχει δάπεδο από ξύλινα πλακίδια. Πρόσβαση στο πατάρι γίνεται μέσω κλίμακας. Στο ίδιο επίπεδο με το πατάρι υπάρχει ένα στενό δωμάτιο το οποίο χρησιμοποιείται ως χώρος αποθήκευσης και είναι τμήμα του ημιώροφου. Από το

επίπεδο του ισογείου υπάρχει επίσης πρόσβαση σε μικρή εσωτερική αυλή στην οποία είναι τοποθετημένος ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός, π.χ. για τον εξαερισμό και τη ψύξη.

Στο επίπεδο του υπογείου υπάρχει χώρος κουζίνας και χώρος ψυγείων. Το δάπεδο αυτού του χώρου είναι χρωματισμένο και οι τοίχοι είναι καλυμμένοι με πλακίδια. Υπάρχει επίσης ένας μικρός χώρος γραφείου. Το υπόλοιπο του υπογείου στεγάζει βοηθητικές χρήσεις του καταστήματος, κυρίως χώρους αποθήκευσης. Το δάπεδο και μέρος των τοίχων είναι καλυμμένα με πλακίδια. Το υπόλοιπο των τοίχων και το ταβάνι είναι επιχρισμένα. Στο υπόγειο υπάρχουν επίσης οι τουαλέτες, ξεχωριστές για το προσωπικό και ξεχωριστές για τους πελάτες του εστιατορίου.

Στο επίπεδο του δεύτερου υπογείου υπάρχει χώρος στάθμευσης ο οποίος έχει πρόσβαση από ράμπα επί της οδού Νεοφύτου Βάμβα. Ο χώρος στάθμευσης εξαερίζεται και έχει ανιχνευτές καπνού και πυρασφάλεια. Το δάπεδο είναι καλυμμένο με χρώμα εροχί ρητίνης. Οι τοίχοι είναι επιχρισμένοι και χρωματισμένοι.

Φωτογραφίες του ακινήτου επισυνάπτονται σε παράρτημα της έκθεσης.

4.0 ΔΙΚΤΥΑ ΚΟΙΝΗΣ ΟΦΕΛΕΙΑΣ

Το ακίνητο είναι συνδεδεμένο με το δίκτυο ηλεκτρισμού, τηλεφώνου, νερού και αποχέτευσης, καθώς βρίσκεται εντός του αστικού ιστού.

5.0 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Δεν αποτελεί αντικείμενο αυτής της μελέτης και δεν έχουμε κάνει τεχνική καταγραφή και ελέγχους του κτιρίου και του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού. Ως εκ τούτου δεν μπορούμε να εγγυηθούμε για την κατάσταση συντήρησης. Κατά την διάρκεια της αυτοψίας παρατηρήσαμε ότι το κτίριο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης.

6.0 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Δεν μας δόθηκε εντολή να προχωρήσουμε σε περιβαλλοντικού τύπου διερεύνηση για το ακίνητο, για αυτό δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από προβλήματα περιβαλλοντικού χαρακτήρα.

Δεν διερευνήσαμε κατά πόσο το ακίνητο αντιμετωπίζει ή αντιμετώπισε στο παρελθόν προβλήματα που αφορούν μόλυνση του χώματος. Δεν είμαστε κατά συνέπεια σε θέση να εγγυηθούμε σχετικά με αυτό το ζήτημα.

Η έκθεσή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν έχει προβλήματα με μόλυνση του εδάφους και ότι η οποιαδήποτε εξειδικευμένη έρευνα δεν θα αποδείξει τη παρουσία αντίθετων συνθηκών για το έδαφος ή τα κτίσματα.

Στη περίπτωση που στο μέλλον αποδειχθεί πρόβλημα σχετικά με τη περιβαλλοντική κατάσταση του εδάφους ή των κτισμάτων, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε την εκτίμηση αντιστοίχως.

7.0 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Από τα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν αντιλαμβανόμαστε ότι το ακίνητο ανήκει στην εταιρεία «Eurobank Leasing». Δεν έχουμε προχωρήσει σε κάποιας μορφής έλεγχο των τίτλων. Αυτή η εκτίμηση έχει διενεργηθεί με την υπόθεση ότι το ακίνητο έχει εμπορεύσιμους τίτλους και είναι ελεύθερο από περιοριστικούς όρους, βάρη ή άλλα ελαττώματα, νομικά βάρη που θα μπορούσαν να επιδράσουν αρνητικά στην αξία του. Ένα νομικός έλεγχος αποκαλύπτει θέματα αυτής της μορφής διατηρούμε το δικαίωμα να διορθώσουμε την εκτίμηση αναλόγως.

Σύμφωνα με τα παραχθέντα συμφωνητικά μίσθωσης και τις επακόλουθες μετατροπές τους αντιλαμβανόμαστε ότι το ακίνητο είναι μισθωμένο εκτός από δύο θέσεις στάθμευσης. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τους μισθωτές και τις επιφανείες που καταλαμβάνουν σύμφωνα με τα μισθωτήρια.

αα	Μισθωτής	Επίπεδο	Χρήση	Κατηγορία	Επιφάνεια (τμ)	Θέσεις Σταθ.
1	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Ισόγειο	Κατάστημα	A	580.15	
2	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Πατάρι	Κατάστημα	B	170.00	
3	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Ημιώροφος	Βοηθ. Χώρος	A	24.95	
4	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Υπόγειο	Βοηθ. Χώρος	B	408.40	
5	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Υπόγειο 2	Κλειστό parking	A		2
6	TAPANTON ΑΤΕ	Υπόγειο 2	Κλειστό parking	A		1
7	ΚΑΡΑΛΗΣ ΑΕ	Υπόγειο 2	Κλειστό parking	A		1
8	ΤΖΑΝΙΚΙΑΝ ΕΕ	Υπόγειο 2	Κλειστό parking	A		1
9	Κενό	Υπόγειο 2	Κλειστό parking	A		3

Τα υπάρχοντα μισθωτήρια έχουν τους ακόλουθους βασικούς όρους.

	Μισθωτής / χώρος	Έναρξη μίσθωσης	Ημερομηνία αναπροσ.	Λήξη μίσθωσης	Αναπρ. πλέον ΔΤΚ	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)
1	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	01.11.10	01.06	30.10.22	1.00%	17,000.00
2	TAPANTON ΑΤΕ	01.01.13	01.01	31.12.18	1.00%	190.00
3	ΚΑΡΑΛΗΣ ΑΕ	01.03.16	01.03	31.12.21	1.00%	180.00
4	ΤΖΑΝΙΚΙΑΝ ΕΕ	01.03.13	01.03	28.02.18	1.00%	190.00

8.0 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το οικόπεδο στο οποίο έχει αναπτυχθεί το ακίνητο βρίσκεται στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης του Δήμου Αθηναίων και συγκεκριμένα στο οικοδομικό τετράγωνο 67002. Οι όροι δόμησης που ισχύουν είναι οι ακόλουθοι.

- Συντελεστής Δόμησης: 4.20
- Συντελεστής Κάλυψης: 60% (ΝΟΚ)
- Χρήσεις Γης: Σύμφωνα με τα ΦΕΚ 213Δ/68 & ΔΕΚ 215Δ/75
- Μέγιστο Ύψος: Σύμφωνα με Ν.Ο.Κ. 2012
- Ελάχιστο Εμβαδό: 200τ.μ.
- Ελάχιστο Πρόσωπο: 10μ.

Για τους σκοπούς της εκτίμησής μας, έχουμε υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράνομες κατασκευές στο ακίνητο και ότι όλες οι υφιστάμενες κατασκευές είναι σύμφωνες με τους κανονισμούς δόμησης και πυρασφάλειας.

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ

9.0 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Ανάλογα της φύσεως που έχει το προς εκτίμηση ακίνητο, επιλέγεται για την αποτίμησή του η πλέον κατάλληλη εκτιμητική μέθοδος ή συνδυαστική χρήση αυτών μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους. Αυτές οι μέθοδοι είναι οι ακόλουθες:

- Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς (comparative method)
- Μέθοδος εναπομένουσας αξίας (residual method)
- Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης (depreciated replacement cost)

- iv. Μέθοδος κερδών (profit's method)
- v. Μέθοδος επενδυτική (investment method)

Πιο συγκεκριμένα, η κάθε μία από τις προαναφερθείσες μεθόδους προβλέπει τα εξής:

Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς: Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αγοραία αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου όπως είναι το εισόδημα που είναι δυνατόν να παράγει το ακίνητο, οι πιθανοί περιορισμοί στη χρήση, στοιχεία της τοποθεσίας, του μεγέθους του ακινήτου, της παλαιότητάς του, του τύπου του χρήστη κλπ. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες (κεφαλαιακές ή μισθωτικές) που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Μέθοδος επενδυτική: Ο σκοπός της προσέγγισης της αποτίμησης μέσω αυτής της μεθόδου είναι να υπολογίσει την κεφαλαιακή αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει κάποιο ετήσιο εισόδημα από ένα συγκεκριμένο ακίνητο. Προκειμένου να εφαρμοσθεί αυτή η μέθοδος θα πρέπει να υφίσταται αγορά για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Βασικό ρόλο, πέραν των συγκριτικών μισθωμάτων, που βρίσκονται μετά από έρευνα για μισθωμένα αντίστοιχα ακίνητα στην αγορά, παίζει ο συντελεστής απόδοσης (all risks yield) που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν και αυτός να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά στην αγορά. Η συγκρισιμότητα μεταξύ αποδιδόμενων συντελεστών απόδοσης μεταξύ ακινήτων απαιτεί εμπειρία και ιδιαίτερη προσοχή ειδικά ως προς την θεώρηση των παραμέτρων που επηρεάζουν τον συντελεστή όπως το μέγεθος του ακινήτου, η ηλικία του, η ποιότητα του μισθωτή, η μορφή και οι όροι της μίσθωσης. Ο συντελεστής απόδοσης που θα εφαρμοσθεί προσαρμόζεται κατάλληλα από τον εκτιμητή με στάθμιση των παραπάνω παραμέτρων. Η διαίρεση του ετήσιου μισθώματος (προέρχεται από συγκριτικά) με το συντελεστή απόδοσης ή κεφαλαιοποίησης μας δίνει ακόμη μια ένδειξη της αξίας του ακινήτου επί του οποίου εφαρμόζεται η μέθοδος.

Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική: εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησής τους (redevelopment properties). Η μέθοδος προβλέπει την ανάπτυξη του ακινήτου μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του. Έτσι υπολογίζονται αφενός η αξία του τελικού προϊόντος της ανάπτυξης η οποία αφαιρείται και από το κόστος της ανάπτυξης (συμπεριλαμβανομένων εξόδων όπως οι αμοιβές χρηματοδότησης κλπ.) καθώς και από το προσδοκώμενο κέρδος. Το αποτέλεσμα της αφαίρεσης αυτής αποτελεί την εναπομένουσα αξία του ακινήτου. Με την εφαρμογή του τύπου της

προεξόφλησης επί της εναπομένουσας αξίας βρίσκουμε τη παρούσα αξία του προς εκτίμηση ακινήτου. Προκειμένου να υπολογισθούν τόσο η αξία της ανάπτυξης όσο και το κόστος αυτής χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς για το μεν πρώτο σκέλος και αποδεκτοί συντελεστές και ποσοστά για το δεύτερο σκέλος. Οι συντελεστές και τα επιτόκια προεξόφλησης προέρχονται από την αγορά χρήματος.

Μέθοδος κερδών: Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο τόσο οι μισθωτικές όσο και οι αξίες του κεφαλαίου φέρονται να επηρεάζονται άμεσα από την δυνατότητα για την επίτευξη κέρδους, και υπό αυτές τις συνθήκες μια αποτίμηση που λαμβάνει υπόψη τα πραγματοποιηθέντα κέρδη είναι πιο πιθανό να είναι πιο ρεαλιστική σε σχέση με οποιαδήποτε εφαρμογή εναλλακτικών εκτιμητικών μεθόδων. Η μέθοδος των κερδών χρησιμοποιείται ευρέως από εκτιμητές ακινήτων ειδικής φύσεως και αφορά στην προσαρμογή του καθαρού κέρδους, προκειμένου να βρεθεί «η αναλογία του καθαρού κέρδους», από την οποία προκύπτει το αγοραίο ενοίκιο το οποίο στη συνέχεια κεφαλαιοποιείται κατά το συνήθη τρόπο, όπως γίνεται σε περιπτώσεις που απαιτείται εκτίμηση αξίας κεφαλαίου. Όπου είναι δυνατόν ο εκτιμητής χρησιμοποιεί στοιχεία προερχόμενα από πρόσφατες καταχωρήσεις που του επιτρέπουν να μετρήσει τα ποσά που εμπλέκονται στην επίτευξη του ετήσιου κύκλου εργασιών και του επιπέδου των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν προ του προσδιορισμού των τιμών του καθαρού και μικτού κέρδους. Η συνολική αξία της επιχείρησης υπολογίζεται κεφαλαιοποιώντας το καθαρό κέρδος της επιχείρησης συνολικά.

Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης: Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο υπολογίζεται κατ' αρχήν η αγοραία αξία της γης και στη συνέχεια υπολογίζεται η αξία για την κατασκευή των κτισμάτων ως νέων. Στη συνέχεια και αναλόγως της κατάστασης συντηρήσεως, της παλαιότητας και της τεχνολογικής, τεχνικής ή/και οικονομικής απαξίωσης που παρουσιάζουν τα κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων ως νέων. Οι δύο αξίες δηλαδή αναπόσβεστη αξία γης και αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος εφαρμόζεται σε πολύ ειδικά κτίρια και υποθέτει ότι ο μέσος επενδυτής δεν θα πλήρωνε περισσότερα για μία ιδιοκτησία, όταν με λιγότερα χρήματα θα μπορούσε να αγοράσει ένα γεωτεμάχιο και να κατασκευάσει σε αυτό κτίριο (ή κτίρια) που να παράγει ισοδύναμο έργο με το εκτιμώμενο ακίνητο.

10.0 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή του Κολωνακίου πολύ κοντά στη πλατεία Κολωνακίου. Στην περιοχή του Κολωνακίου, και ιδίως οι δρόμοι γύρω από την Πλατεία Κολωνακίου, είναι μια σημαντική εμπορική αγορά της Αθήνας. Πολλά από τα μεγάλα καταστήματα που λειτουργούν στην Ελλάδα, έχουν καταστήματα στην περιοχή του Κολωνακίου. Ωστόσο, το υπό εκτίμηση ακίνητο δεν βρίσκεται σε ένα δρόμο με σημαντική παρουσία εμπορικών καταστημάτων. Επιπλέον, παρά το γεγονός ότι βρίσκεται πολύ κοντά στην πλατεία Κολωνακίου η ροή των πεζών μπροστά από το εν λόγω ακίνητο είναι σημαντικά χαμηλότερη από εκείνη των κυρίαρχων εμπορικών δρόμων του Κολωνακίου. Παρ' όλα αυτά, υπάρχει λιανικής

δραστηριότητα και σε λιγότερο εμπορικούς δρόμους του Κολωνακίου, όπως Νεοφύτου Βάμβα. Επιπλέον, το ακίνητο είναι ορατό από λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας και βρίσκεται σε μια πολύ κεντρική τοποθεσία της Αθήνας, 100 μέτρα από την πλατεία Κολωνακίου και 500 μέτρα από την πλατεία Συντάγματος που κάνει την τοποθεσία του ακινήτου δυσεύρετη. Από την άποψη των χαρακτηριστικών του κτιρίου, το ακίνητο βρίσκεται σε ένα κτίριο υψηλής κατασκευαστικής ποιότητας σε σύγκριση με το γύρω περιβάλλον.

Προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου έχουμε χρησιμοποιήσει έναν συνδυασμό της Συγκριτικής και της Επενδυτικής μεθόδου. Για την εφαρμογή των μεθόδων που έχουν χρησιμοποιηθεί συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων και μισθώσεων στην περιοχή.

10.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Για την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου χρησιμοποιήσαμε στοιχεία αγοράς που αναφέρονται σε τιμές πώλησης ή ζητούμενες τιμές πώλησης για καταστήματα και χώρους στάθμευσης. Τα σχετικά δεδομένα παρουσιάζονται παρακάτω.

Πωλήσεις Καταστημάτων

αα	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Ζητούμενη Τιμή (€)	Ανάλυση (€/τμ)
1	Κολωνάκι, πλησίον πλατείας Δεξαμενής, ισόγειο κατάστημα 62τ.μ., ζητούμενη τιμή 350.000€	62.00	350,000	5,645
2	Κολωνάκι, πλησίον πλατείας, ισόγειο κατάστημα 80τ.μ. με 80τ.μ. υπόγειο, ζητούμενη τιμή 700.000€	96.00	700,000	7,292
3	Κολωνάκι, πλησίον Βασιλίσσης Σοφίας, ισόγειο κατάστημα 140τ.μ., ζητούμενη τιμή 650.000€	140.00	650,000	4,643
4	Κολωνάκι, ισόγειο κατάστημα 200τ.μ., τιμή 1.600.000€	200.00	1,600,000	8,000

Πωλήσεις Θέσεων Στάθμευσης

αα	Περιγραφή	Αριθμός Θέσεων	Ζητούμενη Τιμή (€)	Ανάλυση (€/τμ)
1	Κολωνάκι, 4 θέσεις στάθμευσης, ζητούμενη τιμή 130.000€	4.00	130,000	32,500
2	Κολωνάκι, θέση στάθμευσης, ζητούμενη τιμή 30.000€	1.00	30,000	30,000
3	Κολωνάκι, θέση στάθμευσης, ζητούμενη τιμή 28.000€	1.00	28,000	28,000
4	Κολωνάκι, θέση στάθμευσης, ζητούμενη τιμή 30.000€	1.00	30,000	30,000

Από τα συγκριτικά δεδομένα αντιλαμβανόμαστε ότι οι ζητούμενες τιμές για καταστήματα στη περιοχή κυμαίνονται μεταξύ €4,500/τμ και €8,000/τμ, αναλόγως με το ειδικό σημείο και ειδικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

Σύμφωνα με τα συγκριτικά στοιχεία θέσεις στάθμευσης στην περιοχή έχουν τιμές περίπου €30,000/θέση ωστόσο οι τιμές είναι ζητούμενες.

Βασιζόμενοι στα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου (προδιαγραφές, τοποθεσία, κλπ) εφαρμόσαμε τα ακόλουθα.

- €4,000/τμ για το ισόγειο του καταστήματος;
- €1,300/ τμ για το πατάρι του καταστήματος;
- €1,300/ τμ για το βοηθητικό χώρο του ημιώροφου;
- €800/ τμ για το βοηθητικό χώρο του υπογείου;
- €30,000/θέση για τις θέσεις στάθμευσης.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει λεπτομερείς υπολογισμούς της Συγκριτικής Μεθόδου.

αα	Μισθωτής / Χώρος	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Θέσεις	Τιμή	Αξία
1	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Ισόγειο	Κατάστημα Α	580.15		4,000 €/τμ	2,320,600 €
2	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Πατάρι	Κατάστημα Β	170.00		1,300 €/τμ	221,000 €
3	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Ημιώροφος	Βοηθ. Χώρος Α	24.95		1,300 €/τμ	32,435 €
4	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Υπόγειο	Βοηθ. Χώρος Β	408.40		800 €/τμ	326,720 €
5	Friday's Κολωνάκι ΑΕ	Υπόγειο 2	Κλειστό parking		2	30,000 €/θέση	60,000 €
6	TAPANTON ΑΤΕ	Υπόγειο 2	Κλειστό parking		1	30,000 €/θέση	30,000 €
7	ΚΑΡΑΛΗΣ ΑΕ	Υπόγειο 2	Κλειστό parking		1	30,000 €/θέση	30,000 €
8	ΤΖΑΝΙΚΙΑΝ ΕΕ	Υπόγειο 2	Κλειστό parking		1	30,000 €/θέση	30,000 €
9	Κενό	Υπόγειο 2	Κλειστό parking		3	30,000 €/θέση	90,000 €
				1,183.50	8		3,140,755 €

10.2 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Οι μισθωμένες επιφάνειες εκτιμήθηκαν με το μοντέλο των Προεξοφλημένων Χρηματοροών και τη χρήση κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου και συντελεστή εξόδου. Τα κενά τμήματα του ακινήτου εκτιμήθηκαν με κεφαλαιοποίηση των Αγοραίων Μισθωμάτων με κατάλληλα επιλεγμένους συντελεστές κεφαλαιοποίησης.

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου έχουμε χρησιμοποιήσει στοιχεία που αναφέρονται σε ενοίκια για καταστήματα και θέσεις στάθμευσης. Τα συγκριτικά στοιχεία για καταστήματα έχουν επιλεγεί ώστε να αντανακλούν την εμπορικότητα του εκτιμώμενου ακινήτου, ως εκ τούτου, κάποια στοιχεία αγοράς στην περιοχή του ακινήτου που βρίσκονται σε πολύ εμπορικές τοποθεσίες δεν έχουν συμπεριληφθεί. Τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Ενοικιάσεις Καταστημάτων

αα	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Ζητούμενη Τιμή (€)	Ανάλυση (€/τμ)
1	Κολωνάκι, ισόγειο κατάστημα 307τ.μ., ζητούμενο μίσθωμα 10.000€	307.00	10,000	32.6
2	Κολωνάκι, ισόγειο κατάστημα 70τ.μ., ζητούμενο μίσθωμα 2,300€	70.00	2,300	32.9
3	Κολωνάκι, ισόγειο κατάστημα 275τ.μ., ζητούμενο μίσθωμα 7,000€	275.00	7,000	25.5
4	Κολωνάκι, ισόγειο κατάστημα 190τ.μ., ζητούμενο μίσθωμα 6,000€	190.00	6,000	31.6
5	Κολωνάκι, ισόγειο κατάστημα 51τ.μ., ζητούμενο μίσθωμα 1,500€	51.00	1,500	29.4

Ενοικιάσεις Θέσεων Στάθμευσης

αα	Περιγραφή	Αριθμός Θέσεων	Ζητούμενη Τιμή (€)	Ανάλυση (€/τμ)
1	Κολωνάκι, 4 θέσει στάθμευσης, ζητούμενο μίσθωμα 250€	1.00	250	250.00
2	Κολωνάκι, θέση στάθμευσης, ζητούμενο μίσθωμα 190€	1.00	190	190.00
3	Κολωνάκι, θέση στάθμευσης, ζητούμενο μίσθωμα 200€	1.00	200	200.00
4	Κολωνάκι, θέση στάθμευσης, ζητούμενο μίσθωμα 240€	1.00	240	240.00

Από τα συγκριτικά αντιλαμβανόμαστε ότι τα ενοίκια για καταστήματα στην περιοχή κυμαίνονται μεταξύ €/25/τμ/μήνα και €35/τμ/μήνα, ενώ τα αντίστοιχα νούμερα για τις θέσεις στάθμευσης κυμαίνονται μεταξύ €190/θέση/μήνα και €250/θέση/μήνα.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία και τα ειδικά χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου έχουμε εφαρμόσει τα παρακάτω αγοραία μισθώματα.

- €27/τμ/μήνα για το ισόγειο του καταστήματος;
- €9/ τμ/μήνα για το πατάρι του καταστήματος;
- €9/ τμ/μήνα για το βοηθητικό χώρο του ημιώροφου;
- €5/ τμ/μήνα για το βοηθητικό χώρο του υπογείου;
- €200/θέση/μήνα για τις θέσεις στάθμευσης.

Σε ό,τι αφορά τις αποδόσεις των επενδυτικών ακινήτων θα λέγαμε ότι κατά τη διάρκεια των τελευταίων έξι ετών έχουν παρουσιάσει σημαντική άνοδο της τάξης του 1%-1,5%, σε σχέση με τα όσα ίσχυαν μέχρι το 2009. Η αύξηση των αποδόσεων δεν είναι ομοιόμορφη σε όλη την κτηματαγορά, παρουσιάζοντας σημαντικές διαφοροποιήσεις αναλόγως του τύπου και της θέσης του ακινήτου, καθώς οι αποδόσεις για καλά ακίνητα έχουν αυξηθεί λιγότερο σε σχέση με τα αντίστοιχα μεγέθη που αφορούν λιγότερο καλές ιδιοκτησίες, πιθανώς διότι εν μέσω δυσμενών οικονομικών συνθηκών οι επενδυτές τείνουν να επικεντρώνονται σε ακίνητα με καλύτερα χαρακτηριστικά, καθώς αυτά εξασφαλίζουν καλύτερα και πιο σίγουρα μισθώματα, γρηγορότερη ανάκαμψη και ευνοϊκότερες προοπτικές.

Βασιζόμενοι στα παραπάνω έχουμε εφαρμόσει τους παρακάτω παράγοντες προεξόφλησης για κάθε είδος χώρου εντός του ακινήτου:

- 8.00% συντελεστής εξόδου και 10.00% επιτόκιο προεξόφλησης για όλα τα τμήματα του καταστήματος που περιλαμβάνει το ισόγειο, το υπόγειο, το πατάρι και τον ημιώροφο
- 9.00% συντελεστής εξόδου και 11.00% επιτόκιο προεξόφλησης για τις θέσεις στάθμευσης

Έχουμε εφαρμόσει συντελεστή κενότητας 1.5% για το σύνολο του ακινήτου. Αυτός εφαρμόζεται ως συντελεστής μείωσης του ενοικίου που μειώνει το έσοδο από ενοίκιο. Πρόσθετα, λόγω των όρων της μισθωτικής σύμβασης με την εταιρεία Friday's Κολωνάκι Α.Ε. αφαιρείται έξοδο χαρτοσήμου από το έσοδο μισθώματος ίσο με 3,6% του μισθώματος.

Βασιζόμενοι στις προαναφερθέντες υποθέσεις υπολογίζουμε την Αγοραία Αξία του ακινήτου με τη χρήση της Επενδυτικής Μεθόδου σε €2.945.213. Οι λεπτομερείς υπολογισμοί της Επενδυτικής Μεθόδου έχουν επισυναφθεί σε παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

10.3 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει η τελική αγοραία αξία του υπό εκτίμησης ακινήτου παράγεται ως ο σταθμισμένος μέσος όρος της Συγκριτικής και της Επενδυτικής μεθόδου και υπολογίζεται ως ακολούθως.

Μέθοδος	Υπολ. Δομ.		Βαρύτητα	Αξία
Συγκριτική	3,140,755 €	0 €	20%	628,151 €
Επενδυτική	2,949,895 €	0 €	80%	2,359,916 €
			100%	2,988,067 €

11.0 ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΤΑΞΥ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Προκειμένου να προχωρήσουμε στον επιμερισμό της αγοραίας αξίας σε αξία γης και αξία κτιρίων, όπως απαιτείται από το ΔΠΧΠ, αφαιρούμε από αυτή το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC) των κτιρίων, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, όπως περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (*European Valuation Standards (2012, 7th edition), Part 3 – Other Technical Documents, Information Paper - Apportionment of Value between Land and Buildings, §4.5b, p. 199*).

Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης εξαρτάται από τα τεχνικά χαρακτηριστικά του κτιρίου, όπως τα υλικά κατασκευής (σκυρόδεμα, μέταλλο κλπ.), τον ετήσιο ρυθμό απόσβεσης, την παλαιότητα, καθώς και οποιονδήποτε άλλον παράγοντα απαξίωσης που μπορεί να έχει εφαρμογή κατά περίπτωση, όπως οικονομική, λειτουργική, τεχνική απαξίωση κ.α.

Για το εκτιμώμενο ακίνητο έχουμε υιοθετήσει τα ακόλουθα μεγέθη:

Χρήση	Κατασκευαστικό κόστος	Απόσβεση	Ηλικία	Συνολική απόσβεση	Αποσβεσμένο Κόστος
Κατάστημα Α	1,000 €/τμ	1.50%	14	80.93%	809 €/τμ
Κατάστημα Β	600 €/τμ	1.50%	14	80.93%	486 €/τμ
Βοηθ. Χώρος Α	600 €/τμ	1.50%	14	80.93%	486 €/τμ
Βοηθ. Χώρος Β	600 €/τμ	1.50%	14	80.93%	486 €/τμ
Κλειστό parking Α	10,000 €/θέση	1.50%	14	80.93%	8,093 €/θέση

Οι λεπτομερείς υπολογισμοί της Μεθόδου παρουσιάζονται σε παράρτημα της έκθεσης.

Με βάση τα ανωτέρω, ο επιμερισμός της αγοραίας αξίας σε αξία γης και κτισμάτων είναι ο κάτωθι:

Αγοραία Αξία	2,988,067 €
μείον Αποσβεσμένο Κόστος Κτιρίου	-827,230 €
Αξία Γης	2,160,837 €

12.0 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Έχουμε την άποψη ότι η αγοραία αξία του εκτιμώμενου ακινήτου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία 15-09-16 ανέρχεται σε €2.988.067, ποσό που στρογγυλοποιείται στα **€3.000.000** (Τρία εκατομμύρια Ευρώ).

Η αξία επιμερίζεται σε €2.160.837 ως αξία γης και €827.230 € ως αξία κτισμάτων.

13.0 ΔΗΛΩΣΗ

Σύμφωνα με τις συστάσεις του RICS, τονίζουμε ότι η έκθεση αυτή παρέχεται αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται ανωτέρω. Είναι εμπιστευτική και για τη χρήση μόνο του μέρους προς το οποίο απευθύνεται, ως εκ τούτου δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη προς οποιοδήποτε τρίτο μέρος για το σύνολο ή οποιοδήποτε μέρος του περιεχομένου της έκθεσης. Οποιαδήποτε τρίτα μέρη στηρίζονται με δική τους ευθύνη σε αυτή την έκθεση.

Ούτε το σύνολο, ούτε οποιοδήποτε μέρος της παρούσας έκθεσης ή οποιαδήποτε αναφορά σε αυτή δεν μπορούν να συμπεριληφθούν τώρα ή οποιαδήποτε στιγμή στο μέλλον, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο

έγγραφο, εγκύκλιο, δήλωση ή να χρησιμοποιηθεί με οποιοδήποτε τρόπο χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας ως προς τη μορφή και το πλαίσιο στο οποίο μπορεί να εμφανιστεί.

Με εκτίμηση,

Για λογαριασμό της ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε.,
με δ.τ. Savills ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.



Δημήτρης Μανουσάκης MRICS

Αρχιτέκτονας Μηχανικός, MSc Econ,
Μέλος ΤΕΕ (54176), MRICS (1152810),
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ. Οικ. (No. 57)



Ανδρέας Αρβανίτης

Οικονομολόγος, MSc Real Estate

Λίστα παρατημάτων

1. Ορισμός Αγοραίας Αξίας
2. Εκτιμητικές Παράμετροι
3. RICS Professional - Valuation Standards, VPGA 9
4. Χάρτης περιοχής ακινήτου
5. Φωτογραφίες
6. Υπολογισμός αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης
7. Υπολογισμοί επενδυτικής μεθόδου

Π α ρ ά ρ τ η μ α 1
Ο ρ ι σ μ ό ς Α γ ο ρ α ί α ς Α ξ ί α ς

VPS 4 (1.2) – Bases of Value, Assumption and Special Assumptions
IVS Framework, paragraph 29

Οι εκτιμήσεις που βασίζονται στην Αγοραία Αξία (Market Value – MV) θα πρέπει να υιοθετούν τον ορισμό και το εννοιολογικό πλαίσιο, που ορίζεται από την Επιτροπή Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards Committee – IVSC).

Ορισμός:

«Αγοραία Αξία είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους χώρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»

Π α ρ ά ρ τ η μ α 2
Ε κ τ ι μ η τ ι κ έ ς Π α ρ ά μ ε τ ρ ο ι

Οι εκτιμήσεις προετοιμάζονται με βάση τις παραμέτρους που παρουσιάζονται παρακάτω εκτός εάν υπάρχουν διαφοροποιήσεις που αναφέρονται σε στήλη με τίτλο «Ειδικές Παρατηρήσεις».

1. Το ακίνητο έχει εκτιμηθεί με γνώμονα την τρέχουσα εμπορική αξία σύμφωνα με τους ορισμούς και τις οδηγίες της Επιτροπής Προτύπων αναφορικά με τις Εκτιμήσεις Αξίας Ακινήτων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων, οι οποίες είναι οι παρακάτω:
 - α) Υπάρχει ενδιαφερόμενος με θέληση για πώληση.
 - β) Θα υπάρξει ένα λογικό χρονικό διάστημα για τη προώθηση της πώλησης και τις διαπραγματεύσεις λαμβανόμενης υπ' όψιν της φύσης του ακινήτου και της κατάστασης της κτηματικής αγοράς γενικότερα.
 - γ) Η κατάσταση της αγοράς, το επίπεδο των αξιών και άλλοι παράγοντες θα παραμείνουν οι ίδιοι όπως ήταν και κατά την ημέρα της εκτίμησης.
 - δ) Δεν λαμβάνεται υπ' όψιν καμία προσφορά από πιθανό αγοραστή με ειδικά κίνητρα ή ενδιαφέροντα.
 - ε) Η αξία που αναφέρεται δεν σχετίζεται με όποια από τα έξοδα πώλησης, πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τη πώληση ή οποιαδήποτε πρόσθετα έξοδα μπορεί να έχει ο αγοραστής.
2. Δεν έχουν ληφθεί υπόψη οποιαδήποτε έξοδα νομικής φύσεως τα οποία προκύπτουν κατά τη πώληση του ακινήτου.
3. Παρότι λάβαμε υπόψη τις γενικές επιπτώσεις της φορολογίας επί της αγοραίας αξίας, δεν προσμετρήσαμε οποιαδήποτε υποχρέωση φόρου μπορεί να προκύψει σε μια πώληση, είτε πραγματική είτε ονομαστική, και ούτε έχουμε προβεί σε μειώσεις της αξίας λόγω Φόρου Υπερτιμήματος ή Φ.Π.Α. ή οποιουδήποτε άλλου φόρου.
4. Έχουμε παρακάμψει επίσης οποιαδήποτε υποθήκη ή δάνειο ή άλλο βάρος στο οποίο μπορεί να υπόκειται το ακίνητο.
5. Δεν έχουμε προβεί σε επίσημης μορφής έρευνες σχετικά με το ακίνητο και για αυτό το λόγο δεν είναι δυνατόν να αποδεχθούμε υπευθυνότητα σε αυτό το ζήτημα. Έχουμε ωστόσο προβεί σε ανεπίσημες έρευνες μέσω των τοπικών πολεοδομικών αρχών στον οποίων τη δικαιοδοσία ανήκει το ακίνητο σε ό,τι αφορά στις διάφορες πολεοδομικές παραμέτρους, όρους και παρεμβάσεις.

6. Έχουμε υποθέσει – εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά – ότι όλες οι άδειες ανέγερσης, πιστοποιητικά κλπ. δίδουν τη δυνατότητα στο ακίνητο να λάβει τις χρήσεις που του αποδόθηκαν κατά την ημερομηνία της αυτοψίας μας. Επίσης δεν υπάρχουν υπολειπόμενες εργασίες ή πρόσθετες συνθήκες λειτουργίας που να απαιτούνται από τους εκμισθωτές, τοπικές ή άλλες αρμόδιες αρχές.

7. Δεν προχωρήσαμε σε εδαφολογικές, γεωτεχνικές ή άλλης μορφής έρευνες ώστε να μπορούμε να διαβεβαιώσουμε σχετικά με τις συνθήκες του οικοπέδου ή άλλες περιβαλλοντικές παραμέτρους επί του ακινήτου. Εκτός και αν δηλώνεται διαφορετικά στην έκθεση, η εκτίμηση υποθέτει ότι δεν υπάρχουν ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης, ρύποι ή άλλα στοιχεία τα οποία μπορεί να είναι περιβαλλοντικά καταστροφικά.

8. Έχουμε υποθέσει ότι κανένα από τα παρακάτω δηλητηριώδη και απαγορευμένα υλικά δεν έχει χρησιμοποιηθεί στη κατασκευή:

- Αμιαντοσιμέντο
- Χλωριούχο Ασβέστιο ως ξηραντής
- High Alumina Cement
- Wood Wool Slabs

9. Εκτός και αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση, η εκτίμησή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι το ενοίκιο πρόκειται να υπολογισθεί επί του ακινήτου στην κατάσταση που βρισκόταν κατά την ημερομηνία της αυτοψίας.

10. Έχουμε υποθέσει ότι όλα τα μισθώματα και οι πληρωμές σύμφωνα με το συμβόλαιο έχουν αποπληρωθεί την σήμερα. Εάν υπάρχουν ενοίκια ή άλλες οφειλές, θα συστήναμε ότι θα έπρεπε να ενημερωθούμε ώστε να εξετάσουμε κατά πόσον η εκτίμησή μας θα έπρεπε να αναθεωρηθεί.

11. Εάν μας είχε κατατεθεί η αναφορά ενός δικηγόρου σχετικά με τους τίτλους μας, η εκτίμησή μας θα είχε λάβει υπ' όψιν της τα εκεί αναγραφόμενα. Στην περίπτωση που μια έκθεση για τους τίτλους πρόκειται να ετοιμασθεί, θα συστήναμε όπως ένα αντίγραφο ερχόταν και στη κατοχή μας ώστε να εξετάσουμε ποιο από τα εκεί αναφερθέντα θα είχε επίπτωση στο εκτιμητικό αποτέλεσμα.

Π α ρ ά ρ τ η μ α 3
R I C S P r o f e s s i o n a l - V a l u a t i o n S t a n d a r d s ,
V a l u a t i o n P r a c t i c e G u i d a n c e - A p p l i c a t i o n (V P G A) 9

RICS Professional - Valuation Standards, VPGA 9

Valuation in markets susceptible to change: certainty and uncertainty

1.1 Ο σκοπός αυτής της Εκτιμητικής Οδηγίας (Valuation Practice Guidance – Application (VPGA)) είναι να παροτρύνει τη βέλτιστη πρακτική κατά τη πραγματοποίηση εκτιμήσεων, και πιο συγκεκριμένα, μεταφέροντας ξεκάθαρη εικόνα στους χρήστες της εκτίμησης σχετικά με το βαθμό της βεβαιότητας και του κινδύνου που σχετίζεται με τις εν λόγω εκτιμήσεις.

1.2 Όλες οι εκτιμήσεις είναι απόψεις επαγγελματιών επί συγκεκριμένης βάσης, συνδυασμένες με κατάλληλες υποθέσεις εργασίες ή ειδικές υποθέσεις εργασίας (βλέπε VPS 4 paragraph 2, Assumptions, and VPS 4 paragraph 3, Special Assumptions). Μια εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, αλλά μια γνώμη. Ο βαθμός υποκειμενικότητας θα διαφέρει αναπόφευκτα από περίπτωση σε περίπτωση, καθώς επίσης και ο βαθμός βεβαιότητας, δηλαδή η πιθανότητα ότι η άποψη του εκτιμητή επί της αγοραίας αξίας θα συμπίπτει ακριβώς με την τιμή πώλησης που θα επιτευχθεί εάν υπήρχε πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η διασφάλιση κατανόησης και εμπιστοσύνης του χρήστη των εκτιμήσεων απαιτεί διαφάνεια κατά την εκτιμητική προσέγγιση και επαρκή επεξήγηση όλων των παραγόντων που επηρεάζουν ουσιαστικά την εκτίμηση.

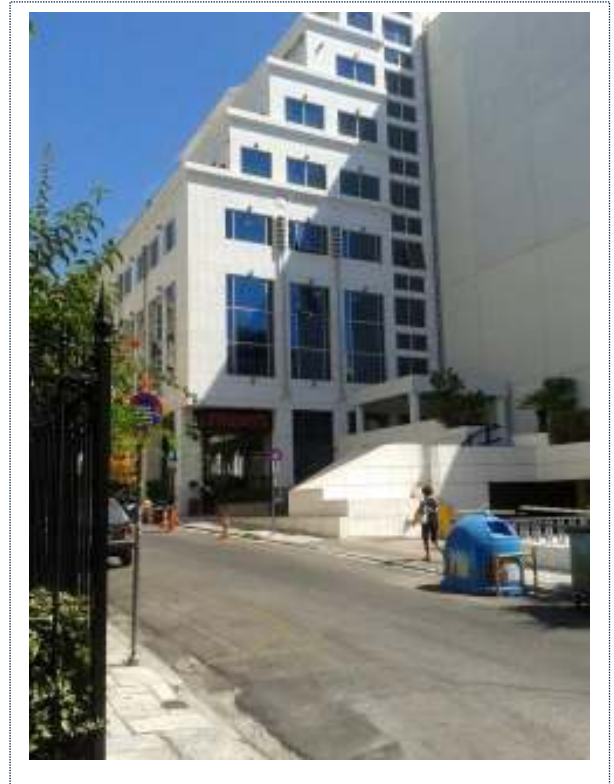
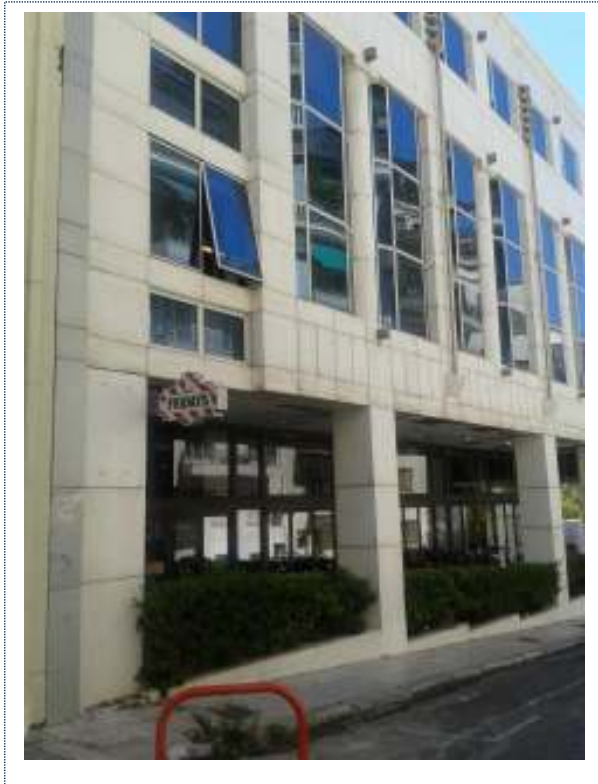
1.3 Για ορισμένους σκοπούς είναι συχνά χρήσιμο, αν όχι απαραίτητο, για την καλύτερη κατανόηση της εκτίμησης να συμπεριλαμβάνονται υποστηρικτικά στοιχεία, επεξήγηση της εκτιμητικής προσέγγισης και ανάλυση της αγοράς. Αυτός ο σχολιασμός, ανάλυση και επεξήγηση μπορεί να μην απαιτούνται σε όλες τις περιπτώσεις. Ωστόσο, οι εκτιμητές θα πρέπει να βλέπουν την παροχή αυτών των υποστηρικτικών στοιχείων ως ένα μέσο με το οποίο προσφέρουν στο χρήστη της εκτίμησης αυξημένη εμπιστοσύνη σχετικά με το αποτέλεσμα αυτής.

1.4 Οι εκτιμητές δε θα πρέπει να αντιμετωπίζουν μια δήλωση με την οποία εκφράζουν μειωμένη εμπιστοσύνη από ότι συνήθως για την εκτίμηση ως παραδοχή αδυναμίας. Αντιθέτως, εάν η αποτυχία προειδοποίησης του πελάτη για ύπαρξη σημαντικής αβεβαιότητας του δώσει την εντύπωση πως μεγαλύτερο βάρος μπορεί να δοθεί στο εκτιμητικό αποτέλεσμα από ότι εγγυάται, τότε η έκθεση εκτίμησης θα είναι παραπλανητική και θα παραβιάζει το Εκτιμητικό Πρότυπο 3 (VS 3, Valuation reports).

Παράρτημα 4
Χάρτης περιοχής ακινήτου



Παράρτημα 5
Φωτογραφίες ακινήτου











Παράρτημα 6

Υπολογισμός αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

s/n	Tenant / area	Level	Use	Surface (sq m)	Spaces	Depreciated cost	Total cost
1	Friday's Kolonaki AE	Ground floor	Retail A	580.15		809 €/sqm	469,513 €
3	Friday's Kolonaki AE	Loft	Retail B	170.00		486 €/sqm	82,548 €
4	Friday's Kolonaki AE	Mezzanine	Aux. space A	24.95		486 €/sqm	12,115 €
5	Friday's Kolonaki AE	Basement	Aux. space B	408.40		486 €/sqm	198,310 €
6	Friday's Kolonaki AE	Basement 2	Closed parking		2	8,093 /space	16,186 €
7	TAPANTON ATE	Basement 2	Closed parking		1	8,093 /space	8,093 €
8	KAPAΛΗΣ AE	Basement 2	Closed parking		1	8,093 /space	8,093 €
9	TZANIKIAN EE	Basement 2	Closed parking		1	8,093 /space	8,093 €
10	Vacant	Basement 2	Closed parking		3	8,093 /space	24,279 €
				1,183.50	8		827,230 €

Παράρτημα 7
Υπολογισμοί επενδυτικής μεθόδου

REPORT**Portfolio Valuation**

Kentriki - Savills Hellas Ltd

Valuation Date

15 Σεπτέμβριος 2016

Portfolio

Name Grivalia Properties - TGI Fridays
Owner A

File/Ref No. 976
Managed By
Contact No.

Portfolio Valuation

Gross Valuation		€ 2.949.895
Capital Costs		€ 0
Net Value Before Fees		€ 2.949.895
Less Acquisition costs		€ 0
Net Valuation		€ 2.949.895
	Say	€ 2.950.000
Equivalent Yield		8,0939%
True Equivalent Yield		8,5051%
Initial Yield (Deemed Rent)		7,0273%
Reversion Yield		8,4388%

Running Yields

Date	Gross Rent	Net Rent	Annual	Quarterly
15-Σεπ-2016	€ 217.920	€ 207.299	7,0273 %	7,3472 %
01-Ιαν-2017	€ 217.983	€ 207.362	7,0295 %	7,3495 %
01-Μαρ-2017	€ 218.105	€ 207.484	7,0336 %	7,3540 %
01-Ιουν-2017	€ 223.715	€ 212.808	7,2141 %	7,5515 %
01-Ιαν-2018	€ 223.779	€ 212.872	7,2162 %	7,5538 %
01-Μαρ-2018	€ 223.897	€ 212.990	7,2202 %	7,5582 %
01-Ιουν-2018	€ 229.661	€ 218.460	7,4057 %	7,7616 %
01-Ιαν-2019	€ 229.654	€ 218.453	7,4054 %	7,7613 %
01-Μαρ-2019	€ 229.717	€ 218.516	7,4076 %	7,7637 %
01-Ιουν-2019	€ 235.640	€ 224.137	7,5981 %	7,9731 %
01-Μαρ-2020	€ 235.704	€ 224.201	7,6003 %	7,9755 %
01-Ιουν-2020	€ 241.790	€ 229.976	7,7961 %	8,1913 %
01-Μαρ-2021	€ 241.856	€ 230.042	7,7983 %	8,1938 %
01-Ιουν-2021	€ 248.109	€ 235.976	7,9995 %	8,4160 %
01-Ιαν-2022	€ 248.036	€ 235.905	7,9970 %	8,4133 %
01-Ιουν-2022	€ 254.461	€ 242.002	8,2037 %	8,6423 %
31-Οκτ-2022	€ 252.728	€ 248.937	8,4388 %	8,9034 %

Yields based on € 2.949.895

REPORT**Portfolio Valuation****Kentriki - Savills Hellas Ltd**

Valuation Date 15 Σεπτέμβριος 2016
Address Vasilissis Sofias 23,23,Vasilissis Sofias,Athens

File/Ref No

Description / Notes **Assumptions**

Valuation Tables Annually in Arrears

Valuation

Gross Valuation € 2.949.895
 Capital Costs € 0
 Net Value Before Fees € 2.949.895

Less Stamp Duty @0,00% of Net Value € 0

Net Valuation € 2.949.895
 Say € 2.950.000

Equivalent Yield	8,0939%	True Equivalent Yield	8,5051%
Initial Yield (Deemed)	7,0273%	Initial Yield (Contracted)	7,0273%
Reversion Yield	8,4388%		

Total Contracted Rent	€ 217.920	Total Current Rent	€ 217.920
Total Rental Value	€ 252.728	No. Tenants	5
Capital value per m ²	€ 2.492,61		

Running Yields

Date	Gross Rent	Net Rent	Annual	Quarterly
15-Σεπ-2016	€ 217.920	€ 207.299	7,0273 %	7,3472 %
01-Ιαν-2017	€ 217.983	€ 207.362	7,0295 %	7,3495 %
01-Μαρ-2017	€ 218.105	€ 207.484	7,0336 %	7,3540 %
01-Ιουν-2017	€ 223.715	€ 212.808	7,2141 %	7,5515 %
01-Ιαν-2018	€ 223.779	€ 212.872	7,2162 %	7,5538 %
01-Μαρ-2018	€ 223.897	€ 212.990	7,2202 %	7,5582 %
01-Ιουν-2018	€ 229.661	€ 218.460	7,4057 %	7,7616 %
01-Ιαν-2019	€ 229.654	€ 218.453	7,4054 %	7,7613 %
01-Μαρ-2019	€ 229.717	€ 218.516	7,4076 %	7,7637 %
01-Ιουν-2019	€ 235.640	€ 224.137	7,5981 %	7,9731 %
01-Μαρ-2020	€ 235.704	€ 224.201	7,6003 %	7,9755 %
01-Ιουν-2020	€ 241.790	€ 229.976	7,7961 %	8,1913 %
01-Μαρ-2021	€ 241.856	€ 230.042	7,7983 %	8,1938 %
01-Ιουν-2021	€ 248.109	€ 235.976	7,9995 %	8,4160 %
01-Ιαν-2022	€ 248.036	€ 235.905	7,9970 %	8,4133 %
01-Ιουν-2022	€ 254.461	€ 242.002	8,2037 %	8,6423 %
31-Οκτ-2022	€ 252.728	€ 248.937	8,4388 %	8,9034 %

Yields based on € 2.949.895

Valuation Date 15 Σεπτέμβριος 2016

Vasilissis Sofias 23,23,Vasilissis Sofias,Athens
Freehold Tenure**Tenant - Fridays**

(Vasilissis Sofias 23,23,Vasilissis Sofias,Athens)

Description
 Use Retail unit
 Status Occupied and Let
 Lease 7 years from 01-Ιουβ-2015
 Expiring 30-Οκτ-2022
 Rent Reviews every 0 years Upward only
 Parent Tenure Freehold
 Current Rent € 204.000
 Rental Value € 238.328 from Areas (Unrounded)
 Valuation Method Short Cut DCF (8,000 % , 10,000 %)
 Implied Growth Rate 0,000 %

Notes**Areas**

Areas	per m ²	m ²	% of ERV	+/-% adjust	Rent pa
Ground Retail	€ 324,00	580	100,00 %	0,00	€ 187.969
Loft Retail	€ 108,00	170	100,00 %	0,00	€ 18.360
Mezzanine	€ 108,00	25	100,00 %	0,00	€ 2.695
Basement Retail	€ 60,00	408	100,00 %	0,00	€ 24.504
Car spaces	€ 0,00	0	100,00 %	0,00	€ 4.800
		1.184			€ 238.328
					€ 238.328

*Rental Value using UnRounded ERV

Lease History

Date	Years	Months	Days	Event	Rent Paid
01-Ιουβ-2016	1	0	0	Indexed	€ 204.000
01-Ιουβ-2017	1	0	0	Indexed	€ 209.610
01-Ιουβ-2018	1	0	0	Indexed	€ 215.374
01-Ιουβ-2019	1	0	0	Indexed	€ 221.297
01-Ιουβ-2020	1	0	0	Indexed	€ 227.383
01-Ιουβ-2021	1	0	0	Indexed	€ 233.636
01-Ιουβ-2022	0	4	30	Indexed	€ 240.061
31-Οκτ-2022	0	0	0	Reversion	€ 238.328

Running Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount
Stamp Duty	On Valuation when rent paid until lease expi	R.Pass € 204.000 @ 3,600 % p = -€7.344
Vacancy Rate	On Valuation when rent paid In Perpetuity	R.Pass € 204.000 @ 1,500 % p = -€3.060
		-€10.404

Component Valuation

15-Σεπ-2016			
Gross rent (Current)		€ 204.000	
Less costs		-€10.404	
Net rent		€ 193.596	
Valuation rent		€ 193.596	
YP 0 Yrs 8 Mths	@ 10,00%	0,6572 yp	€ 127.232
01-Ιουβ-2017			
Gross rent	(Indexed)	€ 209.610	
Less costs		-€10.690	
Net rent		€ 198.920	
Valuation rent		€ 198.920	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10,00%	0,9091 yp	
PV 8 Mths @ 10,00%		x 0,9343	
		0,8493 yp	

Valuation Date

15 Σεπτέμβριος 2016

			<u>€ 168.952</u>
01-louv-2018			
Gross rent	(Indexed)	€ 215.374	
Less costs		-€10.984	
Net rent		€ 204.390	
Valuation rent		€ 204.390	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10,00%	0,9091 yp	
PV 1 Year 8 Mths @ 10,00%		x 0,8493	
		0,7721 yp	
			<u>€ 157.816</u>
01-louv-2019			
Gross rent	(Indexed)	€ 221.297	
Less costs		-€11.286	
Net rent		€ 210.011	
Valuation rent		€ 210.011	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10,00%	0,9091 yp	
PV 2 Yrs 8 Mths @ 10,00%		x 0,7721	
		0,7019 yp	
			<u>€ 147.415</u>
01-louv-2020			
Gross rent	(Indexed)	€ 227.383	
Less costs		-€11.597	
Net rent		€ 215.786	
Valuation rent		€ 215.786	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10,00%	0,9091 yp	
PV 3 Yrs 8 Mths @ 10,00%		x 0,7019	
		0,6381 yp	
			<u>€ 137.699</u>
01-louv-2021			
Gross rent	(Indexed)	€ 233.636	
Less costs		-€11.915	
Net rent		€ 221.721	
Valuation rent		€ 221.721	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10,00%	0,9091 yp	
PV 4 Yrs 8 Mths @ 10,00%		x 0,6381	
		0,5801 yp	
			<u>€ 128.623</u>
01-louv-2022			
Gross rent	(Indexed)	€ 240.061	
Less costs		-€12.243	
Net rent		€ 227.818	
Valuation rent		€ 227.818	
YP 0 Yrs 4 Mths	@ 10,00%	0,3883 yp	
PV 5 Yrs 8 Mths @ 10,00%		x 0,5801	
		0,2253 yp	
			<u>€ 51.318</u>
31-Οκτ-2022			
Gross rent	(Reversion)	€ 238.328	
Less costs		-€3.575	
Net rent		€ 234.753	
Valuation rent		€ 270.900	
YP perp	@ 8,00%	12,5000 yp	
PV 6 Yrs 1 Month @ 10,00%		x 0,5577	
		6,9709 yp	
			<u>€ 1.888.421</u>
Gross Value			<u>€ 2.807.474</u>

Valuation Date

15 Σεπτέμβριος 2016

Tenant - Karalis AE

(Vasilissis Sofias 23,23,Vasilissis Sofias,Athens)

Description	
Status	Occupied and Let
Lease	5 years from 01-Μαρ-2016 Expiring 31-Δεκ-2021 Rent Reviews every 0 years Upward only
Parent Tenure	Freehold
Current Rent	€ 2.160
Rental Value	€ 2.400 from Areas (Unrounded)
Valuation Method	Short Cut DCF (11,000 % , 9,000 %)
Implied Growth Rate	0,000 %

Notes**Areas**

Areas	per m ²	m ²	% of ERV	+/-% adjust	Rent pa
Car spaces	€ 0,00	0	100,00 %	0,00	€ 2.400
		0			€ 2.400
*Rental Value using UnRounded ERV					€ 2.400

Lease History

Date	Years	Months	Days	Event	Rent Paid
01-Μαρ-2016	1	0	0	Review	€ 2.160
01-Μαρ-2017	1	0	0	Indexed	€ 2.219
01-Μαρ-2018	1	0	0	Indexed	€ 2.280
01-Μαρ-2019	1	0	0	Indexed	€ 2.343
01-Μαρ-2020	1	0	0	Indexed	€ 2.407
01-Μαρ-2021	0	10	0	Indexed	€ 2.473
01-Ιαν-2022	0	0	0	Reversion	€ 2.400

Running Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount
Vacancy Rate	On Valuation when rent paid In Perpetuity	R.Pass € 2.160 @ 1,500 % pa = -€32
		-€32

Component Valuation

15-Σεπ-2016			
Gross rent (Current)		€ 2.160	
Less costs		-€37	
Net rent		€ 2.123	
Valuation rent		€ 2.123	
YP 0 Yrs 5 Mths	@ 9,00%	0,4273 yp	
			€ 907
01-Μαρ-2017			
Gross rent	(Indexed)	€ 2.219	
Less costs		-€37	
Net rent		€ 2.182	
Valuation rent		€ 2.182	
YP 1 Year 0 Mths	@ 9,00%	0,9174 yp	
PV 5 Mths @ 9,00%		x 0,9615	
		0,8822 yp	€ 1.925
01-Μαρ-2018			
Gross rent	(Indexed)	€ 2.280	
Less costs		-€37	
Net rent		€ 2.243	
Valuation rent		€ 2.243	
YP 1 Year 0 Mths	@ 9,00%	0,9174 yp	
PV 1 Year 5 Mths @ 9,00%		x 0,8822	
		0,8093 yp	€ 1.815
01-Μαρ-2019			
Gross rent	(Indexed)	€ 2.343	

Valuation Date

15 Σεπτέμβριος 2016

Less costs		-€37		
Net rent		€ 2.306		
Valuation rent			€ 2.306	
YP 1 Year 0 Mths		@ 9,00%	0,9174 yp	
PV 2 Yrs 5 Mths @ 9,00%			x 0,8093	
			0,7425 yp	
				<u>€ 1.712</u>
01-Map-2020				
Gross rent	(Indexed)		€ 2.407	
Less costs		-€37		
Net rent		€ 2.370		
Valuation rent			€ 2.370	
YP 1 Year 0 Mths		@ 9,00%	0,9174 yp	
PV 3 Yrs 5 Mths @ 9,00%			x 0,7423	
			0,6810 yp	
				<u>€ 1.614</u>
01-Map-2021				
Gross rent	(Indexed)		€ 2.473	
Less costs		-€37		
Net rent		€ 2.436		
Valuation rent			€ 2.436	
YP 0 Yrs 10 Mths		@ 9,00%	0,7700 yp	
PV 4 Yrs 5 Mths @ 9,00%			x 0,6812	
			0,5245 yp	
				<u>€ 1.278</u>
01-lav-2022				
Gross rent	(Reversion)		€ 2.400	
Less costs		-€36		
Net rent		€ 2.364		
Valuation rent			€ 2.061	
YP perp		@ 11,00%	9,0909 yp	
PV 5 Yrs 3 Mths @ 9,00%			x 0,6335	
			5,7594 yp	
				<u>€ 11.868</u>
Gross Value				<u>€ 21.119</u>

Valuation Date

15 Σεπτέμβριος 2016

Tenant - Taranton ATE*(Vasilissis Sofias 23,23,Vasilissis Sofias,Athens)*

Description	
Status	Occupied and Let
Lease	6 years from 01-Ιαν-2013 Expiring 31-Δεκ-2018 Rent Reviews every 0 years Upward only
Parent Tenure	Freehold
Current Rent	€ 2.280
Rental Value	€ 2.400 from Areas (Unrounded)
Valuation Method	Short Cut DCF (11,000 % , 9,000 %)
Implied Growth Rate	0,000 %

Notes**Areas**

Areas	per m ²	m ²	% of ERV	+/-% adjust	Rent pa
Car spaces	€ 0,00	0	100,00 %	0,00	€ 2.400
		0			€ 2.400
*Rental Value using UnRounded ERV					€ 2.400

Lease History

Date	Years	Months	Days	Event	Rent Paid
01-Ιαν-2016	1	0	0	Indexed	€ 2.280
01-Ιαν-2017	1	0	0	Indexed	€ 2.343
01-Ιαν-2018	1	0	0	Indexed	€ 2.407
01-Ιαν-2019	0	0	0	Reversion	€ 2.400

Running Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount
Vacancy Rate	On Valuation when rent paid In Perpetuity	R.Pass € 2.280 @ 1,500 % pa = -€34
		-€34

Component Valuation

15-Σεπ-2016			
Gross rent (Current)		€ 2.280	
Less costs		-€36	
Net rent		€ 2.244	
Valuation rent		€ 2.244	
YP 0 Yrs 3 Mths	@ 9,00%	0,2804 yp	
			<u>€ 629</u>
01-Ιαν-2017			
Gross rent	(Indexed)	€ 2.343	
Less costs		-€36	
Net rent		€ 2.307	
Valuation rent		€ 2.307	
YP 1 Year 0 Mths	@ 9,00%	0,9174 yp	
PV 3 Mths @ 9,00%		x 0,9748	
		0,8943 yp	
			<u>€ 2.063</u>
01-Ιαν-2018			
Gross rent	(Indexed)	€ 2.407	
Less costs		-€36	
Net rent		€ 2.371	
Valuation rent		€ 2.371	
YP 1 Year 0 Mths	@ 9,00%	0,9174 yp	
PV 1 Year 3 Mths @ 9,00%		x 0,8943	
		0,8204 yp	
			<u>€ 1.945</u>
01-Ιαν-2019			
Gross rent	(Reversion)	€ 2.400	
Less costs		-€36	
Net rent		€ 2.364	
Valuation rent		€ 2.228	

Valuation Date

15 Σεπτέμβριος 2016

YP perp
PV 2 Yrs 3 Mths @ 9,00%

@ 11,00%

9,0909 γρ
x 0,8204
7,4586 γρ€ 16.614**Gross Value****€ 21.252**

Valuation Date 15 Σεπτέμβριος 2016

Tenant - Tzanikian

(Vasilissis Sofias 23,23,Vasilissis Sofias,Athens)

Description
 Status Occupied and Let
 Lease 5 years from 01-Μαρ-2013
 Expiring 28-Φεβ-2018
 Rent Reviews every 0 years Upward only
 Parent Tenure Freehold
 Current Rent € 2.280
 Rental Value € 2.400 from Areas (Unrounded)
 Valuation Method Short Cut DCF (11,000 % , 9,000 %)
 Implied Growth Rate 0,000 %

Notes

Areas

Areas	per m ²	m ²	% of ERV	+/-% adjust	Rent pa
Car spaces	€ 0,00	0	100,00 %	0,00	€ 2.400
		0			€ 2.400
*Rental Value using UnRounded ERV					€ 2.400

Lease History

Date	Years	Months	Days	Event	Rent Paid
01-Μαρ-2016	1	0	0	Indexed	€ 2.280
01-Μαρ-2017	1	0	0	Indexed	€ 2.343
01-Μαρ-2018	0	0	0	Reversion	€ 2.400

Running Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount
Vacancy Rate	On Valuation when rent paid In Perpetuity	R.Pass € 2.280 @ 1,500 % pa = -€34
		-€34

Component Valuation

15-Σεπ-2016				
Gross rent (Current)		€ 2.280		
Less costs		-€36		
Net rent		€ 2.244		
Valuation rent			€ 2.244	
YP 0 Yrs 5 Mths	@ 9,00%		0,4273 yp	
				<u>€ 959</u>
01-Μαρ-2017				
Gross rent	(Indexed)	€ 2.343		
Less costs		-€36		
Net rent		€ 2.307		
Valuation rent			€ 2.307	
YP 1 Year 0 Mths	@ 9,00%		0,9174 yp	
PV 5 Mths @ 9,00%			x 0,9615	
			0,8822 yp	
				<u>€ 2.035</u>
01-Μαρ-2018				
Gross rent	(Reversion)	€ 2.400		
Less costs		-€36		
Net rent		€ 2.364		
Valuation rent			€ 2.276	
YP perp	@ 11,00%		9,0909 yp	
PV 1 Year 5 Mths @ 9,00%			x 0,8822	
			8,0196 yp	
				<u>€ 18.256</u>
Gross Value				<u>€ 21.250</u>

Valuation Date 15 Σεπτέμβριος 2016**Tenant - Vacant***(Vasilissis Sofias 23,23,Vasilissis Sofias,Athens)*

Description
 Status Occupied and Let
 Lease 1 years from 01-Jan-2008
 Expiring 31-Δεκ-2008
 Rent Reviews every 0 years Upward only
 Parent Tenure Freehold
 Current Rent € 7.200
 Rental Value € 7.200 from Areas (Unrounded)
 Valuation Method Initial Yield (9,000 %)

Notes**Areas**

Areas	per m ²	m ²	% of ERV	+/-% adjust	Rent pa
Car spaces	€ 0,00	0	100,00 %	0,00	€ 7.200
		0			€ 7.200
*Rental Value using UnRounded ERV					€ 7.200

Lease History

Date	Years	Months	Days	Event	Rent Paid

Running Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount
Vacancy Rate	On Valuation when rent paid In Perpetuity	R.Pass € 7.200 @ 1,500 % pa = -€108
		-€108

Component Valuation

15-Σεπ-2016				
Gross rent (Current)		€ 7.200		
Less costs		-€108		
Net rent		€ 7.092		
Valuation rent			€ 7.092	
YP perp	@ 9,00%		11,1111 yp	
				<u>€ 78.800</u>
Gross Value				<u>€ 78.800</u>