

8 December 2022



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΤΗΝ ΤΣΙΚΛΗΤΗΡΑ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοθαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009
RICS regulated firm: 030483

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

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13B, Εύσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01
Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr



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

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

Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπασμάτων δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

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

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

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

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

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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	16
4.0 Έρευνα Αγοράς	21
5.0 SWOT Analysis	30
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	31
7.0 Εκτίμηση Αξίας	32
Δηλώσεις	52
Παράρτημα	53
Φωτογραφίες	54
Παραδοχές Εκτίμησης	57
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	58
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	62
Πηγές Πληροφοριών	63

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Αυτοτελές Κτίριο γραφείων
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή, Μαρούσι
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 08ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	3.484.694,88€ (Τρία Εκατομμύρια Τετρακόσιες Ογδόντα Τέσσερις Χιλιάδες Εξακόσια Ενενήντα Τέσσερα € και Ογδόντα Οκτώ Ήπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

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

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι διενεργούμε τακτικά εκτιμήσεις για εσάς και άλλες εταιρείες του Ομίλου σας εδώ και αρκετά χρόνια. Δηλώνουμε ότι έχουμε ολοκληρώσει στο παρελθόν σειρά εκτιμήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο με πιο πρόσφατη εκείνη με κρίσιμη ημερομηνία την 30-06-2023 (GEO 66/2023). Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, πέρα από τον ρόλο του ως εκτιμητή ακινήτων. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, στα πλαίσια της πολιτικής εναλλαγής εκτιμητή, χρησιμοποιούμε διαφορετικούς εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα.

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

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

Πολιτική Παραπόνων και Επανάρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιθεωρεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 08 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.679,29τμ, εντός οικοπέδου επιφάνειας 621,70τμ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή (παράπλευρη Αττικής Οδού), στη θέση 'Σωρός- Λάκκα Κοττού', εντός του Ο.Τ. 932, στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα πλήρους (100%) κυριότητας του ακινήτου.

Τύπος Ακινήτου

Τμηματικά ιδιοχρησιμοποιούμενο και τμηματικά εκμισθωμένο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Αυτοψία

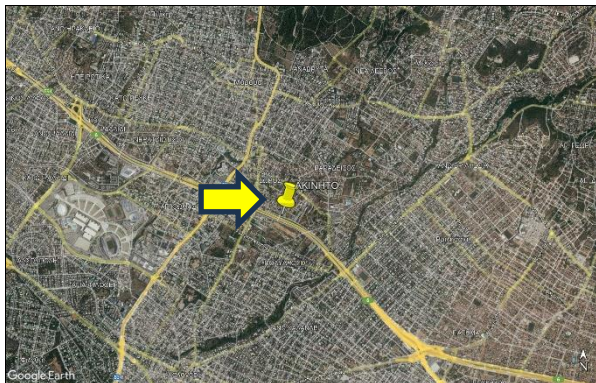
Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Πηγές Πληροφοριών

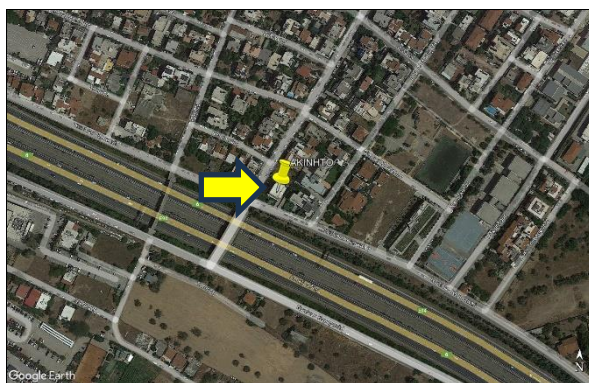
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 2'23.38"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°48'45.72"Α

Διοικητική Ένταξη: Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Αμαρουσίου της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στη συμβολή των οδών Τσικλητήρα 41 και της Παράπλευρης Αττικής Οδού στη θέση 'Σωρός- Λάκκα Κοττού', στο Ο.Τ. 932.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το εκτιμώμενο απέχει απόσταση 770μ Νοτιοανατολικά του κόμβου της Αττικής οδού 'Δαχτυλίδι- Έξοδος Λεωφόρου Κηφισίας' και 1,1χλμ. Δυτικά της Λ. Πεντέλης. Χωροθετείται σε απόσταση 670μ. Νοτιοανατολικά του κτιριακού συγκροτήματος του 'Ιατρικού Κέντρου Αθηνών' και 1,8χλμ. Βορειοανατολικά του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών 'Σπύρος Λούης' (ΟΑΚΑ) που αποτελούν τοπόσημα της περιοχής.

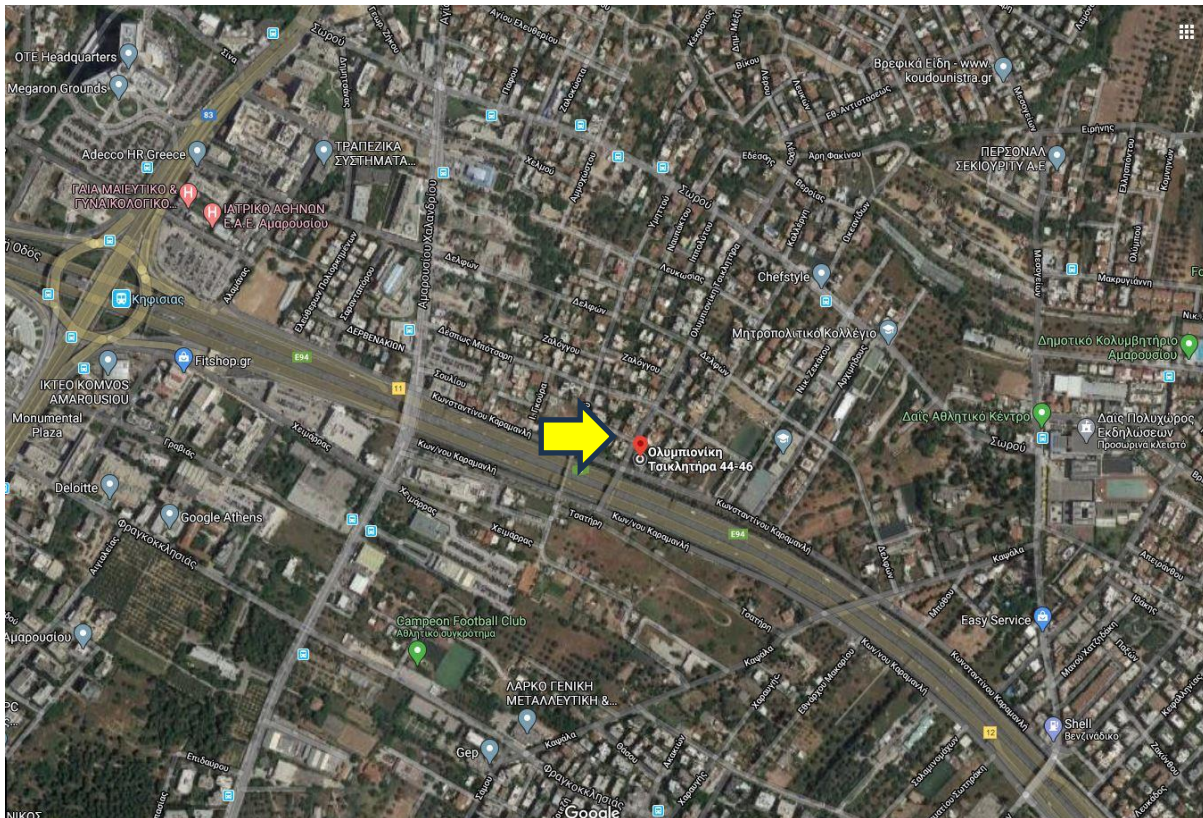
(+)
Αναγνωρίσιμη θέση προβολής στην Αττική Οδό
Περιοχή καλού προφίλ
Πλησίον κεντρικών οδικών αξόνων
(Λ. Κηφισίας, Αττική οδός)
Εύκολη πρόσβαση με Ι.Χ.
Δρομολογημένα μεγάλα έργα

(-)
Επικρατούσα χρήση κατοικίας

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται ως κομβική για ολόκληρο το λεκανοπέδιο, αφού κάτω από συνθήκες εξαιρετικής πρόσβασης φιλοξενεί ειδικές χρήσεις όπως το Ολυμπιακό Στάδιο, το Ιατρικό Κέντρο Αθηνών, το εκθεσιακό κέντρο της Helexpro, το μέγαρο του ΟΤΕ, τα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα GOLDEN HALL, AVENUE, THE MALL ATHENS, καθώς και μια σειρά από σύγχρονα κτίρια γραφείων (Deloitte, EY, PQH, J&P, 3E κλπ). Εσωτερικά της περιοχής λόγω του εξαιρετικού φυσικού περιβάλλοντος, καταγράφεται και οικιστική ανάπτυξη με την κατασκευή σύγχρονων πολυκατοικιών, κυρίως Ανατολικά των εκτιμώμενων ακινήτων. Η Αττική οδός αποτελεί τον βασικότερο οδικό άξονα του Λεκανοπεδίου, που λειτουργεί ως δρόμος σύνδεσης της Ανατολικής με τη Δυτική Αττική. Κατά μήκος της στη θέση του εκτιμώμενου, φιλοξενούνται μικτές χρήσεις που αφορούν κατά κύριο λόγο σε γραφεία σημαντικών εταιριών (Friesland Campina, J&P Αβαξ, Coffee Island, Lease Plan, Volvo κ.α.), τριώροφες - τετράωροφες οικοδομές μέσης και παλαιότερης ηλικίας κατασκευής με κατοικίες στους ορόφους, καταστήματα και κάποια αδόμητα οικοπέδα.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Τσικλιτήρα αποτελεί εσωτερική τοπική οδό της περιοχής με οικιστικά χαρακτηριστικά. Κατά μήκος της φιλοξενούνται κατά κύριο λόγο πολυκατοικίες, μονοκατοικίες ή διπλοκατοικίες μέσης ηλικίας κατασκευής (15-35 ετών).

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινη σήμανση η θέση του εκτιμώμενου):



Πρόσβαση: Η πρόσβαση με χρήση Ι.Χ. επιτυγχάνεται πολύ εύκολα μέσω της εξόδου της Αττικής Οδού "Δαχτυλίδι- Έξοδος Λεωφόρου Κηφισίας" και εν συνεχεία μέσω του τοπικού οδικού δικτύου. Σχετικά με τη χρήση μέσων μαζικής μεταφοράς, η πρόσβαση δεν εξυπηρετείται καλά από το δίκτυο αστικών συγκοινωνιών (ηλεφορειακές γραμμές) αφού οι στάσεις αυτές εντοπίζονται επί της οδού Αμαρουσίου-Χαλανδρίου ή της οδού Σωρού σε απόσταση 400μ περίπου. Επιπρόσθετα, ο προαστιακός σιδηρόδρομος βοήθησε την πρόσβαση στην περιοχή μέσω του Σταθμού Λ. Κηφισίας που βρίσκεται ακριβώς στον κόμβο της Αττικής Οδού με την Λεωφόρο Κηφισίας.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται ως αρκετά αναβαθμισμένο, παρόλο τον αστικό χαρακτήρα που διαθέτει, καθώς ωφελείται από την ύπαρξη αδόμητων οικοπέδων και αρκετών χώρων πρασίνου.

Έργα στην ευρύτερη περιοχή:

Σημαντική επενδυτική δραστηριότητα παρατηρείται στο ευρύτερο business district του Αμαρουσίου, με τα πράσινα κτίρια γραφείων να βρίσκονται σε πρώτο πλάνο.

Prodea Investments

Αηδονάκια

Το ακίνητο που στέγαζε το ιστορικό πλέον λούνα παρκ "Αηδονάκια" στο δακτυλίδι της Αττικής Οδού θα περάσει σύντομα στην PRODEA Investments καθώς έχει προχωρήσει στην υπογραφή δεσμευτικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, όπως σημειώνεται σε σχετική ανακοίνωση της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι όμορο και στο άλλο ακίνητο της PRODEA στη Λεωφόρο Κηφισίας 77. Αξιοποιώντας το σύνολο των συγκεκριμένων οικοπέδων, η PRODEA Investments θα προσθέσει στο χαρτοφυλάκιό της οικοπεδική έκταση 15.000 τ.μ., στην οποία δρομολογεί την κατασκευή campus γραφείων, που θα ενσωματώνουν τις σύγχρονες τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας και θα πιστοποιηθούν κατά το πρότυπο LEED στη βαθμίδα Gold. Πιο συγκεκριμένα θα ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας περίπου 19.000 τ.μ. με ανωδομή 14.000 τ.μ., ενώ το σύνολο της επένδυσης ανέρχεται στα 60 εκ. €.

Λ. Κηφισίας αρ.77

Τον Ιανουάριο του 2022 η Prodea προχώρησε στην απόκτηση πέντε όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 10.433,50 τ.μ. (με υφιστάμενο κτήριο γραφείων/κατοικιών 4.172 τ.μ.) τα οποία περικλείονται από την Λεωφόρο Κηφισίας αρ.77 και την οδό Διονύσου στο Μαρούσι. Το ακίνητο στέγαζε επί δεκαετίες τα κεντρικά γραφεία της Εκκλησίας των Μαρτύρων του Ιεχωβά Ελλάδας και βρίσκεται πάνω στο "δακτυλίδι" της Αττικής Οδού. Η Prodea ετοιμάζει σύγχρονο συγκρότημα γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο θα αποτελείται από δύο αυτόνομα και λειτουργικά ανεξάρτητα κτίρια συνολικής επιφάνειας περίπου 17.000 τ.μ. Η συνολική επένδυση, αγορά οικοπέδου και ανέγερση νέων κτιρίων, θα ανέλθει περί τα €35 εκατ.

Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20

Τον Δεκέμβριο του 2022 η Prodea απέκτησε από τη Viva Wallet (που είναι και ο βασικός μισθωτής του ακινήτου) σύγχρονο κτήριο γραφείων επί της Λ. Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20. Πρόκειται για αυτοτελές κτήριο γραφείων ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, με εξαιρετική προβολή και άριστη προσβασιμότητα, το οποίο τηρεί τις σύγχρονες προδιαγραφές και ενσωματώνει χαρακτηριστικά βιωσιμότητας φέροντας περιβαλλοντική πιστοποίηση BREEAM In-Use. Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας περίπου 20.100 τ.μ. αναπτύσσεται σε δύο ανεξάρτητες πτέρυγες γραφείων με βοηθητικούς και αιθριακούς χώρους συνολικής επιφάνειας 10.985 τ.μ. και υπόγειες θέσεις στάθμευσης 9.115 τ.μ. Το τίμημα ανήλθε στα €31,5 εκατ.

Φραγκοκλησιάς 6 @ Αιγιαλείας

Στη συμβολή των οδών Φραγκοκλησιάς 6 και Αιγιαλείας η Prodea με κατασκευαστή την Τέρνα του Ομίλου ΓΕΚ Τέρνα, έχει παραδώσει στους μισθωτές Google και Elpedison, το σύγχρονο βιοκλιματικό κτήριο υπό την ονομασία The Element επίσης με πιστοποίηση LEED, με συνολική επιφάνεια ανωδομής 14.000 τ.μ. και δύο υπόγεια περίπου 7.000 τ.μ. με 199 θέσεις πάρκινγκ και άλλους βοηθητικούς χώρους. Το ύψος της επένδυσης αυτής (οικόπεδα και κατασκευή) είναι περίπου €20 εκατ.

Κεντρικά Γραφεία της EY

Τον Ιούνιο του 2022, η Prodea προχώρησε σε άλλη μία μεγάλη επένδυση αξίας €35 εκατ. στο Μαρούσι, καθώς αγόρασε το κτήριο που στεγάζονται τα κεντρικά γραφεία της EY στην Ελλάδα. Το ακίνητο που ανήκει στην εταιρεία «Almond Ακινήτων ΑΕ» έχει ανεγερθεί σε τμήμα οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 14.122,40 τ.μ. επί της οδού Χειμάρρας 8 και αποτελείται από δύο υπόγεια και τρεις ορόφους ανωδομής συνολικής επιφάνειας περίπου 14.000 τ.μ.

Noval**Χειμάρας 10-12 @ Αμαρουσίου-Χαλανδρίου (πρώην ακίνητο Kodak)**

Ο σχεδιασμός της κοινής επένδυσης με την Brook Lane Capital για την αξιοποίηση της έκτασης επί των οδών Χειμάρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου – Χαλανδρίου (πρώην ακίνητο Kodak), είναι σε εξέλιξη. Ήδη το πρώην κτίριο της Kodak έχει καταδαφιστεί με στόχο όταν εκδοθούν όλες οι απαραίτητες άδειες να ξεκινήσει η υλοποίηση της μεγάλης επένδυσης. Σε αυτή τη φάση προχωρούν οι μελέτες σε συνεργασία με την Brook Lane και στόχος είναι να ολοκληρωθεί η επένδυση έως το 2025.

Στην έκταση πρόκειται να αναπτυχθεί σύγχρονο συγκρότημα πράσινων κτηρίων γραφείων και καταστημάτων συνολικής δομημένης επιφάνειας περίπου 58.000τμ, το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και του βιοκλιματικού σχεδιασμού ενώ αναμένεται να λάβει πιστοποίηση κατά LEED.

Για το εν λόγω έργο αναμένονται την περίοδο 2022-2025 κεφαλαιουχικές δαπάνες από την THE GRID A.E. ύψους περίπου €48,7 εκατ. (€77,3 εκατ. περιλαμβανομένου και του τιμήματος αγοράς της γης), το 50% του οποίου, ήτοι €24,4 εκατ. (€38,7 εκατ. συμπεριλαμβανομένης της αναλογίας επί του τιμήματος αγοράς της γης), αντιστοιχεί στη Noval Property.

Η επένδυση θα υλοποιηθεί μέσω της εταιρείας THE GRID A.E. (μετοχική σύνθεση: 50% Noval Property, 50% Mavani Holdings Limited του ομίλου Brook Lane Capital).

Χειμάρας 16

Αφορά το υπό ανάπτυξη νέο κτίριο γραφείων στο ακίνητο της οδού Χειμάρας 16 στο Μαρούσι, συνολικής επιφάνειας περίπου 20.768 τ.μ. με αναμενόμενη διεθνή πιστοποίηση κατά LEED στο επίπεδο Gold. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής ενέκρινε πρόσφατα τους Περιβαλλοντικούς Όρους για την εν λόγω επένδυση, που αφορά τόσο εργασίες στο υφιστάμενο κτίριο που διαθέτει όσο και την ανάπτυξη του νέου κτιρίου γραφείων.

Το κτίριο θα εκτείνεται σε τρεις (3) ορόφους ανωδομής (ισόγειο και 2 όροφοι) με συνολική επιφάνεια 4.611 τ.μ..

Επίσης θα δημιουργηθούν τέσσερα (4) υπόγεια με συνολική επιφάνεια 16.112 τ.μ. στα οποία προβλέπονται 309 θέσεις στάθμευσης (ενώ παράλληλα θα δημιουργηθούν επιπλέον 39 θέσεις στάθμευσης στον περιβάλλοντα χώρο), σύμφωνα με την έγκριση των Περιβαλλοντικών Όρων. Επιπρόσθετα, προβλέπεται φύτευση τόσο σε όλες τις εξοχές των όψεων όσο και στο δώμα

Για την επένδυση αναμένονται κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους περίπου €22 εκατ. την περίοδο 2022-2025.

Λ. Κηφισίας 199 (πρώην ακίνητο ΕΛΠΕ)

Πρόκειται για το ακίνητο (πρώην ιδιοκτησίας Hellenic Energy Holdigs S.A) το οποίο η εταιρεία απέκτησε μετά από διαγωνιστική διαδικασία με τίμημα που ανήλθε σε €10,96 εκατ. και χρηματοδοτήθηκε από το πράσινο ομόλογο. Σύμφωνα με το σχεδιασμό, προβλέπεται η ανακατασκευή του υφιστάμενου κελύφους σε ένα σύγχρονο, πράσινο και έξυπνο κτήριο γραφείων, που θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και στοχεύει στην πιστοποίηση κατά LEED.

Trastor

Επένδυση σε γραφειακούς χώρους επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στον Παράδεισο Αμαρουσίου υλοποιεί και η Trastor ΑΕΕΑΠ. Απέκτησε μετά από πλειστηριασμό οικόπεδο εμβαδού 1.023 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτήριο γραφείων, επιφανείας 2.165 τ.μ. Το ποσό της πλειοδοσίας για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €2.351.000. Το ακίνητο αυτό είναι όμορο με την άλλη έκταση 1,7 στρεμμάτων επί της Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, που απέκτησε το 2021 η Trastor, επίσης μετά από πλειστηριασμό. Τα δύο ακίνητα θα ενοποιηθούν για να λάβει χώρα η επένδυση με την οποία η εταιρεία θα αναγείρει κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 5.000 τ.μ. εκ των οποίων τα 3.000 τ.μ. περίπου θα αφορούν γραφεία στην ανωδομή του και τα υπόλοιπα αφορούν επιφάνειες στα υπόγειά του. Η επένδυση αναμένεται να αγγίξει τα €7,5 εκατ.

Kaizen Campus

Η εταιρεία Kaizen (Stoiximan, Betano), η μεγαλύτερη gametech εταιρεία στην Ελλάδα και μία από τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες gametech εταιρείες στην Ευρώπη, η οποία επενδύει στην τεχνολογία και στον άνθρωπο, εγκαταστάθηκε στις νεόδμητες κτιριακές εγκαταστάσεις σε μια τεράστια έκταση που ξεπερνάει τα 10.000 τ.μ. στη συμβολή των οδών Νερατζιώτισσης και παράδρομου Αττικής Οδού (στο ύψος του The Mall).

Οι εργασίες κατασκευής ολοκληρώθηκαν τον Δεκέμβριο του 2022. Το έργο της μελέτης και κατασκευής είχε αναλάβει η Dimand σε συνεργασία με την Prodea. Πρόκειται για ένα καινούριο, υπερσύγχρονο κτίριο 3 ορόφων με 3 πτέρυγες συνολικού εμβαδού 7.500 τ.μ. με υπόγειο όπου θα φιλοξενοούνται θέσεις πάρκινγκ και άλλοι κύριοι και βοηθητικοί χώροι. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο σχεδιασμός του κτιρίου είχε ως προτεραιότητα και την ενσωμάτωση των βασικών αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού και πρόκειται να πιστοποιηθεί σύμφωνα με το διεθνές σύστημα πιστοποίησης αιεφόρου ανάπτυξης LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) σε επίπεδο GOLD, αλλά και με το διεθνές πρότυπο WELL, το οποίο επικεντρώνεται στις συνθήκες για την προώθηση της ευεξίας και της υγείας του ανθρώπου στο κτιριακό περιβάλλον. Ιδιαίτερη έμφαση έχει δοθεί στην ακουστική μελέτη αλλά και στη μελέτη φωτισμού προκειμένου να επιτευχθούν οι ιδανικές εσωτερικές συνθήκες για τους εργαζόμενους.

Μετεγκατάσταση Καζίνο Πάρνηθας

Σε δημόσια διαβούλευση τέθηκε η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων της μεγάλης επένδυσης Voria στο Μαρούσι, ύψους 200 εκατ. ευρώ, που περιλαμβάνει τη μετεγκατάσταση του Καζίνο Πάρνηθας και τη δημιουργία πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας σε οικόπεδο στην περιοχή Δηλαβέρη (Λ. Κηφισίας, Αγίου Όρους και Σπύρου Λούη) σε μια απόσταση περί του 1,5χλμ από τα εκτιμώμενα. Στόχος είναι η έγκριση των απαιτούμενων αδειών να έχει ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του 2023, έτσι ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες μέσα στο 2024 και να έχουν ολοκληρωθεί σε μια διετία. Η μετεγκατάσταση του καζίνο από την Πάρνηθα στην περιοχή Δηλαβέρη στο Μαρούσι εγκρίθηκε και δημοσιεύτηκε σε ΦΕΚ την περασμένη άνοιξη, μαζί με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) της εν λόγω περιοχής και το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ). Το Voria θα αποτελείται από ξενοδοχείο 5 αστέρων, συνολικής δυναμικότητας 150 δωματίων (320 κλινών), ενώ στο ισόγειο και σε μέρος του υπογείου θα λειτουργεί το καζίνο (συνολική έκταση 8.355 τ.μ.). Στις εγκαταστάσεις θα περιλαμβάνεται επίσης χώρος spa, αλλά και αμφιθέατρο-πολυώροπος συνεδρίων/δεξιώσεων. Τέλος, θα υπάρχουν υπόγειοι χώροι στάθμευσης άνω των 800 θέσεων. Με βάση τα όσα περιέχονται στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η πρωτοποριακή σχεδίαση και κατασκευή του Voria προβλέπει τη δημιουργία ενός αιεφόρου έργου πολυηλετών λειτουργιών. Ο φορέας υλοποίησης του έργου θα προχωρήσει και σε μια σειρά από οδικά έργα για την καλύτερη κυκλοφοριακή αναδιοργάνωση της περιοχής με δημόσια ή ιδιωτικά μέσα, καθώς και στην κυκλοφορία των πεζών και ποδηλατών.

PwC

Σε ιδιόκτητο οικόπεδο που απέκτησε μέσω της θυγατρικής της, Insignio M.A.E., η DIMAND, πρόκειται να ανεγείρει κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 22.550 τ.μ.. Το ακίνητο βρίσκεται σε προνομακή θέση, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 65, στο Μαρούσι, και πρόκειται να πιστοποιηθεί σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα LEED και WELL καθώς θα πληροί όλες τις προϋποθέσεις βιωσιμότητας. Το κτίριο έχει προ συμφωνηθεί να μισθωθεί από την PwC φιλοξενώντας τα κεντρικά γραφεία της, με το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης της κατασκευής να τοποθετείται εντός του 2024.

Οικόπεδο ΤΕΕ

Πρόκειται για το αδόμενο οικόπεδο επιφάνειας 9.066 τ.μ. ιδιοκτησίας ΤΕΕ επί των οδών Κηφισίας (άνοδος) Διστόμου, Αθαμάνας και Αττικής Οδού, Δήμου Αμαρουσίου (Κόμβος Δαχτυλίδι), απέναντι από το διοικητικό μέγαρο του ΟΤΕ, μπροστά από το νοσοκομειακό συγκρότημα του Ιατρικού Κέντρου. Σύμφωνα με πληροφορίες του Τύπου, στο πλαίσιο του διαγωνισμού για την αξιοποίηση, μέσω αντιπαροχής, που έγινε στις 13 Δεκεμβρίου 2022 κατατέθηκε μόνο μία προσφορά από τον Όμιλο ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Σύμφωνα με τη διακήρυξη του έργου, αντικείμενο της σύμβασης είναι η αξιοποίηση μέσω αντιπαροχής του εν λόγω ακινήτου, ώστε να κατασκευαστεί νεόδμητο βιοκλιματικό κτίριο ή κτίρια, με αποκλειστική χρηματοδότηση του αναδόχου και ως αντάλλαγμα να προσφερθεί στο ΤΕΕ από τον ανάδοχο αντιπαροχή. Η προθεσμία ολοκλήρωσης των έργων κατασκευής έχει ορισθεί σε 24 μήνες ενώ η αίτηση για την έκδοση της οικοδομικής αδείας πρέπει να γίνει εντός 3 μηνών από την υπογραφή της σύμβασης.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο με χρήση γραφείων αποτελούμενο από πέντε επίπεδα ανωδομής (ισόγειο, Α-Δ όροφοι) με δώμα και δύο υπόγεια βοηθητικών χώρων επί οικοπέδου 621,70τμ (ΚΑΕΚ 050142148003/00/00).

Το ακίνητο κατασκευάστηκε αρχικώς με την 230/2004 άδεια οικοδομής (μας προσκομίσθηκε το στέλεχος), ανακαινίστηκε ριζικώς το 2018 και αποτελεί υψηλών προδιαγραφών ακίνητο.

Η συνολική επιφάνεια του κτιρίου GBA είναι 1.679,29τμ εκ των οποίων η ανωδομή είναι 802,86τμ και τα υπόγεια 862,10τμ.

Η διαφορά στο GBA του κτιρίου από 1.664,96τμ που ήταν κατά την 30-06-2023 σε 1.679,29τμ, ήτοι διαφορά +14,33τμ οφείλεται στα νέα επικαιροποιημένα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης (mail με excel επιφανειών της 07-12-2023)

Η ωφέλιμη εκμισθώσιμη επιφάνεια του (GLA) είναι 1.011,47τμ. Το εκτιμώμενο είναι στο συντριπτικά μεγαλύτερο τμήμα των ωφέλιμων (GLA) επιφανειών του ιδιοχρησιμοποιούμενο (80,8% - 817,40τμ), από την εταιρεία και αφορά σε γραφειακούς χώρους και χώρους υπογείου (κουζίνα, αποθήκη και οκτώ (8) θέσεις στάθμευσης). Το εναπομένον τμήμα των ωφέλιμων (GLA) επιφανειών (19,2% - 194,07τμ), είναι εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές.

Στην ανωδομή, εκτός από τον χώρο υποδοχής στο ισόγειο, την κύρια χρήση καταλαμβάνουν τα γραφεία. Έκαστο επίπεδο της ανωδομής περιλαμβάνει μικρό κουζινάκι (kitchenette) και χώρο wc.

Το Β υπόγειο περιλαμβάνει οκτώ θέσεις στάθμευσης, τον χώρο που στεγάζει το σύστημα πυρόσβεσης του κτιρίου και λοιπούς βοηθητικούς χώρους (κλιμακοστάσιο, διάδρομοι κυκλοφορίας).

- (+)
 Αυτοτελές κτίριο
 Καλή προβολή
 Εμπορεύσιμη επιφάνεια
 Άριστη κατάσταση και αισθητική
 Υψηλών προδιαγραφών
 Ριζικά ανακαινισμένο πρόσφατα
- (-)
 Λίγες θέσεις στάθμευσης
 Περιορισμένος περιβάλλον χώρος

Το Α υπόγειο περιλαμβάνει χώρο κουζίνας με μικρό καθιστικό, τρεις αποθήκες και λοιπούς βοηθητικούς χώρους (γεννήτρια, server room, κλιμακοστάσιο, διάδρομοι κυκλοφορίας).

Η κατακόρυφη σύνδεση των όρων των επιπέδων μεταξύ τους επιτυγχάνεται με έναν ανεληκυστήρα και μία κλίμακα. Το κτίριο διαθέτει και δεύτερη κλίμακα η εξυπηρετεί τη σύνδεση από το Β υπόγειο έως το ισόγειο.

Η είσοδος του κτιρίου είναι επί της οδού Τσικλητήρα. Η είσοδος/έξοδος των οχημάτων γίνεται μέσω ράμπας από την οδό Κων/νου Καραμανλή.

Το κτίριο διαθέτει πολύ καλό, αν και περιορισμένο σε έκταση, διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με περιτοίχιση, δενδρύλλια, γκαζόν και επιτοίχια spot φωτισμού. Στην πρασιά του οικοπέδου επί της οδού Τσικλητήρα, το κτίριο ωφελείται από 5 επιπλέον υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

Επιπρόσθετα, ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022 ολοκληρώθηκε η εγκατάσταση 5 σταθμών φόρτισης κόστους 10.175,45ευρώ, η αντικατάσταση των κουφωμάτων στη Νότια, Ανατολική και Δυτική όψη κόστους 55.000ευρώ ενώ έχει ήδη ολοκληρωθεί η αναβάθμιση ηλεκτροστασίου και Γ.Π.Χ.Τ. κόστους 3.000ευρώ.

Το οικόπεδο επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο έχει εμβαδόν 621,70τμ και είναι γωνιακό καταγράφοντας πρόσωπο 29,53μ Δυτικά στην οδό Τσικλητήρα και 22,52μ. Νότια στην οδό Κων/νου Καραμανλή. Επί των υπολοίπων σημείων του ορίζοντα συνορεύει με έτερες ιδιοκτησίες (αδόμητο οικόπεδο και κτίριο γραφείων). Είναι επίπεδο και τραπεζοειδούς σχήματος.

Το ακίνητο αποτελεί άριστη προδιαγραφών ακίνητο με καλή διακόσμηση και άριστη αισθητική. Σημειώνεται ότι αν και χωροθετείται επί του παράδρομου της Αττικής Οδού εντούτοις δεν υπάρχει μεγάλη ηχορύπανση από την κίνηση οχημάτων καθώς στο σημείο υπάρχουν συνθετικά πετάσματα ηχοπροστασίας.

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)		
230/2004, 339932/20 21 4178/2013 ⊗ 4495/2017	2005	2018	ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ⊗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ					
			Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ,		331,56		
			Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ-ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΕΣ	-	332,96		
			ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΣΗ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ		3,30		
			ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - NOVAL					
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ		85,81		
			Α ΟΡΟΦΟΣ		114,95			
			Γ ΟΡΟΦΟΣ		154,79			
			Δ ΟΡΟΦΟΣ		128,20			
			Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ - ΚΟΥΖΙΝΑ	-	42,17		
				ΑΠΟΘΗΚΗ		52,43		
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		81,73		
			Α ΟΡΟΦΟΣ		18,75			
			Γ ΟΡΟΦΟΣ		21,33			
			Δ ΟΡΟΦΟΣ		21,24			
			Β ΥΠΟΓΕΙΟ	8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (12τμ/θέση)		96,00		
			ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ					
			Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	SPS	154,23		
				ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ		21,36		
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	THE GRID	15,89		
				ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ		2,59		

ΣΥΝΟΛΟ: 1.679,29

Το κτίριο έχει κατασκευασθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 230/2004 οικοδομικής αδείας. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις των Ν.4178/13 ⊗ 4495/17 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δηλώσεων 2091151 ⊗ 10270864, αντιστοίχως. Μας προσκομίσθηκαν οι εν λόγω Δηλώσεις και σχέδια κατόψεων με ημερομηνίες Ιούνιος 2015 και Απρίλιος 2018 που τις συνοδεύουν. Επιπλέον, για το κτίριο εκδόθηκε η με α/α 339932/21-12-2021 πράξη που αφορούσε σε Ένλημέρωση της υπ' αριθμ.230/2004 οικοδομικής αδείας για τροποποίηση μελέτης ενεργητικής ⊗ παθητικής πυροπροστασίας μετά από υπαγωγή στις διατάξεις των Ν.4178/2013 Ν.4495/2017'. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος, η κάτοψη Β υπογείου και η Τεχνική-Αιτιολογική Έκθεση της Μηχανικού Λήδας-Θεοδοσίας Παπαδούρη που τη συνοδεύουν.

Τα επίπεδα προκύπτουν από δική σας ενημέρωση, από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων, που συνοδεύουν τις Δηλώσεις ένταξης στους Ν.4178/13 και 4495/17, της Μηχανικού κας. Πίττου με ημερομηνίες 6/2015 & 4/2018.

Η χρήση προκύπτει από τις προσκομισθείσες Βεβαιώσεις περαίωσης στους Ν.4178/13 και 4495/17, τα προσκομισθέντα σχέδια που τις συνοδεύουν καθώς και από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από τις προσκομισθείσες Βεβαιώσεις περαίωσης στους Ν.4178/13 και 4495/17, τα προσκομισθέντα σχέδια που τις συνοδεύουν καθώς και από δική σας έγγραφη ενημέρωση, στο πλαίσιο της παρούσης (mail 07.12.2023).

Η τεχνική περιγραφή, βάσει της αυτοψίας που είχαμε πραγματοποιήσαμε, έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Σύμμεικτη κατασκευή
- Εξωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπληθοδομή μόνο στα υπόγεια, στην ανωδομή συστήματα μεταλλικών πετασμάτων ηχοπροστασίας με υαλοστάσια
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εσωτερικά κουφώματα: Αλουμινίου (θύρες) πρεσσαριστές και συστήματα αλουμινίου οροφής με υαλοστάσια
- Δάπεδα: Βιομηχανικού τύπου στα υπόγεια, κεραμικά πλακίδια, βινυλική ψάθα και ξύλινα στην ανωδομή
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Τοιχοποιίες ξηράς δόμησης εν μέρει χρωματισμένες εν μέρει με επένδυση και εντοιχισμένα ερμάρια
- Χωρίσματα γραφείων συστήματος αλουμινίου δαπέδου τμηματικά
- Ψευδοροφές ξηράς δόμησης με ενσωματωμένα φωτιστικά στοιχεία
- Φυσικός Φωτισμός/Αερισμός: Πολύ καλός
- Τεχνητός φωτισμός: Φωτιστικά οροφής τύπου led σε υπόγεια και ανωδομή
- Σύστημα πυρόσβεσης: Πλήρες (πυράντοχες πόρτες, πυροσβεστικές φωλιές, κινητοί πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού, sprinklers κα)
- Κλιματισμός/Εξαερισμός: Κεντρικά συστήματα με κανάλια οροφής
- Βαθμός συντήρησης: Άριστος
- Πρόσθετες παροχές: δομημένη καλωδίωση, κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης (CCTV), ανιχνευτές κίνησης, περιμετρικός συναγερμός, ελεγχόμενη είσοδος/έξοδος, 24ώρη φύλαξη κτιρίου.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο στο συντριπτικά μεγαλύτερο τμήμα του (80,80% ή 817,40τμ της GLA επιφάνειας των 1.011,47τμ) είναι ιδιοχρησιμοποιούμενο από την εταιρεία. Το υπόλοιπο τμήμα (19,20% ή 194,07τμ της GLA επιφάνειας) είναι εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές, όπως φαίνεται και στον προηγούμενο πίνακα.

Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το από Απριλίου 2004 Τοπογραφικό Διάγραμμα της εταιρείας Επ. Δασκαλάκης, το οικόπεδο έχει εμβαδό 621,70τμ., βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου, εντός του Ο.Τ.932, του Δήμου Αμαρουσίου όπου ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης σύμφωνα με το ΦΕΚ 410Δ/1988:

$E=1.000\tau\mu.$ $\Pi=20\mu.$, παρέκκλιση $E=150\tau\mu$ $\Pi=8\mu$

$\Sigma\Delta. = 0,8$ ($E<500\tau\mu$) και $0,6$ ($E>500\tau\mu$)

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Ύψος: 12μ.

Χρήσεις γης: Γενική κατοικία

Απόσταση οικοδομής από ρυμοτομική γραμμή: 6μ

Στο εκτιμώμενο ακίνητο δεν υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis

Με δύο λόγια

Αυξανόμενη μεν αλλήλ σαφώς πιο συγκρατημένη καταγράφεται η πορεία των μισθωμάτων (Market Rents) γραφείων το 1^ο τρίμηνο 2023 σε σχέση με ένα χρόνο πριν, για τα τυπικά, μέσης ηλικίας ακίνητα, επί βασικών οδικών αξόνων και στο κέντρο της Αθήνας. Είναι ενδεικτικό ότι και στις 6 περιοχές μελέτης διαπιστώθηκε πολύ μικρή αύξηση στα ζητούμενα ενοίκια, γεγονός που πιθανά να αποτελεί προπομπή σταθεροποίησης/ύφεσης. Η συγκεκριμένη κατηγορία γραφείων αποτελεί την μεγάλη πλειοψηφία του γραφειακού αποθέματος της Αττικής και δεν πρέπει να συγχέεται με τα εξαιρετικά λίγα νεόδμητα και σύγχρονα, πράσινα κτίρια που εισήλθαν στην αγορά τα τελευταία χρόνια και καταγράφουν ενοίκια στην περιοχή των 30–35 euro/τμ/μήνα.

Η μεγάλη εικόνα

Ξεκίνησε η εποχή της αποκαθήλωσης του αγαπημένου σλόγκαν location-location-location και της αντικατάστασης του από το sustainability-digitalization-ESG. Η μεγάλη πλειοψηφία χρηστών και επενδυτών αναζητά πλέον αειφορία, ψηφιοποιημένα/αυτοματοποιημένα συστήματα, προσφορά στο περιβάλλον και μετρήσιμη συνεισφορά στο κοινωνικό γίγνεσθαι, ανεξάρτητα της θέσης του ακινήτου. Ιστορικά, η δύναμη της τοποθεσίας κυριάρχησε μονοδιάστατα μέχρι που το διαδίκτυο και ο Κορονοϊός άλλαξε τα δεδομένα και η εικονική πραγματικότητα μας οδηγεί στο μέλλον. Όλο και περισσότερο ψωνίζουμε δίχως να επισκεπτόμαστε τα καταστήματα (ακόμη και η μαναβική απέχει ένα κλικ), οι τραπεζικές συναλλαγές δεν απαιτούν γκισέ, η εργασία επεκτείνεται σε υβριδικές μορφές και η διασκέδαση & ενημέρωση ψηφιοποιήθηκαν δίχως επιστροφή. Το μελλοντικό 'μαγαζί γωνιά' θα αφορά περισσότερο στο metaverse παρά στην διασταύρωση Σταδίου & Βουκουρεστίου.

Απόθεμα Γραφειακών Χώρων

Λόγω παρατεταμένης οικονομικής κρίσης (2008–2017) δεν υπήρξε σημαντική ανάπτυξη μεγάλου αριθμού νέων γραφείων στην Ελληνική αγορά ακινήτων. Η υγειονομική κρίση του 2020 βρήκε την αγορά με συσσωρευμένα αιτήματα που ακόμη δεν μπορούν να ικανοποιηθούν λόγω μειωμένου αποθέματος σύγχρονων και ενεργειακά αποδοτικών γραφειακών χώρων, ενώ την ίδια ώρα η ζήτηση για παλαιά γραφεία διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ γραφείων προβολής και γραφείων σε δευτερεύοντα σημεία.

Στην Λεωφόρο Κηφισίας (κυρίως Μαρούσι) και στη Λεωφόρο Μεσογείων υπάρχει σήμερα το μεγαλύτερο απόθεμα χώρων γραφείου, με τη συνολική τους επιφάνεια να προσεγγίζει τα 1.850.000 τμ. και τη διαθεσιμότητα σε μόλις 125.000 τμ. Ακολουθεί η περιοχή του κέντρου των Αθηνών, με απόθεμα κοντά στα 1.750.000 τ.μ. και διαθεσιμότητα περί τις 160.000 τ.μ. Στην τρίτη θέση βρίσκονται οι Λεωφόροι Συγγρού, Βουλιαγμένης και τα νότια προάστια, με συνολικό απόθεμα γραφείων κοντά στο 1.000.000 τμ. και διαθεσιμότητα που δεν ξεπερνά τις 70.000 τμ´.

Το απόθεμα νέων σύγχρονων γραφειακών χώρων αναμένεται να αυξηθεί με πολύ αργούς ρυθμούς βραχυπρόθεσμα, αφενός λόγω της έλλειψης κατάλληλων ακινήτων εντός λεκανοπεδίου και αφετέρου λόγω της στάσης αναμονής σχετικά με την πορεία της εργασίας από το σπίτι, της αύξησης των υλικών κατασκευής και των επιτοκίων σε συνδυασμό με το ευρύτερο οικονομικό κλίμα.

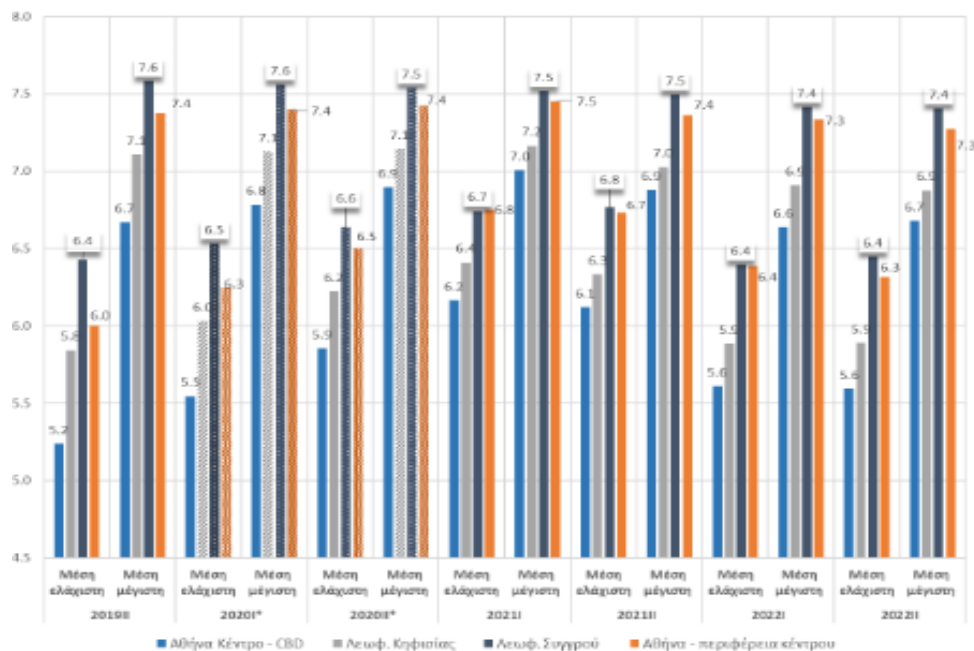
Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, η ζήτηση στρέφεται σε μεγάλα, σύγχρονα, πράσινα γραφεία που πληρούν τις συνθήκες ESG, με εύκολη πρόσβαση και μικτές χρήσεις που συνδυάζουν οικιστική ζώνη και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, retail, γυμναστήρια κλπ).

Αποδόσεις

Όσον αφορά στα prime γραφεία (ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, ενεργειακής κλήσης A και πιθανά με πιστοποίηση LEED), οι αποδόσεις κινούνται πλέον περίξ του 6,0% για γραφεία προβολής A κατηγορίας. Η συγκεκριμένη κατηγορία δείχνει να μην επηρεάζεται από τις επιπτώσεις στους εργασιακούς χώρους που έχουν επιφέρει οι αλλαγές στο μοντέλο εργασίας, κυρίως λόγω έλλειψης ποιοτικών γραφειακών χώρων στους οποίους επικεντρώνεται το επενδυτικό ενδιαφέρον. Οι πιο δραστήριοι επενδυτές αυτή την στιγμή εμφανίζονται να είναι οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ οι οποίες πραγματοποιούν και το μεγαλύτερο όγκο των συναλλαγών.

Υψηλότερα κινούνται οι αποδόσεις σε χαμηλότερων προδιαγραφών γραφεία σε κεντρικά σημεία περίξ του 7,0% ενώ σε παλαιότερα κτίρια στην περιφέρεια οι αποδόσεις φτάνουν ακόμη και το 7,75%.

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2022.

Σύμφωνα το παραπάνω γράφημα οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο λεκανοπέδιο, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 7,4%.

Χαρακτηριστικά Αγοράς Γραφειακών Χώρων στην Αττική

Σύμφωνα με την ιστορική βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των αξιών των γραφειακών χώρων στην Αττική, έρευνες που έχουν διενεργηθεί αλλιά και σχετικές ημερίδες που έχουν πραγματοποιηθεί από το RICS και το ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων) τα τελευταία χρόνια καταγράφονται:

- Εξαιρετικά περιορισμένο απόθεμα και μεγάλη ζήτηση για σύγχρονα, υψηλής ποιότητας, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης, που καταγράφουν ενοίκια στο επίπεδο των 30-35 euro/τμ/μήνα,
- Απουσία ξένων κεφαλαίων που σχετίζεται κυρίως με το μέγεθος του διαθέσιμου προϊόντος και το δύσκαμπτο πλαίσιο της αγοράς,
- Πλησάρισμα του Πειραιά, ως τοποθεσία πιθανής εγκατάστασης νέων γραφείων λόγω μετρό και νέων αναπτύξεων,
- Εξαιρετικά μειούμενος αριθμός παλαιών διαμερισμάτων που μετατρέπονται σε γραφεία στο κέντρο της Αθήνας καθώς η οικιστική χρήση/Airbnb αποδεικνύεται ως προσφορότερη,
- Συρρίκνωση ζήτησης για παλαιά γραφεία στο κέντρο, με παράλληλη στροφή μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη σε αποκεντρωμένες θέσεις,
- Εξαιρετικά αυξημένη προσφορά και χαμηλές τιμές παλαιών προδιαγραφών οριζόντιων ιδιοκτησιών σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Σταθεροποίηση μισθωμάτων και ψαλίδας μεταξύ AAA γραφείων και γραφείων χαμηλής ποιότητας ή σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Αύξηση ζήτησης στο κέντρο και στα Νότια Προάστια, σταθεροποίηση στον άξονα Λ. Κηφισίας και Λ. Μεσογείων με σαφή μείωση ζήτησης στα Βόρεια προάστια (π.χ. Κηφισιά),
- Αύξηση κόστους κατασκευής / χρηματοδότησης και επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων μικρής κλίμακας.

Μεσοπρόθεσμη Τάση

Σήμερα, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από τρεις διαφορετικές ταχύτητες.

Ταχύτητα πρώτη: **Ποιοτικά, σύγχρονα, πράσινα γραφεία**, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που ξεφεύγουν πάνω από 30 euro/τμ/μήνα και αποδόσεις γύρω στο 6,0%.

Ταχύτητα Δεύτερη: **Παλαιά γραφεία στο Κολωνάκι και σε κεντρικούς οδικούς άξονες**, σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περίξ των 15 euro/τμ/μήνα με αποδόσεις 7,0%.

Ταχύτητα Τρίτη: **Παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία** που δεν μπορούν να ενοικιαστούν ούτε προς 5 euro/τμ/μήνα σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας, με αποδόσεις περί τα 8,0%.

Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αναμένεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2023 εφόσον δεν φαίνεται να ανακάμπτει η πραγματική οικονομία που θα βοηθούσε τις χιλιάδες των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και ελεύθερων επαγγελματιών να αναπτυχθούν και να απορροφήσουν αρχικά το απόθεμα των γραφείων μη υψηλών προδιαγραφών.

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

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

Η μεγάλη αύξηση ενοικίων που καταγράφηκε το 2019-2022 στα υψηλών προδιαγραφών γραφεία αναμένεται να μην συνεχιστεί στον ίδιο ρυθμό καθώς πέρα από το σαφώς χειρότερο επιχειρηματικό κλίμα, τα Macros της Ελληνικής οικονομίας (αύξηση ΑΕΠ, δανεισμός, κόκκινα δάνεια, ανεργία, brain drain κ.α.) παραμένουν προβληματικά.

Η συνέχιση της αύξησης στα κόστη κατασκευής και ενέργειας, σε συνδυασμό με τις εκλογές και τα δυσοίωνα μακροοικονομικά μεγέθη της Ελληνικής οικονομίας, παίζουν καθοριστικό ρόλο στην αποτίμηση της μετα-covid εποχής, με μεγάλη δυσκολία πρόβλεψης της επόμενης ημέρας.

Ως γενική τάση, πιστεύουμε πως οι διαφορετικές ταχύτητες στην αγορά των γραφείων θα συνεχίσουν και το 2023/2024, α) με περαιτέρω υποχώρηση στις αξίες για τα παλαιότερα γραφεία σε δευτερεύοντα σημεία, β) σταθεροποίηση για τα παλαιότερα γραφεία προβολής και γ) συνέχιση έστω και με μικρότερο ρυθμό στην αύξηση αξιών στα μοντέρνα, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης αυτοτελών κτιρίων γραφείων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 898,57τμ είναι στα 2.957,22euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 2.513,64euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στους υπόγειους βοηθητικούς χώρους (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρούνται), 0,5 για τους γραφειακούς χώρους υπογείου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής.

Επιπλέον των ζητούμενων τιμών πώλησης που βρέθηκαν από την έρευνα αγοράς, είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε δικαιοπραξίες πωλήσεων αυτοτελών κτιρίων γραφείων στην ευρύτερη περιοχή οι οποίες δείχνουν μια γενική εικόνα των αξιών.

Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνόλου)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	
2023	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.038τμ 5 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ 1.463 ΑΝΩΔΟΜΗ, ΔΩΜΑ 25,50τμ, ΥΠΟΓΕΙΟ 550τμ ΜΕ ΡΑΜΠΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΥΚΟΛΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999.	ΜΑΡΟΥΣΙ-ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ ΠΑΤΜΟΥ 9	2.038	1.599	3.000.000	1.472,03	1.876,76
2022	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 20.100τμ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΑ 10.985τμ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΕ ΑΝΩΔΟΜΗ ΚΑΙ ΤΑ 9.115τμ ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΩΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ VIVA WALLET.	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 18-20	20.100	10.985	31.500.000	1.567,16	2.867,55
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 16.795τμ ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΩΡΟΥ	ΣΩΡΟΥ 18, ΜΑΡΟΥΣΙ	16.795	-	27.050.000	1.610,60	ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΑ
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΟΥ ΑΝΗΚΕ ΣΤΗΝ LP Ellinas (ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΗΣ ΕΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 14.100τμ.	ΧΕΙΜΑΡΑΣ 8B & ΓΡΑΒΙΑΣ, ΜΑΡΟΥΣΙ	14.100	-	35.000.000	2.482,27	-
2021	ΔΕΚΕΜ-ΒΡΙΟΣ	ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΟ, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ.	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΥ, ΜΑΡΟΥΣΙ	4.737	-	8.850.000	1.868,36	-
2021	ΜΑΙΟΣ	ΚΑΙ 277 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΘΕΣΗ ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ GOLDEN HALL ΚΑΙ ΤΟ ΟΑΚΑ, ΜΕ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΜΕΣΩ ΤΗΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΜΑΡΟΥΣΙ	11.750	11.750	39.000.000	3.319,15	3.319,15

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάληψη των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης αυτοτελών κτιρίων γραφείων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 855,53τμ είναι στα 2.957,22euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 2.513,64euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στους υπόγειους βοηθητικούς χώρους (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρούνται), 0,5 για τους γραφειακούς χώρους υπογείου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής.

Επιπλέον των ζητούμενων τιμών πώλησης που βρέθηκαν από την έρευνα αγοράς, είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε δικαιοπραξίες πωλήσεων αυτοτελών κτιρίων γραφείων στην ευρύτερη περιοχή οι οποίες δείχνουν μια γενική εικόνα των αξιών.

Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνόλου)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	
2023	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.038τμ 5 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ 1.463 ΑΝΩΔΟΜΗ, ΔΩΜΑ 25,50τμ, ΥΠΟΓΕΙΟ 550τμ ΜΕ ΡΑΜΠΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΥΚΟΛΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999.	ΜΑΡΟΥΣΙ-ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ ΠΑΤΜΟΥ 9	2.038	1.599	3.000.000	1.472,03	1.876,76
2022	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 20.100τμ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΑ 10.985τμ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΕ ΑΝΩΔΟΜΗ ΚΑΙ ΤΑ 9.115τμ ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΩΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ VIVA WALLET.	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 18-20	20.100	10.985	31.500.000	1.567,16	2.867,55
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 16.795τμ ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΩΡΟΥ	ΣΩΡΟΥ 18, ΜΑΡΟΥΣΙ	16.795	-	27.050.000	1.610,60	ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΑ
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΟΥ ΑΝΗΚΕ ΣΤΗΝ LP Ellinas (ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΗΣ ΕΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 14.100τμ.	ΧΕΙΜΑΡΑΣ 8B & ΓΡΑΒΙΑΣ, ΜΑΡΟΥΣΙ	14.100	-	35.000.000	2.482,27	-
2021	ΔΕΚΕΜ-ΒΡΙΟΣ	ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΟ, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ.	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΥ, ΜΑΡΟΥΣΙ	4.737	-	8.850.000	1.868,36	-
2021	ΜΑΙΟΣ	ΚΑΙ 277 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΘΕΣΗ ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ GOLDEN HALL ΚΑΙ ΤΟ ΟΑΚΑ, ΜΕ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΜΕΣΩ ΤΗΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΜΑΡΟΥΣΙ	11.750	11.750	39.000.000	3.319,15	3.319,15

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο κτίριο γραφείων ανηγμένης επιφάνειας 998,17τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,2 για όλους τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους πλην των parking, 0,5 για την κουζίνα στο υπόγειο που είναι κύριας χρήσης και πρόσθεσης αυτών στις επιφάνειες των γραφειακών χώρων. Ειδικά για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία του Δ ορόφου εφαρμόζεται αυξητικός συντελεστής 10% λόγω καλύτερων προδιαγραφών, ορόφου, θέας κ.λπ. Σημειώνουμε ότι οι θέσεις στάθμευσης και η επιφάνεια απόληξης ανεληκυστήρα στο δώμα συμπεριλαμβάνονται.

Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κλπ).
- Προβολή/Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητά του.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 200τμ.
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ, αποθήκες.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο κτίριο γραφείων ανηγμένης επιφάνειας 998τμ. ανέρχεται σε **3.605,86euro/τμ ανηγμένης**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 370τμ είναι στα 20,00euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 18,00euro/τμ/μήνα.

Επιπλέον των ζητούμενων τιμών μίσθωσης που βρέθηκαν από την έρευνα αγοράς, είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε δικαιοπραξίες μίσθωσης γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή οι οποίες δείχνουν μια γενική εικόνα των αξιών.

Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ / μήνα)	ΠΗΓΗ
2022	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 7ου ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ 16 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟ Α ΚΑΙ Γ ΥΠΟΓΕΙΟ.	ΠΡΕΜΕΤΗΣ ΜΑΡΟΥΣΙ	494	9.000	18,22	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο τμήμα (ΣΤΗΛΜΕΤ) - γραφείο Β ορόφου επιφάνειας 154,23τμ. Η επιφάνεια του κοινοχρήστου χώρου συμπεριλαμβάνεται στην αξία. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κλπ).
- Προβολή/Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητά του.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Όροφος: Αξιολογείται ο όροφος όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγαση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ, αποθήκες.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος (euro/τμ/μήνα) για το εκμισθωμένο τμήμα (ΣΤΗΛΜΕΤ) - γραφείο Β ορόφου επιφάνειας 154,23μ ανέρχεται σε **22,15 euro/τμ/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένως/μήνα) για το εκμισθωμένο τμήμα στην GRID 15,89τμ προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου τμήματος (ΣΤΗΛΜΕΤ) επιφάνειας 154,23τμ με εφαρμογή αυξητικού συντελεστή λόγω μικρότερης (πιο εμπορεύσιμης) επιφάνειας και ανέρχεται σε 22,76 euro/τμ /μήνα.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένως/μήνα) για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα ανηγμένως επιφάνειας 671,19τμ προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου τμήματος (ΣΤΗΛΜΕΤ) επιφάνειας 154,23τμ με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή λόγω μεγαλύτερης (λιγότερο εμπορεύσιμης) επιφάνειας και ανέρχεται σε 21,85 euro/τμ ανηγμένως/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα προκύπτει με αναγωγή 0,2 για τους υπόγειους β.χ., 0,5 για την κουζίνα στο υπόγειο που είναι κύριας χρήσης και πρόσθεσης αυτών στις επιφάνειες των γραφειακών χώρων. Ειδικά για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία του Δ ορόφου εφαρμόζεται αυξητικός συντελεστής 10% λόγω καλύτερων προδιαγραφών, ορόφου, θέας κ.λπ. Σημειώνουμε ότι οι θέσεις στάθμευσης, οι λοιποί βοηθητικοί χώροι υπογείου και η επιφάνεια απόληξης ανεληκυστήρα συμπεριλαμβάνονται.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίο Μίσθωμα

Το εκτιμώμενο συνολικά αγοραίο μίσθωμα των εκμισθωμένων τμημάτων ανέρχεται σε 3.778,15€/μήνα όταν το συνολικά αντίστοιχο καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 3.714,01€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του -1,70%.

5.0 SWOT Analysis

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



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, για τα εκμισθωμένα τμήματα ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματορροών (Discounted Cash Flow) ενώ για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα, της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap).

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

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας σας, επί των οδών Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή (παράπλευρη Αττικής Οδού), στο Δήμο Αμαρουσίου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **3.484.694,88€** (Τρία Εκατομμύρια Τετρακόσιες Ογδόντα Τέσσερις Χιλιάδες Εξακόσια Ενενήντα Τέσσερα € και Ογδόντα Οκτώ Ηεπτά) ή 2.075,10ευρο/τμ συνόλου κτιρίου ή 3.433,98ευρο/τμ κύριων χώρων.

Η παραπάνω αξία διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Ιδιοχρησιμοποιούμενων/κοινοχρήστων τμημάτων: 2.759.453,04€

Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Επενδυτικού τμήματος: 725.241,84€

Η συνολική εύλογη αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 1.214.979,37€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 2.269.715,51€

Παρακαλώ διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες εκτίμησης και αναλύσεις ευαισθησίας.

18. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Τσικλιτήρα 41& Καραμανλή (παράπλευρη Αττικής Οδού), θέση "Σωρός", Μαρούσι
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟ-ΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	621,70	1.485,22	2.899.447,78	2.666.123,21	2.759.453,04
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ		194,07	699.795,17	742.206,28	725.241,84
ΣΥΝΟΛΑ:		1.679,29	3.599.242,95	3.408.329,50	

ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ : 2.759.453,04

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ : 725.241,84

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 3.484.694,88

2.075,10 euro/τμ
κτιρίου

3.433,98 euro/τμ κ.κ.

Σημειώσεις

Εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στην Μέθοδο Εισοδήματος και 40% στην Συγκριτική Μέθοδο.

Η εκτίμηση θεωρεί το ακίνητο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Στην αξία του ιδιοχρησιμοποιούμενου τμήματος στη Συγκριτική Μέθοδο έχει προστεθεί και η αξία των 704,41τμ που αποτελούν κοινόχρηστα τμήματα και λοιπούς βοηθητικούς χώρους.

18. ΝΟVAL ΑΕΕΑΠ - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Τσικλητήρα, Μαρούσι

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
3.599.242,95

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	
ERV	±10,00%
Discount Rate & Exit Yield	±10,00%

ERV vs Discount Rate		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	8,58%	3.304.352,63	3.367.927,58	3.431.502,54
	6,10%			
	7,80%	3.340.773,56	3.408.329,50	3.475.885,43
	6,10%			
Discount Rate & Exit Yield	7,02%	3.379.938,05	3.451.778,63	3.523.619,21
	6,10%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
3.422.308,76	3.460.453,73	3.498.598,70
3.444.161,32	3.484.694,88	3.525.228,44
3.467.660,01	3.510.764,36	3.553.868,70

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	7,80%	3.306.806,07	3.370.587,83	3.434.369,60
	6,71%			
	7,80%	3.340.773,56	3.408.329,50	3.475.885,43
	6,10%			
Discount Rate & Exit Yield	7,80%	3.382.289,39	3.454.458,19	3.526.626,99
	5,49%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
3.423.780,82	3.462.049,88	3.500.318,94
3.444.161,32	3.484.694,88	3.525.228,44
3.469.070,81	3.512.372,09	3.555.673,38

18. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Είδος: Κτίριο γραφείων

Διεύθυνση: Τσικλιτήρα 41& Καραμανλή (παράπλευρη Αττικής Οδού), θέση "Σωρός", Ο.Τ. 932, Μαρούσι

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)	
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΙ & ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ										
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ,	-	2005	2018	331,56	621,70	2.759.453,04	138.342,56	1.760.409,39	
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ-ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΕΣ	-			332,96			138.926,70		
ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ	-			3,30			1.376,92		
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	-			85,81			95.477,34		
Α ΟΡΟΦΟΣ		-			114,95			127.900,24		
Γ ΟΡΟΦΟΣ		-			154,79			172.228,61		
Δ ΟΡΟΦΟΣ		-			128,20			142.642,99		
Α ΥΠΟΓΕΙΟ		ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ - ΚΟΥΖΙΝΑ			-			42,17		27.370,50
		ΑΠΟΘΗΚΗ			-			52,43		21.876,28
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	-			81,73			53.046,98		
Α ΟΡΟΦΟΣ		-			18,75			12.168,64		
Γ ΟΡΟΦΟΣ		-			21,33			13.844,27		
Δ ΟΡΟΦΟΣ		-			21,24			13.785,85		
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (12τμ/θέση)	-			96,00			40.055,75		
1.485,22										

ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ / ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ : 999.043,64 1.760.409,39

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ									
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	SPS	2005	2018	154,23	621,70	725.241,84	171.605,52	509.306,11
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ				21,36			23.766,41	
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	THE GRID			15,89			17.680,16	
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ				2,59			2.883,63	
194,07									

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ : 215.935,73 509.306,11**ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ: 1.679,29 τμ 3.484.694,88 €****Συνολικός Διαχωρισμός Αξιών: 1.214.979,37 2.269.715,51****Κτίριο Οικόπεδο****Επεξηγήσεις Πίνακα:**

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

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 450euro/τμ για τα υπόγεια και το δώμα, 700euro/τμ για την υπόγεια κουζίνα και τους κοινόχρηστους χώρους και 1.200euro/τμ για τους χώρους γραφειακής χρήσης με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος 2018 που ανακαινίσθηκε ριζικά μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις.

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 61 χρόνια (61 = (66+2018) - 2023)].

18. NOVAL ΑΕΕΑΠ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Κτίριο γραφείων

Διεύθυνση: Τσικλιτήρα 41 @ Καραμανλή (παράπλευρη Αττικής Οδού), θέση "Σωρός", Ο.Τ. 932, Μαρούσι

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)				
ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ @ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ													
230/2004, 339932/20 21 4178/2013 @ 4495/2017	2005	2018	Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ,	-	331,56	132,90	3.605,86	479.233,18				
			Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ-ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΕΣ		332,96							
			ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ		3,30							
			ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - NOVAL										
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	-	85,81	671,19	3.605,86	2.420.214,60				
			Α ΟΡΟΦΟΣ			114,95							
			Γ ΟΡΟΦΟΣ			154,79							
			Δ ΟΡΟΦΟΣ			128,20							
			Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ - ΚΟΥΖΙΝΑ	-	42,17	671,19	3.605,86	2.420.214,60				
				ΑΠΟΘΗΚΗ		52,43							
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	81,73											
Α ΟΡΟΦΟΣ		18,75											
Γ ΟΡΟΦΟΣ		21,33											
Δ ΟΡΟΦΟΣ		21,24											
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (12τμ/θέση)	96,00	-										
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ													
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	SPS	154,23	154,23		3.605,86				699.795,17			
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ		21,36								21,36		
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	THE GRID	15,89	15,89									
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ		2,59	2,59									
ΣΥΝΟΛΟ:						1.679,29	998,17						

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 3.599.242,95**Επεξηγήσεις Πίνακα**

1. Πρόκειται για τετραώροφο κτίριο γραφείων με 2 υπόγεια το οποίο έχει κατασκευασθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 230/2004 οικοδομικής αδείας. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις των Ν.4178/13 & 4495/17 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δηλώσεων 2091151 & 10270864, αντιστοίχως. Μας προσκομίσθηκαν οι εν λόγω Δηλώσεις και σχέδια κατόψεων με ημερομηνίες Ιούνιος 2015 και Απρίλιος 2018 που τις συνοδεύουν. Επιπλέον, για το κτίριο εκδόθηκε η με α/α 339932/21-12-2021 πράξη που αφορούσε σε 'Ενημέρωση της υπ' αριθμ.230/2004 οικοδομικής αδείας για τροποποίηση μελέτης ενεργητικής & παθητικής πυροπροστασίας μετά από υπαγωγή στις διατάξεις των Ν.4178/2013 Ν.4495/2017'. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος, η κάτοψη Β υπογείου και η Τεχνική-Αιτιολογική Έκθεση της Μηχανικού Λήδας-Θεοδοσίας Παπαδούρη που τη συνοδεύουν.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρήσαμε το ένα έτος από την έκδοση της οικοδομικής αδείας.

3. Το έτος ριζικής ανακαίνισης το πληροφορηθήκαμε από την αυτοψία που διενεργήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση. Το ακίνητο καταγράφει άριστο βαθμό συντήρησης.

Επιπρόσθετα ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022 ολοκληρώθηκε η εγκατάσταση 5 σταθμών φόρτισης κόστους 10.175,45ευρώ, η αντικατάσταση των κουφωμάτων στη Νότια, Ανατολική και Δυτική όψη κόστους 55.000ευρώ και η αναβάθμιση ηλεκτροστασίου και Γ.Π.Χ.Τ. κόστους 3.000ευρώ.

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από δική σας ενημέρωση, από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων, που συνοδεύουν τις Δηλώσεις ένταξης στους Ν.4178/13 και 4495/17, της Μηχανικού κας. Πίττου με ημερομηνίες 6/2015 & 4/2018.

5. Η χρήση προκύπτει από τις προσκομισθείσες Βεβαιώσεις περαιώσης στους Ν.4178/13 και 4495/17, τα προσκομισθέντα σχέδια που τις συνοδεύουν καθώς και από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

6. Οι μισθωτές για τα επενδυτικά τμήματα προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.

7. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από τις προσκομισθείσες Βεβαιώσεις περαιώσης στους Ν.4178/13 και 4495/17, τα προσκομισθέντα σχέδια που τις συνοδεύουν καθώς και από δική σας έγγραφη ενημέρωση, στο πλαίσιο της παρούσης (mail 07.12.2023).

8. Η ανηγμένη επιφάνεια για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα προκύπτει με αναγωγή 0,2 για την αποθήκη υπογείου, 0,5 για την κουζίνα στο υπόγειο που είναι κύριας χρήσης και πρόσθεσης αυτών στις επιφάνειες των γραφειακών χώρων. Ειδικά για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία του Δ ορόφου εφαρμόζεται αυξητικός συντελεστής 10% λόγω καλύτερων προδιαγραφών, ορόφου, θέας κ.λπ. Σημειώνουμε ότι οι θέσεις στάθμευσης, οι λοιποί βοηθητικοί χώροι υπογείου και η επιφάνεια απόληξης ανεληκυστήρα συμπεριλαμβάνονται.

9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις αυτοτελών κτιρίων γραφείων και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιησίμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

10. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία (euro) προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδος (στήλη 9) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 8).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι Δηλώσεις των Ν.4178/2013 & Ν.4495/2017 έχουν περαιωθεί, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αγοραία αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο κτίριο. Στο οικόπεδο των 621,70τμ δεν υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

18. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Κτίριο γραφείων

Διεύθυνση: Τσικλιτήρα 41 & Καραμανλή (παράπλευρη Αττικής Οδού), θέση "Σωρός", Ο.Τ. 932, Μαρούσι

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα & Προεξόφλησης**Χρηματορροών για τα εκμισθωμένα τμήματα**

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13									
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro /τμ ανηγμένης /μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro / μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)									
ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ & ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ																					
230/2004, 339932/2021 4178/2013 & 4495/2017	2005	2018	Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ,	-	331,56	671,19	21,85	100%	14.663,68	6,60%	2.666.123,21									
			Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ-		332,96															
			ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ		3,30															
			ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - NOVAL																		
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	-	85,81							-	-	-	-	-	-	-	-	
			Α ΟΡΟΦΟΣ			114,95															
			Γ ΟΡΟΦΟΣ			154,79															
			Δ ΟΡΟΦΟΣ			128,20															
			Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ - ΚΟΥΖΙΝΑ	-	42,17							-	-	-	-	-	-	-	-	
				ΑΠΟΘΗΚΗ		52,43															
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	-	81,73	-	-	-	-	-	-	-	-										
Α ΟΡΟΦΟΣ			18,75																		
Γ ΟΡΟΦΟΣ			21,33																		
Δ ΟΡΟΦΟΣ			21,24																		
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (12τμ/θέση)	-	96,00	-	-	-	-	-	-	-	-										
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ																					
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	SPS	154,23	154,23	-	-	-	-	-	-	-	671.888,95									
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ		21,36	-																	
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	THE GRID	15,89	15,89	-	-	-	-	-	-	-	70.317,33									
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ		2,59	-																	
ΣΥΝΟΛΟ:						1.679,29															

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 3.408.329,50

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Πρόκειται για τετραώροφο κτίριο γραφείων με 2 υπόγειο το οποίο έχει κατασκευασθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 230/2004 οικοδομικής αδείας. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις των Ν.4178/13 & 4495/17 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δηλώσεων 2091151 & 10270864, αντιστοίως. Μας προσκομίσθηκαν οι εν λόγω Δηλώσεις και σχέδια κατόψεων με ημερομηνίες Ιούνιος 2015 και Απρίλιος 2018 που τις συνοδεύουν. Επιπλέον, για το κτίριο εκδόθηκε η με α/α 339932/21-12-2021 πράξη που αφορούσε σε 'Ενημέρωση της υπ' αριθμ.230/2004 οικοδομικής αδείας για τροποποίηση μελέτης ενεργητικής & παθητικής πυροπροστασίας μετά από υπαγωγή στις διατάξεις των Ν.4178/2013 Ν.4495/2017'. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος, η κάτοψη Β υπογείου και η Τεχνική-Αιτιολογική Έκθεση της Μηχανικού Λήδας-Θεοδοσίας Παπαδούρη που τη συνοδεύουν.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρήσαμε το ένα έτος από την έκδοση της οικοδομικής αδείας.

3. Το έτος ριζικής ανακαίνισης το πληροφορηθήκαμε από την αυτοψία που διενεργήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση. Το ακίνητο καταγράφει άριστο βαθμό συντήρησης.

Επιπρόσθετα ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022 ολοκληρώθηκε η εγκατάσταση 5 σταθμών φόρτισης κόστους 10.175,45ευρώ, η αντικατάσταση των κουφωμάτων στη Νότια, Ανατολική και Δυτική όψη κόστους 55.000ευρώ και η αναβάθμιση ηλεκτροστασίου και Γ.Π.Χ.Τ. κόστους 3.000ευρώ.

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από δική σας ενημέρωση, από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων, που συνοδεύουν τις Δηλώσεις ένταξης στους Ν.4178/13 και 4495/17, της Μηχανικού κας. Πίττου με ημερομηνίες 6/2015 & 4/2018.

5. Η χρήση προκύπτει από τις προσκομισθείσες Βεβαιώσεις περαιώσης στους Ν.4178/13 και 4495/17, τα προσκομισθέντα σχέδια που τις συνοδεύουν καθώς και από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

6. Οι μισθωτές για τα επενδυτικά τμήματα προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.

7. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από τις προσκομισθείσες Βεβαιώσεις περαιώσης στους Ν.4178/13 και 4495/17, τα προσκομισθέντα σχέδια που τις συνοδεύουν καθώς και από δική σας έγγραφη ενημέρωση, στο πλαίσιο της παρούσης (mail 07.12.2023).

8. Η ανηγμένη επιφάνεια για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα προκύπτει με αναγωγή 0,2 για την αποθήκη υπογείου, 0,5 για την κουζίνα στο υπόγειο που είναι κύριας χρήσης και πρόσθετος αυτών στις επιφάνειες των γραφειακών χώρων. Ειδικά για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία του Δ ορόφου εφαρμόζεται αυξητικός συντελεστής 10% λόγω καλύτερων προδιαγραφών, ορόφου, θέας κ.λπ. Σημειώνουμε ότι οι θέσεις στάθμευσης, οι λοιποί βοηθητικοί χώροι υπογείου και η επιφάνεια απόληξης ανελκυστήρα συμπεριλαμβάνονται.

9. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τη ανηγμένης/μήνα) για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου τμήματος (SPS) επιφάνειας 154,23τμ με εφαρμογή αυξητικού συντελεστή 10% λόγω ωφέλειας από θέσεις στάθμευσης και μειωτικού συντελεστή λόγω μεγαλύτερης (λιγότερο εμπορεύσιμης) επιφάνειας (+1% ανά 50τμ). Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος.

10. Για τα κενά προς μίσθωση τμήματα δεν έχουμε θεωρήσει κάποια κενότητα.

11. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία (euro/μήνα) για τα κενά και ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 8) με την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (στήλη 9) * την πληρότητα (στήλη 10). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλιος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).

12. Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.

13. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία (euro) για τα κενά και ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 11) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 12). Για τα επενδυτικά τμήματα, η εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με προεξόφληση Χρηματορροών (DCF). Παρακαλώ δείτε σχετικούς αναλυτικούς πίνακες.

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι Δηλώσεις των Ν.4178/2013 & Ν.4495/2017 έχουν περαιωθεί, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιαδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αγοραία αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο κτίριο. Στο οικόπεδο των 621,70τμ δεν υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

18. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Μισθωτής: ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα, συμμ/μένων των parking)			
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	SPS	154,23	3.352,19	21,74	22,15	3.416,42	-1,88%
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ		21,36					

ΣΥΝΟΛΟ: 175.59

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις γραφειακών χώρων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 1/08 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/08/2022	31/07/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100,00%	6,60%	6,10%	7,80%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,6%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%)

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/07/2024	01/08/2024-31/07/2025 (ρήξη μίσθωσης)	01/08/2025-31/07/2026	01/08/2026-31/07/2027	01/08/2027-31/07/2028	01/08/2028-31/07/2029	01/08/2029-31/07/2030	01/08/2030-31/07/2031	01/08/2031-31/07/2032	01/08/2032-31/07/2033	01/08/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	23.465,33	41.634,20	42.402,80	43.123,64	43.856,75	44.602,31	45.360,55	46.131,68	46.915,92	47.713,49	20.218,59
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	234,65	416,34	424,03	431,24	438,57	446,02	453,61	461,32	469,16	477,13	202,19
NOI (Net Operating Income)	23.230,68	41.217,86	41.978,77	42.692,41	43.418,18	44.156,29	44.906,95	45.670,36	46.446,76	47.236,35	20.016,41
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,957	0,888	0,824	0,764	0,709	0,657	0,610	0,566	0,525	0,487	0,472
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	22.234,85	36.596,46	34.575,19	32.618,71	30.772,94	29.031,61	27.388,82	25.838,99	24.376,86	22.997,46	9.444,92

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 295.876,81 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/07/2024	01/08/2024-31/07/2025 (Αήξη μισθώσεως)	01/08/2025-31/07/2026	01/08/2026-31/07/2027	01/08/2027-31/07/2028	01/08/2028-31/07/2029	01/08/2029-31/07/2030	01/08/2030-31/07/2031	01/08/2031-31/07/2032	01/08/2032-31/07/2033	01/08/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	23.914,95	41.694,00	42.402,80	43.123,64	43.856,75	44.602,31	45.360,55	46.131,68	46.915,92	47.713,49	20.218,59	49.349,54
NOI (Net Operating Income)	23.914,95	41.694,00	42.402,80	43.123,64	43.856,75	44.602,31	45.360,55	46.131,68	46.915,92	47.713,49	20.218,59	49.349,54

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 809.008,80
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 796.873,67

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 376.012,14 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 671.888,95 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,99%

4.356 euro/τη

18. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Μίσθωτής: THE GRID

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοορρών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / μήνα, συμ/μένων των parking)	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)		ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)		
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	THE GRID	15,89	361,82	22,77	22,76	361,73	0,02%
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ		2,59			ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ		

ΣΥΝΟΛΟ: 18,48

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.
2. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα την 01-01-2024 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔΤΚ Ιανουαρίου είναι στο 2,50%.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου τμήματος (ΣΤΗΛΜΕΤ) επιφάνειας 154,23τμ με εφαρμογή αυξητικού συντελεστή λόγω μικρότερης (για εμπορεύσιμης) επιφάνειας. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 1/01 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/01/2023	31/12/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100,00%	6,60%	6,10%	7,80%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,6%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%)

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025 (λήξη μίσθωσης)	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	4.341,78	4.493,75	4.489,55	4.565,87	4.643,49	4.722,43	4.802,71	4.884,35	4.967,39	5.051,83
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	43,42	44,94	44,90	45,66	46,43	47,22	48,03	48,84	49,67	50,52
NOI (Net Operating Income)	4.298,37	4.448,81	4.444,65	4.520,21	4.597,05	4.675,20	4.754,68	4.835,51	4.917,71	5.001,32
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,928	0,861	0,798	0,740	0,687	0,637	0,591	0,548	0,509	0,472
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	3.987,35	3.828,30	3.547,98	3.347,21	3.157,81	2.979,12	2.810,54	2.651,50	2.501,47	2.359,92

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 31.171,20 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025 (ρήξη μίσθωσης)	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	4.340,71	4.414,50	4.489,55	4.565,87	4.643,49	4.722,43	4.802,71	4.884,35	4.967,39	5.051,83	5.137,71
NOI (Net Operating Income)	4.340,71	4.414,50	4.489,55	4.565,87	4.643,49	4.722,43	4.802,71	4.884,35	4.967,39	5.051,83	5.137,71

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 84.224,83
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 82.961,46

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 39.146,13 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 70.317,33 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,17%

4.425 euro/τη

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΥΨΗΛΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 998,16τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2005 ΚΑΙ ΡΙΖΙΚΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2018, ΜΕ 13 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (1 ΑΝΑ 75τμ), ΑΡΙΣΤΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΤΣΙΚΛΗΤΗΡΑ 41& ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ (ΠΑΡΑΠΛΕΥΡΗ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, ΣΤΟ Ο.Τ. 932, ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ)											
									ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ											
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 200τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ., αποθήκες)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΙΣΟΤΗΤΑ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΥ 5, 50μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ (700μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 654τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 4 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 325, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΓΥΑΛΙΝΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ, 4 Θ.ΣΤ. ΠΡΑΣΙΑΣ	ΥΠ. ΒΧ: 176 ΙΣ: 226 Α ΟΡ: 126 Β ΟΡ: 126	16	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 128τμ)	513,20	2.000.000	4/12/2023	3.897,12	-15%	0%	0%	0%	15%	-2%	5%	0%	3.902,91	30%	1.170,87
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΩΝ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.546τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΝΕΟΔΗΜΤΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΝ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β+, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 18 ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2013.	Β ΥΠ(parking): 430 Α ΥΠ(βχ): 300 ΑΝΩΔΟΜΗ: 816	10	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 49τμ)	876,00	3.200.000	26/6/2023	3.652,97	-15%	10%	0%	5%	10%	-1%	0%	0%	3.920,83	30%	1.176,25
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΗΓΑΣΟΥ 15, ΚΑΘΕΤΗ ΣΤΗΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (900μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 805τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 308τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ (5 ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΜΕ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ), ΣΥΓΧΡΟΝΟΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΠΛΗΡΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΛΗΡΗΣ Η/Μ ΥΠΟΔΟΜΗ, DATA/SERVER ROOM, ΟΠΤΙΚΕΣ ΙΝΕΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ, 5 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2004, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	ΥΠ(parking): 115 ΥΠ(βχ): 115 ΑΝΩΔΟΜΗ: 575	19 (ΑΝΑΚ: 18)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 120τμ)	632,50	1.850.000	20/11/2023	2.924,90	-15%	10%	0%	0%	0%	-2%	5%	0%	2.819,02	20%	563,80
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ, 120μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.040τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΟΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2023	ΥΠ: 148,57 ΑΝΩΔΟΜΗ: 891,42	33 (ΑΝΑΚ: 23)	ΟΧΙ	921,13	2.500.000	27/7/2023	2.714,05	-15%	5%	0%	0%	20%	0%	20%	0%	3.474,66	20%	694,93

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 3.605,86

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ**

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένως)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΥ 5, 50μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ (700μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 654τμ, ΠΡΟΣΩΠΦΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 4 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 325, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΓΥΑΛΙΝΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ, 4 Θ.ΣΤ. ΠΡΑΣΙΑΣ	ΥΠ. ΒΧ: 176 ΙΣ: 226 Α ΟΡ: 126 Β ΟΡ: 126	16	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 128τμ)	513,20	2.000.000	3.897,12	4/12/2023	LEVEL UP AGENTS 21119909 60	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΩΝ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.546τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΝΕΟΔΟΜΗΤΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΝ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β+, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 18 ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2013	Β ΥΠ(parking): 430 Α ΥΠ(βχ): 300 ΑΝΩΔΟΜΗ: 816	10	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 49τμ)	876,00	3.200.000	3.652,97	26/6/2023	TnD 21171567 78	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΨΑΛΙΔΙ ΠΛΗΣΙΩΝ ΗΣΑΠ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.610τμ, 6 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ ΚΑΙ WC ΣΕ ΚΑΘΕ ΟΡΟΦΟ, ΓΥΑΛΙΝΗ ΠΡΟΣΩΠΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2006, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	ΥΠ: 340 ΙΣ: 330 ΠΑΤ: 160 Α ΟΡ: 350 Β ΟΡ: 350 ΔΩΜΑ: 80	18 (ΑΝΑΚ. '18)	ΟΧΙ	1.338,00	4.000.000	2.989,54	4/12/2023	LEVEL UP AGENTS 21119909 60	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΗΓΑΣΟΥ 15, ΚΑΘΕΤΗ ΣΤΗΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (900μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 805τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 308τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ (5 ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΜΕ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ), ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΠΛΗΡΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΛΗΡΗΣ Η/Μ ΥΠΟΔΟΜΗ, ΔΑΤΑ/SERVER ROOM, ΟΠΤΙΚΕΣ ΙΝΕΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ, 5 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2004, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	ΥΠ(parking): 115 ΥΠ(ΚΧ): 115 ΑΝΩΔΟΜΗ: 575	19 (ΑΝΑΚ. '18)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 120τμ)	632,50	1.850.000	2.924,90	20/11/2023	GOLDEN HOME 21110411 00	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΛΙΓΑΛΕΙΑΣ, 120μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.040τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2023	ΥΠ: 148,57 ΑΝΩΔΟΜΗ: 891,42	33 (ΑΝΑΚ. '23)	ΟΧΙ	921,13	2.500.000	2.714,05	27/7/2023	PLASIS REAL ESTATE 21032242 25	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΟΠΙΣΘΕΝ ΟΑΚΑ, ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.013τμ (ΠΛΕΟΝ ΔΩΜΑΤΟΣ-ΑΠΟΛΗΞΗΣ), ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΦΩΤΕΙΝΟ, 22 ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999	ΥΠ(parking): 550 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.463	24	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 66τμ)	1.463,00	3.000.000	2.050,58	5/12/2023	BEE CAPITAL 21072575 61	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 16 898,57 2.957,22

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **2.513,64**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στους υπόγειους βοηθητικούς χώρους (ήδη των χώρων parking που δεν προσμετρούνται), 0,5 για τους γραφειακούς χώρους υπογείου και πρόσθετος αυτών στην επιφάνεια ανωδομής.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

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

ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνόλου)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΠΗΓΗ	
2023	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.038τμ 5 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ 1.463 ΑΝΩΔΟΜΗ, ΔΩΜΑ 25,50τμ, ΥΠΟΓΕΙΟ 550τμ ΜΕ ΡΑΜΠΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΥΚΟΛΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999.	ΜΑΡΟΥΣΙ-ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ ΠΑΤΜΟΥ 9	2.038	1.599	3.000.000	1.472,03	1.876,76	ΒΕΕ CAPITAL 21072575 61
2022	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 20.100τμ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΑ 10.985τμ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΕ ΑΝΩΔΟΜΗ ΚΑΙ ΤΑ 9.115τμ ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΩΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ VIVA WALLET.	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 18-20	20.100	10.985	31.500.000	1.567,16	2.867,55	PRODEA
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 16.795τμ ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΩΡΟΥ	ΣΩΡΟΥ 18, ΜΑΡΟΥΣΙ	16.795	-	27.050.000	1.610,60	ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜ Ε ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΑ ΜΕΓΑΛΗ	TRASTOR
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΟΥ ΑΝΗΚΕ ΣΤΗΝ LP Ellinas (ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΗΣ ΕΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 14.100τμ.	ΧΕΙΜΑΡΑΣ 8B @ ΓΡΑΒΙΑΣ, ΜΑΡΟΥΣΙ	14.100	-	35.000.000	2.482,27	-	PRODEA
2021	ΔΕΚΕΜ-ΒΡΙΟΣ	ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ. ΣΥΓΧΡΟΝΟ, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ.	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΥ, ΜΑΡΟΥΣΙ	4.737	-	8.850.000	1.868,36	-	TRASTOR
2021	ΜΑΙΟΣ	ΑΝΩΔΟΜΗΣ 11.750 τμ ΚΑΙ 277 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΘΕΣΗ ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ GOLDEN HALL ΚΑΙ ΤΟ ΟΑΚΑ, ΜΕ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΜΕΣΩ ΤΗΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΜΑΡΟΥΣΙ	11.750	11.750	39.000.000	3.319,15	3.319,15	PRODEA

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΜΕΤΑΙΣΥ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ & ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 313τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗΣ Α+, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΕΙΣΤΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2020	3	3	313	7.825	13/11/2023
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ ΛΚΗΦΙΣΙΑΣ 64 (ΕΝΑΝΤΙ ΜΕΓΑΡΟΥ ΟΤΕ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 200τμ, 10 ΧΩΡΟΙ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ FANCOIL, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, 3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, 24 ΩΡΗ ΦΥΛΑΣΗ, ΠΑΡΟΧΕΣ ΑΜΕΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1991, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	32 (ΑΝΑΚ. '18)	5	200	4.000	4/12/2023
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ 200μ ΑΠΟ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ/ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 510τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΣΥΝΕΧΗ ΦΥΛΑΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ VRV, ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΜΕΡΕΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΟΠΤΙΚΗ ΙΝΑ, DATA ROOM, ACCESS CONTROL, ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ, 8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΜΕΡΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2016	33 (ΑΝΑΚ. '16)	1	510	10.000	5/12/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ (ΣΤΗΛΜΕΤ) - ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 154,23τμ ΧΩΡΙΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2005 ΚΑΙ ΡΙΖΙΚΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2018, ΑΡΙΣΤΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΣΕ ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΥΨΗΛΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΤΣΙΚΛΗΤΗΡΑ 41 & ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ (ΠΑΡΑΠΛΕΥΡΗ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ), ΣΤΟ Ο.Τ. 932, ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% ανά όροφο)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΒΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ. αποθήκες)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ		
25,00	-10%	5%	5%	5%	0%	-1,5%	3,18%	-10%	0%	23,82	50%	11,91	
20,00	-10%	-10%	-5%	-5%	20%	-4,5%	0,92%	-10%	0%	15,22	20%	3,04	
19,61	-10%	5%	5%	5%	20%	1,5%	7,12%	-10%	0%	23,99	30%	7,20	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα) 22,15

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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








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

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

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

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

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΩΝ (ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ)**

Α/Α	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro / μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/τμ/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΠΕΡΙΣ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 643τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΙΑΜ/ΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΜΕΡΕΣ, 11 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2006	17	0	643	18.000	27,99	21/9/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟ-ΜΕΣΙΤΙΚΗ 2102531131	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΜΕΤΑΣΥ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ Σ & ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΝΕΟΔΗΜΤΟ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 313τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗΣ Α+, ΕΝΙΛΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΕΙΣΤΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2020	3	3	313	7.825	25,00	13/11/2023	TERRA REAL ESTATE 2108322007	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 18 ΕΝΑΝΤΙ AVENUE	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 580τμ, OPEN PLAN, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, SERVER ROOM, 20 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ 2023.	33 (ΑΝΑΚ. '23)	4	587	14.000	23,85	1/12/2023	WISE LINE 2111822992	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 64 (ΕΝΑΝΤΙ ΜΕΓΑΡΟΥ ΟΤΕ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 200τμ, 10 ΧΩΡΟΙ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ FANCOIL, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, 3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, 24 ΩΡΗ ΦΥΛΑΣΗ, ΠΑΡΟΧΕΣ ΑΜΕΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1991, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	32 (ΑΝΑΚ. '18)	5	200	4.000	20,00	4/12/2023	RESTART 210283848	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ 200μ ΑΓΡΟ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ/ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 510τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΣΥΝΕΧΗ ΦΥΛΑΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ VRV, ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΜΕΡΕΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΟΠΤΙΚΗ ΙΝΑ, DATA ROOM, ACCESS CONTROL, ΓΕΝΗΗΤΡΙΑ, 8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΜΕΡΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2016	33 (ΑΝΑΚ. '16)	1	510	10.000	19,61	5/12/2023	DOVAS REAL ESTATE 2111986012	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΚΟΝΙΤΣΗΣ (1xήμ ΒΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 235τμ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, 24ΩΡΗ ΦΥΛΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	33 (ΑΝΑΚ.)	3	235	4.500	19,15	24/11/2023	BERKSHIRE HATHAWAY 2111768261	
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ, ΟΠΙΣΘΕΝ ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΠΥΡΓΟΣ ΑΤΡΙΝΑ (600μ ΔΥΤΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 370τμ, ΕΝΤΟΣ ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ-ΤΟΠΟΣΗΜΟΥ, 8 ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, 2 WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΤΡΙΑΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΑΠΕΔΟ LAMINATE, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, 12 ΑΝΟΙΚΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	43 (ΑΝΑΚ. 2019)	15	370	5.550	15,00	29/11/2023	CCRE 2130223537	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 10 370 20,00

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **18,00**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

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

NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ

Πληθωρισμός

Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF), την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	4,00	2,90	2,30	2,00	1,90
PWC	3,90	2,60	1,80	1,80	1,80
Statista	3,99	2,88	2,30	2,00	1,90
European Commission	4,20	2,40			
Average	4,023	2,695	2,133	1,933	1,867

Total Average 2,53

**Εκτίμηση
Geoaxis: 2,50**

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

Ελλείπει σχετικών αξιόπιστων δεικτών στην Ελληνική Κτηματαγορά, υιοθετήσαμε την παραδοχή ότι ο ρυθμός ετήσιας μεταβολής ταυτίζεται με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF) την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	2,60	1,50	1,40	1,40	1,30
PWC	1,90	1,80	1,60	1,60	1,60
Statista	2,60	1,50	1,40	1,40	1,26
European Commission	2,40	1,90			
Average	2,38	1,68	1,47	1,47	1,39

Total Average 1,67

**Εκτίμηση
Geoaxis: 1,70**

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

Το ετήσιο ποσοστό τεχνολογικής και φυσικής απαξίωσης (D) των ακινήτων ανά τύπο, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Συντελεστές Απαξίωσης

Είδος Ακινήτου	D
Γραφείο	0,50%
Κατάστημα	0,50%
Βιομηχανικό	0,75%

Τα παραπάνω ποσοστά αφορούν σε εργασίες συντήρησης του ακινήτου που θεωρούμε ότι θα πραγματοποιούνται από τον ιδιοκτήτη σε ετήσια βάση.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

Οι συντελεστές προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο (q) σύμφωνα με την εκτιμητική πρακτική είναι οι εξής:

Discount Rate over rented

	Διαφορά από Αγοραίο		Discount Rate
	Lower Range	Upper Range	
Από έως	0.00%	20.00%	0,00%
Από έως	20.01%	30.00%	0,50%
Από έως	30.01%	40.00%	0,75%
Από έως	40.01%	50.00%	1,00%
Από έως	50.01%	100.00%	1,50%
Άνω	100%		2,00%

Με βάση τα παραπάνω αν το εκτιμώμενο είναι υπερμισθωμένο άνω του 20% η εφαρμογή του συντελεστή ουσιαστικά αυξάνει το discount rate λόγω του ότι η μίσθωση θεωρείται υψηλού κινδύνου. Στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπομισθωμένο δεν λαμβάνεται υπόψη συντελεστής προσαρμογής.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα των μισθωτών και μισθωτηρίου (i)

Ο συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα μισθωτών προσδιορίζεται σε εύρος έως +/- 1%, κατά την κρίση του εκτιμητή. Η θεώρηση αρνητικού ποσοστού ως αποτέλεσμα καλής ποιότητας του μισθωτή ή/και του μισθωτηρίου συμβολαίου μειώνει το συντελεστή προεξόφλησης αφού η μίσθωση θεωρείται ασφαλέστερη.

Για την παρούσα εκτίμηση θεωρούμε συντελεστή προσαρμογής λόγω μισθωτή: **0,00%**

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλιά και συνυπογράφεται από την Κα Κυριακή Μήτσου, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποίησε η Κα Κυριακή Μήτσου - Εκτιμήτρια Ακινήτων REV. Την αρχική επισκόπηση (1ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Γιάννης Ξυλιάς.

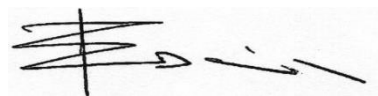
Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

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




Γιάννης Ξυλιάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος TEE 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

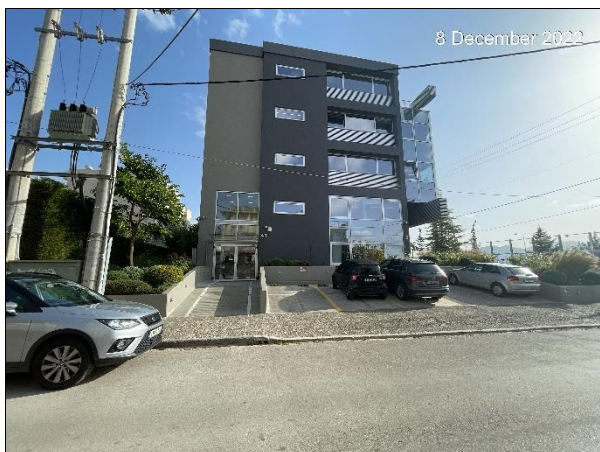
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Εξωτερική άποψη από την οδό Τσικλήτηρα

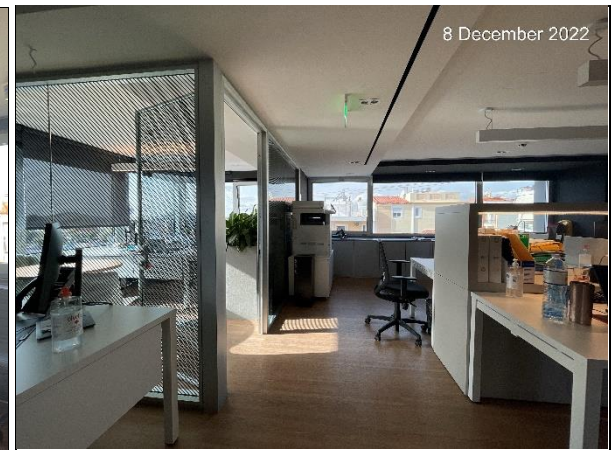
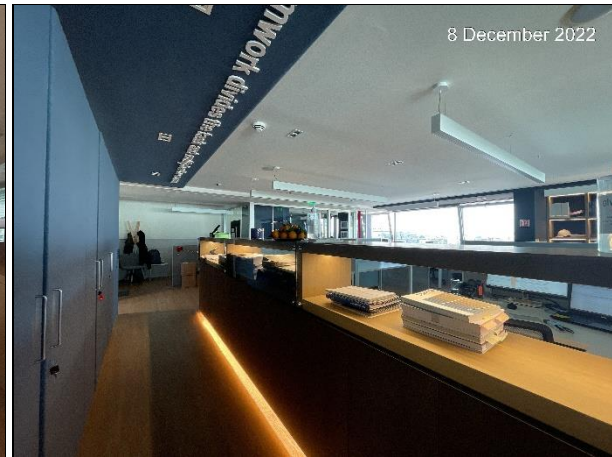
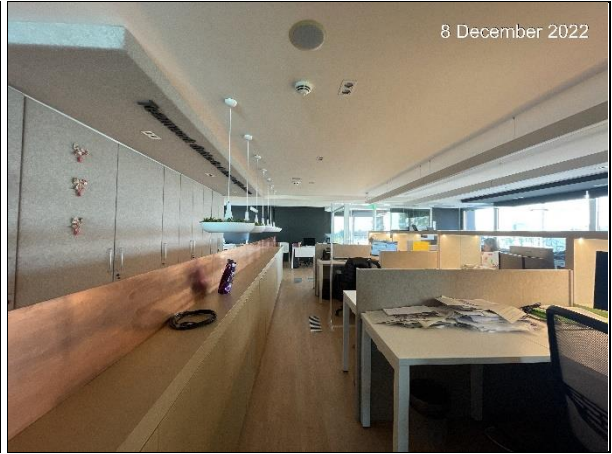
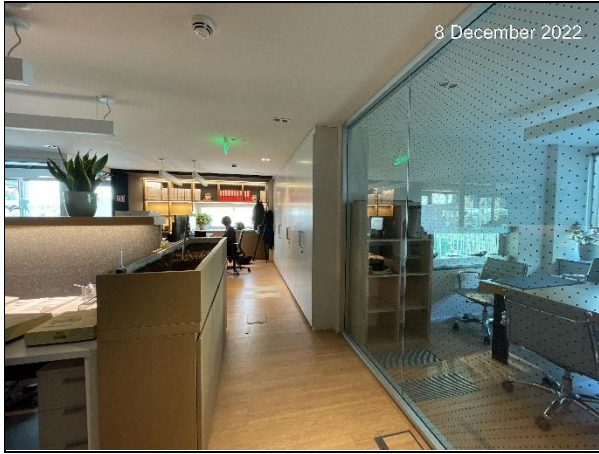


Άποψη από τη συμβολή Τσικλήτηρα & Κων/νου Καραμανλή

Άποψη από την Κων/νου Καραμανλή



Εσωτερική άποψη χώρου υποδοχής (ισόγειο)



Άποψη γραφειακών χώρων



Άποψη γραφειακών χώρων



Άποψη κουζίνας υπογείου



Άποψη υπογείων βοηθητικών χώρων



Άποψη υπογείου χώρου στάθμευσης



Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπνεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι τμηματικά ιδιοχρησιμοποιούμενο και τμηματικά εκμισθωμένο, σύμφωνα με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

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

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

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

Εισροές επιπέδου 1

Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με τα επιμετρούμενα ακίνητα.

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλης από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^ο επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το ακίνητο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιопραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιопραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιопραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2 και 3.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (εκμισθωμένα τμήματα)

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης (τα οποία δεν μας προσκομίσθηκαν) και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει αναλυτικά τη μελλοντική ταμειακή ροή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως για δέκα χρόνια) λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό καθαρό έσοδο (passing rent), την αναπροσαρμογή του, το αγοραίο μίσθωμα (Market Rent) και όλες τις πιθανές αλλαγές στην αγορά. Κατόπιν με παραδοχές για το συντελεστή προεξόφλησης των μελλοντικών ροών και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης της αξίας του ακινήτου στο τέλος της προς εξέταση περιόδου, εκτιμά την πραγματική σημερινή αξία του ακινήτου. Η μέθοδος δύναται να χρησιμοποιήσει διαφορετικό Discount Rate για την προεξόφληση των διαφορετικών χρηματορροών καταβαλλόμενου και αγοραίου ενοικίου, ενώ την τερματική αξία την υπολογίζει με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματορροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματορροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετές καθώς αντανακλά τον συνηθισμένο επενδυτικό ορίζοντα ενός επενδυτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της 10ετούς μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίων μισθωμάτων στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK +1,0%), θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,50%. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% θεωρώντας ότι το ακίνητο θα εκμισθωθεί εκ νέου αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης.

Άλλα Λειτουργικά έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Στους υπολογισμούς έχουμε συμπεριλάβει πιθανά έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε μια τάξη μεγέθους 1,0% επί των εσόδων από τα ενοίκια.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 6,60% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 6,10%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **7,80%**. Το προεξοφλητικό επιτόκιο χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματορροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

$$\text{Discount Rate} = \text{ARY} + i + q + G - D$$

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,60%)

i = ποιότητα

μισθωτή

q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης

G: ρυθμός αύξησης αξιών (1,70%)

ακινήτων

D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%)

Η ανάλυση των παραδοχών υπολογισμού Discount Rate εμφανίζεται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση (κενά προς μίσθωση τμήματα)

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητα καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης. Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε κατά την αυτοψία μας καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι δεν εφαρμόσθηκε κάποια κενότητα αναφορικά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

Επιπλέον κρίσιμη παράμετρος κατά την εφαρμογή της μεθόδου είναι ο προσδιορισμός του συντελεστή απόδοσης του εκτιμώμενου ακινήτου (βλέπετε παραπάνω στην εφαρμογή της Προεξόφλησης Χρηματορροών).

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζωών. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη Ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **61 χρόνια (61 = (66+2018 έτος ριζ. ανακαίνισης) - 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που έχουμε παραλάβει στα πλαίσια αυτής και των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα παρακάτω:

- Ενημέρωση ως προς τα επίπεδα και τις επιφάνειες του κτιρίου από την εταιρεία
- Αντίγραφο τίτλου σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης 11.498/2018 της Συμ/φου Αθήνας και Καμπανέλλου
- Αντίγραφο του στελέχους της οικοδομικής άδειας με αρ. 230/2004 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αμαρουσίου
- Σχέδια κατόψεων (B υπογείου, ισογείου, παταριού, A&B ορόφου) της Μηχανικού και Πίττου που συνοδεύουν τη Δήλωση του Ν.4178/2013 και προσαρτώνται στο υπ' αριθμόν 11.498/2018 συμβόλαιο
- Σχέδια κάτοψης A υπογείου της Μηχανικού και Πίττου που συνοδεύει τη Δήλωση του Ν.4495/2017 και προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 11.498/2018 συμβόλαιο
- Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 2091151
- Βεβαίωση Οριστικής Υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με α/α Δήλωσης 10270864
- Εγκεκριμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα της εταιρείας Επ. Δασκαλάκη με ημερομηνία Απρίλιος 2004
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου και επιφανειών
- Η με α/α 339932/21-12-2021 πράξη που αφορούσε σε Ένημέρωση της υπ' αριθμ.230/2004 οικοδομικής άδειας, η κάτοψη B υπογείου και η Τεχνική-Αιτιολογική Έκθεση της Μηχανικού Λήδας-Θεοδοσίας Παπαδούρη που τη συνοδεύουν
- Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ ημερομηνίας Απριλίου 2018

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

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr