



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΟΔΟ
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ ΣΤΟ ΜΟΣΧΑΤΟ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοηαργού
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 αποσπάσματος 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	14
4.0 Έρευνα Αγοράς	17
5.0 SWOT Analysis	26
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	27
7.0 Εκτίμηση Αξίας	28
Δηλώσεις	43
Παράρτημα	44
Φωτογραφίες	45
Παραδοχές Εκτίμησης	46
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	47
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	51
Πηγές Πληροφοριών	52

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:	Αποθηκευτικό κτίριο
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Ελληνικού Κόσμου 9, Μοσχάτο, Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 24ης Νοεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	1.675.090,08€ (Ένα Εκατομμύριο Εξακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Ενενήντα € και Οκτώ Πεντά)

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

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 επιλεγεί 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 07 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.757,91τμ. εντός οικοπέδου επιφάνειας 2.347,00τμ που βρίσκεται στην οδό Ελληνικού Κόσμου 9 (Πρώην Πολυκράτους 5), εντός του ΟΤ 195, στο Μοσχάτο Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου Αττικής.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένο ακίνητο, σύμφωνα με τους εν ισχύ όρους μίσθωσης, 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: 37°57'39.46"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°41'16.07"Α

Διοικητική Ένταξη: Το εκτιμώμενο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Μοσχάτου-Ταύρου της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών.

Θέση / Διεύθυνση: Βρίσκεται στην περιοχή του Μοσχάτου, επί της οδού Ελληνικού Κόσμου 9 (Πρώην Πολυκράτους 5), εντός του ΟΤ 195.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Χωροθετείται σε απόσταση 150μ Δυτικά της οδού Πειραιώς, 600μ Νοτιοανατολικά της οδού Κωνσταντινουπόλεως, 1χλμ. Ανατολικά από τη Λ. Κηφισού, 1,2χλμ, Δυτικά από την οδό Θησέως/Ελ. Βενιζέλου, 1,3χλμ Νότια από την οδό Χαμοστέρας, 1,5χλμ Νότια από την οδό Πέτρου Ράλλη και 2χλμ Δυτικά από τη Λ. Συγγρού.

Ευρύτερη Περιοχή: Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως υποβαθμισμένη με χαρακτηριστικό την άναρχη ύπαρξη διαφορετικών χρήσεων που δεν συνάδουν μεταξύ τους, όπως κατοικιών, βιομηχανικών εγκαταστάσεων, αποθηκών και επαγγελματικών κτιρίων. Το εσωτερικό οδικό δίκτυο της περιοχής είναι στενό, σε κακή κατάσταση συντήρησης, ενώ καταγράφεται πλήρης απουσία χώρων στάθμευσης, έλλειμμα κοινόχρηστων χώρων και προβλήματα υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος τόσο από παλαιά εγκαταλελειμμένα βιοτεχνικά κτίρια όσο και από τους έντονους κυκλοφοριακούς φόρτους των κεντρικών οδικών αξόνων (Πειραιώς, Πέτρου Ράλλη, Λ. Κηφισού). Η περιοχή δεν παρέχει αίσθημα δημόσιας ασφάλειας. Η Οδός Πειραιώς είναι μία από τις πιο κεντρικές και υψηλότερης προβολής αρτηρίες στην περιοχή που συνδέει το κέντρο της Αθήνας με τον Πειραιά. Ιστορικά αποτελούσε άξονα εγκατάστασης βιομηχανικών / βιοτεχνικών χρήσεων. Την τελευταία 30ετία η οδός κατέγραψε σημάδια αποβιομηχάνισης με μια αργή αλλαγή σταθερή μετάλλαξη της σε πολιτιστικό – ψυχαγωγικό – εμπορικό άξονα. Σήμερα επί της οδού Πειραιώς καταγράφονται, πέραν του εκτιμώμενου, κτίρια πολιτιστικών χρήσεων (Ποιχώρος Ιδρύματος Μιχάλη Κακογιάννη), εμπορικά κέντρα, πολυκαταστήματα, κτίρια γραφείων και αρκετά κέντρα διασκέδασης.

(+)

Άμεση πρόσβαση σε Πειραιώς
Εύκολη σύνδεση με λοιπούς
κεντρικούς οδικούς άξονες
Πλησίον σημαντικών χρηστών
Πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ
Μεγάλα προγραμματισμένα έργα
στην θέση

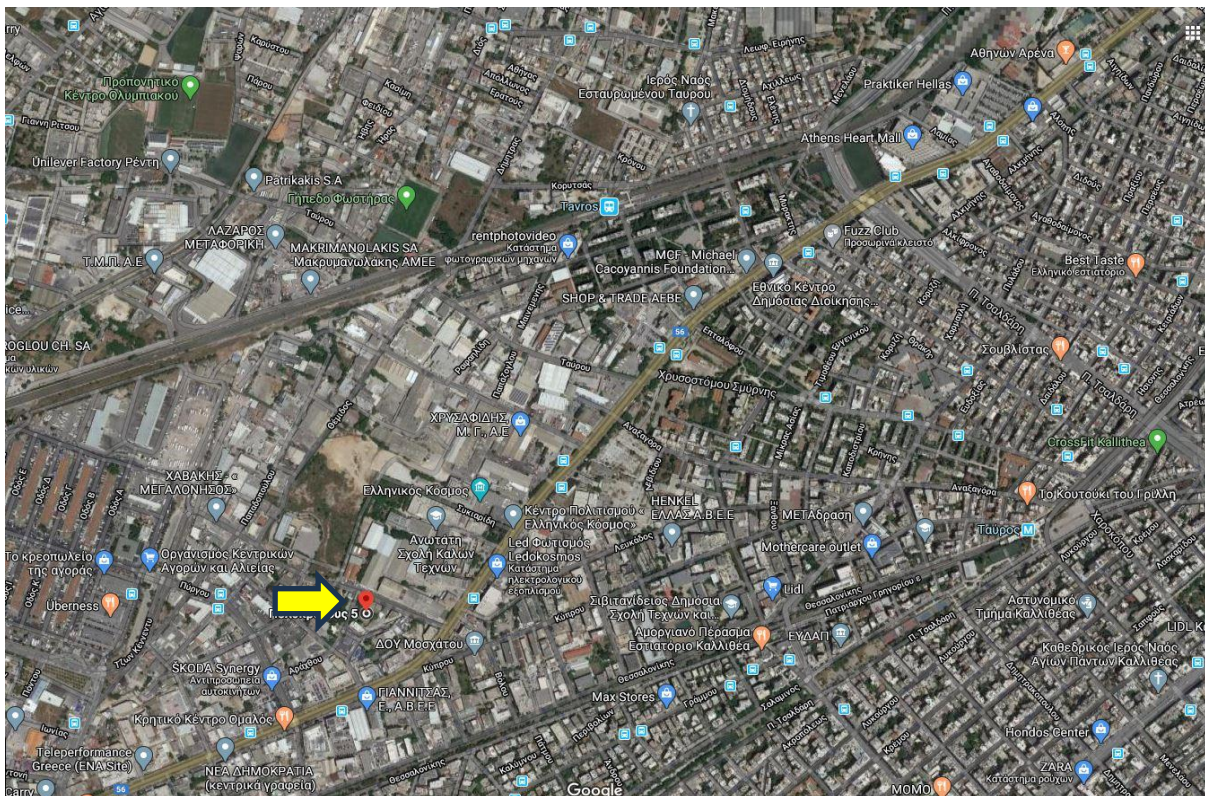
(-)

Υποβαθμισμένη εν γένει περιοχή
Άναρχη δόμηση και μίξη χρήσεων
Κυκλοφοριακό / πρόβλημα
στάθμευσης
Παλιό κατά βάση κτιριακό
απόθεμα

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Ελληνικού Κόσμου είναι μια δευτερεύουσα οδός της περιοχής, με χαμηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους, η οποία συνδέει την οδό Πειραιώς με την Κεντρική Λαχαναγορά του Ρέντη.

Σημαντικοί χρήστες στην περιοχή είναι το κέντρο διασκέδασης “Αθηνών Αρένα” στα 2χλμ Βόρεια του εκτιμώμενου, το Πάρκο Ενόπλων Δυνάμεων και το πολυκατάστημα “Praktiker Hellas” στα 1,8χλμ Βόρεια του εκτιμώμενου, το πρώην εμπορικό κέντρο “Athens Heart” και τα κεντρικά γραφεία του ΣΔΟΕ στο 1,5χλμ Βόρεια του εκτιμώμενου, το Ίδρυμα “Μιχάλης Κακογιάννης” και το κτίριο του Εθνικού Κέντρου Δημόσιας Διοίκησης στα 1,2χλμ Βόρεια του εκτιμώμενου, το κτιριακό συγκρότημα “Ψυγεία Καλυψώ”, το κτίριο της Teleperformance και οι παλιές εγκαταστάσεις των δημοτικών σφαγείων Ταύρου στο 1χλμ Βόρεια του εκτιμώμενου, το βιομηχανικό συγκρότημα της εταιρείας σας στην Πειραιώς 252 και το Κέντρο Πολιτισμού «Ελληνικός Κόσμος» του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού (Ι.Μ.Ε) στα 500μ Βόρεια του εκτιμώμενου, οι παλιές κτιριακές εγκαταστάσεις της Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών στα 200μ Βόρεια του εκτιμώμενου και η Κεντρική Λαχαναγορά Αθηνών στου Ρέντη στα 250μ Δυτικά του εκτιμώμενου.

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



Πρόσβαση: Η πρόσβαση στο ακίνητο με Ι.Χ. χαρακτηρίζεται ως εύκολη μέσω της οδού Πειραιώς. Η πρόσβαση με μέσα μαζικής μεταφοράς χαρακτηρίζεται ως εύκολη δεδομένου ότι υπάρχουν στάσεις του ΟΑΣΑ επί της οδού Πειραιώς στο ύψος του ακινήτου καθώς και ο σταθμός ΗΣΑΠ “Καλλιθέα” 750μ Ανατολικά του εκτιμώμενου

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται τυπικό αστικό, επιβαρυσμένο.

Σημαντικά έργα στην ευρύτερη περιοχή

Athens Heart

Τον Νοέμβριο του 2022 το εμπορικό κέντρο Athens Heart πέρασε στα χέρια της PRIMALAFTH ATHENS A.E. που αποτελεί 100% θυγατρική της PREMIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ έναντι € 15,7 εκατομμυρίων. Η εξαγορά αφορά στο ακίνητο μαζί με όλο τον πάγιο και κινητό εξοπλισμό του, τις ενεργές μισθώσεις, τις διοικητικές άδειες λειτουργίας καθώς και τις άδειες χρήσης και σήματα. Το ακίνητο είναι συνολικής δόμησης 54.000 τμ και εκμισθώσιμης επιφανείας 18.500 τμ επί οικοπέδου επιφανείας 10.600 τμ.

Σύμφωνα με το πλάνο της PREMIA, στο άλλοτε εμπορικό κέντρο πρόκειται να δημιουργηθεί ένα σύγχρονο, «πράσινο» συγκρότημα γραφειακών χώρων, πιστοποιημένο για τα βιοκλιματικά του χαρακτηριστικά κατά LEED Gold. Η Premia θα κατασκευάσει δύο συγκροτήματα γραφείων, ένα στο υφιστάμενο συγκρότημα και ένα νέο κτίριο γραφείων στην περιοχή που βρισκόταν παλαιότερα το παγοδρόμιο.

Η συνολική επιφάνεια και των δύο κτιρίων θα είναι 26.000τμ ενώ θα περιλαμβάνει και χώρο πάρκινγκ. Όσον αφορά το ύψος της επένδυσης, θα ανέλθει στα 20 εκατ. ευρώ. Την ανακατασκευή του κτιρίου ανέλαβε ο όμιλος Mytilineos. Οι σχετικές εργασίες έχουν ήδη ξεκινήσει και προβλέπεται να ολοκληρωθούν έως το τέλος του δεύτερου τριμήνου του 2024.

Για τα νέα γραφεία έχει ήδη βρεθεί μισθωτής αφού πρόσφατα η Premia Properties υπέγραψε σύμβαση μίσθωσης με την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) για τη στέγαση των κεντρικών υπηρεσιών της ΑΑΔΕ στο Athens Heart.

Ανάπλαση Συγκροτήματος ΒΙΟΧΑΛΚΟ

Ένα από τα πιο φιλόδοξα σχέδια αφορά στην ανάπλαση του βιομηχανικού συγκροτήματος της Βιοχάλκο, όπου φιλοξενούνται οι εγκαταστάσεις της εμβληματικής βιομηχανίας. Πρόκειται για το ακίνητο 70 στρεμμάτων, επί της Λ. Πειραιώς, το οποίο γειτνιάζει με το Κέντρο Πολιτισμού «Ελληνικός Κόσμος» του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού (ΙΜΕ), την Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ), καθώς και τις κτιριακές εγκαταστάσεις του υπουργείου Πολιτισμού επί της Πειραιώς 260. Ως εκ τούτου, το σημείο κρίνεται ιδανικό για την ανάπτυξη χρήσεων πολιτισμού, και τουρισμού. Στο πλαίσιο αυτό, σύμφωνα με δημοσιεύματα του Τύπου, υπάρχει σχετική μελέτη που έχει εκπονήσει για ηογαριασμό της Βιοχάλκο η ARIS Architects S.A. (Α. Μητρόπουλος) που προβλέπει την ανάπτυξη δύο ξενοδοχείων, ενός κέντρου τεχνολογικής έρευνας κι ανάπτυξης, ενός πάρκου μεγέθους 30 στρεμμάτων, ενώ στην έκταση προβλέπονται επίσης ένα μουσείο, παιδικές χαρές, αθλητικές υποδομές, εστιατόρια και εγκαταστάσεις αναψυχής. Στο ακίνητο θα διαμορφωθούν επίσης υδάτινα στοιχεία, πέντε χιλιόμετρα πεζοδρομίων και ποδηλατοδρόμων, όπως επίσης και χώροι στάθμευσης. Πρόκειται για επένδυση ύψους 150 εκατ. ευρώ, η οποία μάλιστα έχει ενταχθεί στις στρατηγικές επενδύσεις, ενώ από πηθεράς πολεοδομικής χρησιμοποιείται το εργαλείο των ΕΣΧΑΣΕ (Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης). Με βάση, μάλιστα, τον σχετικό σχεδιασμό, δρομολογείται η πιστοποίηση των νέων εγκαταστάσεων κατά LEED Gold Neighborhood, δηλαδή θα πιστοποιηθεί ως «πράσινη» μια ολόκληρη γειτονιά και όχι απλώς ένα μεμονωμένο ακίνητο, κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά στην ελληνική αγορά. Στα περίπου 55.000 τμ της ανάπτυξης θα δημιουργηθεί ένας πολυχώρος πολιτισμού, τουρισμού, κατοικιών, εστίασης, γραφείων κι εμπορίου. Ειδικότερα, 25% θα αφορά κατοικίες, 25% γραφεία (Κέντρο Καινοτομίας, Επιχειρηματικό Κέντρο) και 14% πολιτιστικές εγκαταστάσεις, όπως ένα μουσείο επιστήμης και καινοτομίας, αλλά κι ένα κέντρο ψηφιακών τεχνών. Επίσης, το 14% των δομημένων επιφανειών θα αφορά ένα ξενοδοχείο, το 20% εμπόριο κι εστίαση και το υπόλοιπο 2% χρήσεις αθλητισμού. Σημειωτέων ότι το μεγαλύτερο μέρος των υφιστάμενων ακινήτων εντός της έκτασης προβλέπεται να διατηρηθούν και να ανακατασκευαστούν, μια λύση που κρίνεται φιλικότερη προς το περιβάλλον. Σημαντικό στοιχείο του νέου αυτού πόλου έλξης επισκεπτών είναι η λειτουργία ενός ανοικτού πολυχώρου με θέμα τη διατροφή και τη γαστρονομία.

Αντίστοιχα, οι κατοικίες θα χωροθετηθούν στο κεντρικό και βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου, για λόγους αποφυγής της όχλησης. Αντιθέτως, το ξενοδοχείο θα έχει πρόσοψη επί της οδού Πειραιώς. Αυτήν την περίοδο έχουν υποβληθεί προς δημόσια διαβούλευση οι μελέτες ΕΣΧΑΣΕ, προκειμένου στη συνέχεια, κι εφόσον εγκριθούν, να εκδοθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα, που θα ανοίγει τον δρόμο για την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Αυτό αναμένεται να συμβεί εντός του δεύτερου εξαμήνου του 2024. Το ακίνητο αναπτύσσεται ως τμήμα ενός αναδυόμενου «Πολιτιστικού Τετραγώνου» μητροπολιτικής εμβέλειας («Art District») μεταξύ Αθήνας – Πειραιά, όπου θα συλλειτουργούν η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών, το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών μαζί με νέους μουσειακούς χώρους και το σύνολο των χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου. Στόχος είναι το συγκρότημα να αναδειχθεί σε έναν πόλο έλξης τουριστών αλλή κι επισκεπτών απ' όλο το Ιεκανοπέδιο.

Κτίριο Γραφείων Γενικής Γραμματείας Υποδομών

Επένδυση της τάξεως των 113 εκατ. ευρώ για την ανέγερση ενός λειτουργικού, σύγχρονου κτιρίου γραφείων, δρομολογεί όμως και το υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών, επίσης μέσω ΣΔΙΤ. Στόχος είναι η στέγαση όλων των υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Υποδομών, οι οποίες σήμερα φιλοξενούνται σε 13 επιμέρους κτίρια, κυρίως στο κέντρο της Αθήνας, τα οποία και μισθώνονται. Το νέο κτίριο πρόκειται να κατασκευαστεί στην οδό Πειραιώς 166, στο ύψος του Ταύρου. Πρόκειται για ιδιόκτητη έκταση 8,7 στρεμμάτων, πλησίον του σταθμού Ρουφ του προαστιακού. Στο συγκεκριμένο ακίνητο στεγάζεται σήμερα το Κεντρικό Εργαστήριο Δημοσίων Έργων, μια υπηρεσία της Γενικής Γραμματείας Υποδομών. Στο πλαίσιο της εν λόγω επένδυσης, πρόκειται να κατασκευαστεί και μια πεζογέφυρα επί της οδού Πειραιώς, στο ύψος του υπό ανέγερση κτιριακού συγκροτήματος. Με το συγκεκριμένο έργο επιτυγχάνεται η ασφαλής διέλευση των πεζών που θέλουν να διασχίσουν την οδό Πειραιώς, ο όγκος των οποίων αναμένεται να αυξηθεί μετά και την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου που θα στεγάσει τις υπηρεσίες της Γενικής Γραμματείας Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, εξυπηρετώντας ταυτόχρονα και την προσβασιμότητα στο Σεράφειο αθλητικό κέντρο του Δήμου Αθηναίων. Το νέο κτίριο έχει σχεδιαστεί με τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού, θα είναι πενταόροφο και θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, χώρους διοίκησης, γραφεία, αμφιθέατρο, συνεδριακό κέντρο, βιβλιοθήκη, μουσείο τεχνολογίας, εστιατόριο, κυλικεία, παιδικό σταθμό, ιατρείο και υπόγειους χώρους στάθμευσης.

Στο σχετικό διαγωνισμό που έληξε στις 10 Σεπτεμβρίου 2021, εκδήλωσαν ενδιαφέρον συνολικά 6 σήματα: ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, ΑΒΑΞ, η Κ/Ξ Μυτιληναίος-Dimand, η Κ/Ξ Intrakat-Redex, η Κ/Ξ ΤΕΚΑΛ-JCC SAL (από Λίβανο) και Μηχανική και τελικώς κατατέθηκε, μια δεσμευτική προσφορά για το έργο που θα περιλαμβάνει και διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου προϋπολογισμού 112,5 εκατ. ευρώ, από την Ένωση Εταιρειών INTRAKAT- REDEX Α.Ε.Η διάρκεια του έργου ορίστηκε σε 360 μήνες (30 χρόνια), εκ των οποίων οι πρώτοι 36 αφορούν την κατασκευαστική περίοδο και οι υπόλοιποι την περίοδο λειτουργίας και συντήρησης. Το έργο θα κατασκευαστεί βάσει του σχεδίου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού που έλαβε χώρα πριν από 1,5 έτος περίπου. Το εμβαδό της ανωδομής είναι 21.730,91 τ.μ., των υπογείων είναι 31.976 τ.μ. και του συνολικού περιβάλλοντος χώρου 10.565 τ.μ.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Το ακίνητο αφορά σε αποθηκευτικό κτίριο συνοδικής GBA επιφάνειας 1.757.91τμ. Κατασκευάσθηκε με 2 άδειες οικοδομής τη δεκαετία του '60 ενώ το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει λάβει Βεβαίωση Περάιωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3002538. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω δήλωση.

Χωροθετείται εντός οικοπέδου επιφάνειας 2.347,00τμ (ΚΑΕΚ 050960205008/00/00), επίπεδου, οριοθετημένου/περιφραγμένου και ακανόνιστου σχήματος με πρόσωπο στα Βορειοανατολικά επί πλευράς μήκους 43,62μ στην οδό Ελληνικού Κόσμου. Επί των υπολοίπων σημείων του ορίζοντα συνορεύει με ιδιοκτησίες τρίτων (δομημένες ιδιοκτησίες).

Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο με πατάρι και Α όροφο. Το ισόγειο με ύψος 6,90μ. περιλαμβάνει τους αποθηκευτικούς χώρους παράλληλα με γραφεία και κάποιους βοηθητικούς χώρους (server room, κουζίνα και λουτρό). Το πατάρι είναι αποθηκευτικός χώρος και συνδέεται με τον υποκείμενο όροφο (ισόγειο) μέσω κλίμακας. Ο Α όροφος περιλαμβάνει μόνο γραφειακούς χώρους. Η σύνδεση ισογείου και Α ορόφου γίνεται αποκλειστικά μέσω κλίμακας καθότι το ακίνητο δεν ωφελείται από ανεληκυστήρα ατόμων.

Τυπικά, η είσοδος στο ακίνητο από την οδό Ελληνικού Κόσμου γίνεται μέσω 3 μεταλλικών θυρών. Ωστόσο, η κύρια είσοδος για την πρόσβαση των φορτηγών είναι στο βορειοδυτικό όριο του οικοπέδου. Το ακίνητο καταγράφει περιορισμένο περιβάλλοντα χώρο (ακάλυπτο).

Ανακαινίσθηκε ριζικά εντός του Β τριμήνου του 2022 με συνολικό κόστος εργασιών 203.377ευρώ (πλέον του φπα) που έχει εξολοκλήρου επωμιστεί ο μισθωτής. Οι εργασίες περιλάμβαναν εν γένει κατασκευές ξηράς δόμησης, σταθμό ηλεκτρικής φόρτισης, κατασκευές αθουμινίου, ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, ριζική ανακαίνιση των

(+)
Αυτοτελές αποθηκευτικό κτίριο
Εμπορεύσιμη επιφάνεια
Ανακαινισμένο (2022)
Γραφειακοί χώροι

(-)
Περιορισμένος περιβάλλοντα χώρος

γραφείων και των αποθηκευτικών χώρων, βάψιμο εξωτερικά και εσωτερικά, εργασίες μόνωσης και διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου, τοποθέτηση ανεληκυστήρα φορτίων.

Η αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στα πλαίσια της τότε εκτίμησης κατέδειξε ότι οι εργασίες είχαν αποπερατωθεί.

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
5846/1959	1961	2022	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	POWER Z	967,58
N.4178/2013				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		65,50
				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		34,90
				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		24,80
2129/1963	1965	ΠΑΤΑΡΙ	ΓΡΑΦΕΙΑ	124,05		
N.4178/2013	1961		ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	415,98		
2129/1963	1965		A ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	125,10	

ΣΥΝΟΛΟ: 1.757,91

Ο αριθμός αδείας αφορά στην εκάστοτε άδεια που εκδόθηκε για την κατασκευή τμημάτων του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη.

Ως έτος ολοκλήρωσης κατασκευής θεωρήσαμε τα δύο έτη από την έκδοση της κάθε άδειας. Για τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί άνευ άδειας θεωρήσαμε το ίδιο έτος κατασκευής με την αρχική άδεια.

Τα επίπεδα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων επιπέδων του Μηχανικού κ. Κοντοχριστόπουλου με ημερομηνία Αύγουστος 2015.

Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.

Η εκτιμώμενη επιφάνεια προκύπτει από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων επιπέδων του Μηχανικού κ. Κοντοχριστόπουλου με ημερομηνία Αύγουστος 2015 και από δική σας ενημέρωση.

Η γενική τεχνική περιγραφή του κτιρίου έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπληθνοδομή, τμηματικά με επιχρισμένο σοβά και τμηματικά με επένδυση πέτρας
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Ξηράς δόμησης
- Εξωτερικά Κουφώματα: μεταλλικά πλευρικά και πρόσοψης υαλοστάσια στον αποθηκευτικό χώρο και διπλά αλουμινίου ενεργειακά τζάμια στα γραφεία και στα wc
- Οροφή: σκεπή μεταλλικού σκελετού από γαλβανιζέ λαμαρίνα
- Εσωτερικά κουφώματα: Αλουμινίου (θύρες) πρεσσαριστές στους χώρους γραφείων
- Δάπεδα: Βιομηχανικού τύπου και κεραμικά πλακίδια στους χώρους γραφείων και wc

- Φυσικός Φωτισμός/Αερισμός: Καλός
- Τεχνητός φωτισμός: Λάμπες φθορίου spot οροφής led στους γραφειακούς χώρους
- Σύστημα πυρόσβεσης/πυρανίχνευσης: Πλήρες (πυροσβεστικές φωλιές, sprinklers πυρόσβεσης, σύστημα πυρανίχνευσης/ανιχνευτές καπνού)
- Πρόσθετες παροχές: δομημένη καλωδίωση, κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης (CCTV), περιμετρικός συναγεργμός.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι εκμισθωμένο στο σύνολό του (GBA=GLA 1.757,91τμ) σε ένα μισθωτή (POWER Z) όπως φαίνεται και στον παραπάνω πίνακα. Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το οικόπεδο χωροθετείται εντός του ΟΤ 195, του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, διαθέτει πρόσωπο επί της οδού Ελληνικού Κόσμου και διέπεται από τους όρους δόμησης που θέτει το Δ/γμα ρυμοτομίας 12-01-1934. Αναλυτικά οι όροι δόμησης είναι οι κάτωθι:

Εμβαδό=500τμ και Πρόσωπο=15μ (παρέκκλιση προ 19-06-1973: Ε=500τμ και Π=12μ)

Κάλυψη 40%

Σ.Δ. 1,0

Ύψος: 15μ +2μ pilotis

Πρώην Ο.Σ. πανταχόθεν ελεύθερο

Γ7 για κατεδάφιση

Απαιτείται έγκριση Αρχαιολογίας

Χρήσεις Γης: ΦΕΚ 163Δ/2004

Στο οικόπεδο παρόλο που υπάρχει υπόλοιπο δόμησης 1.005,07τμ, εντούτοις λόγω εξάντλησης της επιτρεπόμενης κάλυψης και προδιαγραφών του κτιρίου (μεταλλική κεκλιμένη στέγη) δεν μπορεί να υλοποιηθεί επί του υπάρχοντος αποθηκευτικού κτιρίου. Θα μπορούσε να υλοποιηθεί σε ένα ποσοστό το υπόλοιπο δόμησης, με καθ' ύψος επέκταση των γραφείων, αλλά κρίνεται ότι δεν υπάρχει ζήτηση για περαιτέρω γραφεία δεδομένης της βασικής χρήσης του ακινήτου που είναι αποθηκευτική. Ως εκ τούτου δεν εκτιμάται.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενικά για την κτηματαγορά

Για όλο το 2022 και μέχρι και το 3^ο τρίμηνο του 2023, η ελκυστικότητα της ελληνικής αγοράς επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών παρέμεινε υψηλή, παρά τις νέες αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του έτους, εξαιτίας του πολέμου στην Ουκρανία. Τα πλέον δυσμενή σενάρια, αναφορικά με την ενεργειακή επάρκεια και τα σχετικά κόστη, δεν επιβεβαιώθηκαν απόλυτα και η οικοδομική δραστηριότητα, η οποία στο πρώτο εξάμηνο του 2022 απώλεσε μέρος της δυναμικής της, ανέκτησε θετικούς ρυθμούς από το 2^ο εξάμηνο μέχρι σήμερα, σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και περιοχές. Παρά το γεγονός ότι οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις και η σταδιακή αύξηση των επιτοκίων επηρεάζουν τα έργα, τις προγραμματιζόμενες αναπτύξεις και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων, οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ακόμα ελκυστικές, με αποτέλεσμα η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό αλλά και από το εσωτερικό να παραμένει ενεργή.

Τε Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών διατηρήθηκαν περίξ του 7,0%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης στα επίπεδα του πρώτου εξαμήνου του 2022. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,5%.

Τα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, εκτιμήθηκε ότι μειώθηκαν στην Αθήνα για τα γραφεία και τα καταστήματα, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Ενδεικτικά, στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, τα χαμηλότερα ποσοστά κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών εντοπίζονται στον άξονα της Λεωφόρου Κηφισίας και στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD), τα οποία εκτιμάται ότι βρίσκονται στα επίπεδα του 4,6% και 6,1%, αντίστοιχα. Για την αγορά των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν από τους συμμετέχοντες στην έρευνα στο 2,8% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 3,3% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου. Υψηλές καταγράφονται οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία όπως και τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών, ενώ ειδική μνεία γίνεται για την επενδυτική κατοικία και ειδικότερες χρήσεις της, όπως η κατοικία για ηλικιωμένους με υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες. Παρά το γεγονός ότι οι προσδοκίες για τα καταστήματα εμφανίζονται ιδιαίτερα συγκρατημένες, πολλοί επαγγελματίες κάνουν αναφορά στις προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών.

Κατά το δεύτερο εξάμηνο, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα εστιάζει στις αβεβαιότητες που έχουν προκύψει από τη συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία, τον υψηλό πληθωρισμό, τα αυξημένα κόστη υλικών και

ενέργειας όπως και την αύξηση των επιτοκίων και την επίπτωση της τελευταίας στη χρηματοδότηση των έργων. Στις θετικές μεταβολές που καταγράφηκαν για το τελευταίο εξάμηνο περιλαμβάνονται το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη, βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων, η βελτίωση των υποδομών και η επέκταση του δικτύου του μετρό στην Αθήνα, η υλοποίηση του έργου του Ελληνικού και γενικότερα το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Επίσης επισημάνθηκε ότι παρά την περαιτέρω συρρίκνωση των αποδόσεων στις αγορές αιχμής και στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς, οι αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με άλλες χώρες – επενδυτικούς προορισμούς στην Ευρώπη, γεγονός που εξηγεί εν μέρει το ενδιαφέρον που καταγράφηκε κατά το τρέχον εξάμηνο.

Αναφορικά με τις αβεβαιότητες για την εξέλιξη της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων τα επόμενα δύο χρόνια, ο πληθωρισμός, η χρηματοδότηση, τα κόστη ενέργειας και υλικών, ο πόλεμος στην Ουκρανία και στην Παλαιστίνη και η ευρύτερη γεωπολιτική αβεβαιότητα αναφέρθηκαν με τη μεγαλύτερη συχνότητα, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα.

Ειδικότερα

Αποθήκες – Logistics

Η παγκόσμια οικονομία βιώνει την επέλαση της νέας βιομηχανικής επανάστασης (νέες τεχνολογίες-ψηφιακή εποχή), η οποία ουσιαστικά καταργεί τα εμπόδια ανάμεσα στις αλυσίδες εφοδιασμού, στους πελάτες και στις επιχειρήσεις. Η Ελλάδα απολαμβάνει βασικά πλεονεκτήματα που δύναται να την καταστήσουν σημαντικό κόμβο στις μεταφορές και παγκόσμιο διαμετακομιστικό κέντρο. Είναι χωροθετημένη σε μια εξαιρετικά γεωστρατηγική θέση στο όριο τριών ηπείρων, απολαμβάνει 16.000 χιλιόμετρα ακτογραμμή στη Μεσόγειο, ενώ συμπεριλαμβάνεται στις μεγαλύτερες ναυτιλιακές δυνάμεις στον κόσμο.

Ο κλάδος των Logistics και η συνολική διαμετακομιστική βιομηχανία έχει τεράστια περιθώρια εξέλιξης και ανάπτυξης στη χώρα μας. Ο κλάδος σύμφωνα με έρευνα της Deloitte (2020) συμβάλλει κατά 10,8% στο ΑΕΠ κάθε χρόνο, ποσοστό κάτω από τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης που ανέρχεται στο 13,0%. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας (Δείκτης Απόδοσης Logistics) όπως δημοσιεύθηκαν σε σχετική μελέτη της Ernst & Young (EY) τον Αύγουστο 2020, η Ελλάδα καταλαμβάνει την 42^η θέση παγκοσμίως. Έχει βελτιώσει σημαντικά τις υποδομές (οδικοί άξονες, σιδηρόδρομος) και το πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών logistics, ευρισκόμενη αρκετά πιο πάνω από ανταγωνίστριες χώρες στα Βαλκάνια, Σκόπια (81^η), Ρουμανία (48^η), Βουλγαρία (52^η) και Τουρκία (47^η), με συνέπεια να έχει βελτιώσει και την κατάταξη της σε σχέση με το 2012 κατά 27 θέσεις.

Σύμφωνα με στοιχεία της Cosco Shipping Ports το εμπορικό λιμάνι του Πειραιά αποτελεί το πέμπτο μεγαλύτερο της Ευρώπης και το τρίτο μεγαλύτερο στη Μεσόγειο μετά τη Βαλένθια και την Ταγγέρη. Κατά το διάστημα Ιανουαρίου – Ιουνίου 2022 η διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων, μειώθηκε κατά 9,6% συγκριτικά με το αντίστοιχο διάστημα του 2021 λόγω προβλημάτων στην εφοδιαστική αλυσίδα. Η σταθερή θέση του λιμένα Πειραιά, οι προσδοκίες από τους λιμένες Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης και Βόλου, η αναβάθμιση των σιδηροδρομικών μεταφορών και οι νέες επενδύσεις, όπως το Θριάσιο Εμπορευματοικό Κέντρο, το στρατόπεδο Γκόνου και ο Πειραιάς (COSCO), δίνουν στον κλάδο των Logistics εξαιρετικές προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της European Logistic Property Census 2022, η οποία διεξήχθη για λογαριασμό της Tritax EuroBox plc και της Savills UK το καλοκαίρι του 2022, υπογραμμίζεται ότι η δυναμική στο κλάδο βιομηχανικών & αποθηκευτικών ακινήτων παραμένει, με τους χρήστες να συνεχίζουν να αναζητούν νέους χώρους στους μεγάλους ευρωπαϊκούς κόμβους. Κυρίαρχες χώρες ενδιαφέροντος αναφέρονται η Γαλλία και η Γερμανία που παρουσιάζουν ποσοστό άνω του 50% της συνολικής ζήτησης.

Η απορρόφηση του διαθέσιμου όγκου αποθηκών και βιομηχανικών κτιρίων στην Ευρώπη αυξήθηκε κατά 12% το πρώτο μισό του 2022, σε σύγκριση με την ίδια περίοδο πέρυσι, φθάνοντας περίπου τα 20 εκατομμύρια τμ, ενώ η κενότητα μειώθηκε περαιτέρω στο 2,9%, ωθώντας τα ενοίκια σε μια αύξηση κατά μέσο όρο 8,2%. Τα επόμενα τρία χρόνια το 89% των χρηστών αναμένει ότι θα χρειαστεί τον ίδιο ή περισσότερο χώρο, ενώ σχεδόν το 75% όσων θα αναζητήσουν νέο χώρο αποθήκευσης θα εξετάσουν ακίνητα μεγαλύτερα των 10.000τμ. Η Γαλλία και η Γερμανία παραμένουν οι αγορές με το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον για επέκταση τα επόμενα τρία χρόνια, με το ποσοστό της Γαλλίας να αυξάνεται από 44% το 2021 σε 52% το 2022 και της Γερμανίας από 43% το 2021 σε 52% το 2022. Εντυπωσιακή αύξηση παρουσίασε και η Ολλανδία με το ποσοστό των χρηστών που επιθυμούν να επεκταθούν εκεί να φτάνει το 40% το 2022, από 13% το 2021, ενώ η Πολωνία, η Ιταλία και η Πορτογαλία κατέχουν επίσης υψηλή θέση προτίμησης. Η Ελλάδα προς το παρόν βρίσκεται εκτός της επενδυτικής εικόνας λόγω εξαιρετικά μειωμένης προσφοράς.

Οι επενδύσεις κατά το πρώτο μισό του 2022 ανήλθαν συνολικά σε σχεδόν 30 δισεκατομμύρια ευρώ, αυξημένες κατά περίπου 9% σε ετήσια βάση και κατά 59% πάνω από τον μέσο όρο της προηγούμενης πενταετίας. Το 29% των Ευρωπαίων επενδυτών εξακολουθεί να υστερεί σε επενδύσεις στον τομέα και, κατά τον χρόνο διεξαγωγής της έρευνας, το 40% σχεδιάζει να διαθέσει περισσότερα κεφάλαια για το επόμενο έτος. Η διαχείριση αποθεμάτων, η αυτοματοποίηση και η ανανέωση αξιολογήθηκαν ως οι πιο σημαντικές προτεραιότητες στην μετά την Covid εποχή, ενώ οι δύο κορυφαίοι παράγοντες που επηρεάζουν τους χρήστες, είναι το αυξανόμενο κόστος το οποίο παραμένει στην 1η θέση και η διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού που κατείχε την 5η θέση το 2021.

Η Ελλάδα

Ξεχωριστή δυναμική εμφανίζει ο κλάδος των Logistics στην Ελλάδα σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη όπου η ζήτηση συνεχίζει να αυξάνεται και νέες αναπτύξεις βρίσκονται καθημερινά σε σχεδιασμό.

Κατά τη διάρκεια του β' τριμήνου του 2023, ο όγκος επενδύσεων στον κρίσιμο αυτό τομέα του real estate ήταν 25% υψηλότερος σε σχέση με πέρυσι. Το ενδιαφέρον των επενδυτών για την εγχώρια αγορά logistics είναι ιδιαίτερα αυξημένο με τη ζήτηση για την Αττική να χτυπάει «κόκκινο». Στην Αττική, σύμφωνα και με σχετικό δημοσίευμα του eRed στις 09-10-2023, περίπου 120.000 τ.μ. βιομηχανικών χώρων και logistics έχουν απορροφηθεί το α' εξάμηνο του έτους, με την περιοχή του Ασπρόπυργου να κατέχει τα πρωτεία. Τα ενοίκια διαμορφώνονται για prime τοποθεσίες στα 5-6 ευρώ ενώ οι αποδόσεις συνεχίζουν να είναι σε υψηλά έναντι των υπόλοιπων ευρωπαϊκών αγορών στο 7%.

Υφιστάμενο Κτιριακό Απόθεμα

Εν γένει, η ποιότητα των χώρων αποθήκευσης και των εγκαταστάσεων διανομής στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί αισθητά τα τελευταία δέκα χρόνια, κυρίως χάρη στο γεγονός ότι οι σημαντικοί προμηθευτές 3PL έχουν επενδύσει σε μεγαλύτερα, αυτοματοποιημένα και καλύτερα τεχνολογικά εξοπλισμένα κέντρα αποθήκευσης / διανομής.

Το διαθέσιμο μέγεθος αποθήκευσης εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα υπερδιπλασιάστηκε την περίοδο 2003-2009, πριν την οικονομική κρίση. Επιπλέον, αυτή η επέκταση πλησιώθηκε από επενδύσεις σε νέα ή αναβαθμισμένα υλικά κτιρίων, εξοπλισμό αποθήκης και μηχανήματα, συστήματα διαχείρισης, ασφάλεια και αυτοματισμό. Πάντως, το μέσο μέγεθος έκτασης των αποθηκών που έχουν χτιστεί ή αναβαθμιστεί, δεν έχει αυξηθεί. Σύμφωνα με μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, μόνο το 14% των αποθηκών διαθέτει εσωτερικό αποθηκευτικό χώρο που είναι μεγαλύτερος των 45.000τ.μ., ενώ περισσότερο από το 62% είναι μικρότερες από 10.000τ.μ.

Ειδικά για την Αττική, η στέγαση χρήσεων είτε αυτές αφορούν βιομηχανική παραγωγή, είτε παραδοσιακή αποθήκη και 3PL, εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 3,5 εκατομμύρια τμ, ενώ σημειώνεται ότι ένα μεγάλο ποσοστό εξ' αυτών, που αγγίζει περίπου το 40% αποτελείται από εργοστάσια παραγωγής, μεγάλης παλαιότητας τα οποία έχουν σταματήσει

προ αρκετών ετών τη λειτουργία τους και σήμερα χρησιμοποιούνται ως απλοί αποθηκευτικοί χώροι τύπου ξηρού φορτίου. Σύμφωνα με τον Κο Χρήστο Κάκκαβα στο απόθεμα των αποθηκών στην Αττική στα τέλη του 2024 θα προστεθούν περίπου 250.000τμ στην Αττική.

Η υπάρχουσα υποδομή logistics αποτελείται πρωτίστως από μικρού μεγέθους αποθήκες και εγκαταστάσεις διασύνδεσης, οι οποίες βρίσκονται διασκορπισμένες και κατακερματισμένες σε όλη τη χώρα. Σε αυτές τις αποθήκες στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος τους είναι κάτω των 9μ γεγονός που περιορίζει σημαντικά την δυνατότητα αποθήκευσης μέσω παλετών (τρόπος που κατά κόρον χρησιμοποιείται σε σύγχρονες μονάδες). Στις σύγχρονες αποθήκες το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος απαιτείται να είναι πάνω από τα 10μ στοιχείο που δεν το συναντά κανείς εύκολα σε υπάρχοντα κτίρια που είναι προς διάθεση.

Το Θριάσιο πεδίο καταλαμβάνει την μερίδα του λέοντος στις νέες αναπτύξεις σε αντιδιαστολή με τις λοιπές περιοχές (Ελευσίνα, Μεσόγεια, Οινόφυτα, Θεσσαλονίκη) όπου η πλειοψηφία του κτηριακού αποθέματος είναι αρκετά παλαιά.

Κατακερματισμός του κλάδου

Σύμφωνα με άρθρο της Καθημερινής στις 11-09-2023 ο κλάδος των logistics είναι ανταγωνιστικός αλλά με υψηλά επίπεδα κατακερματισμού. Σύμφωνα με την έρευνα της KPMG για τις τελευταίες τάσεις της συγκεκριμένης αγοράς στην Ελλάδα, οι 15 κορυφαίες εταιρείες ελέγχουν το 26,1% της συνολικής αγοράς, που αντιστοιχεί σε 706,7 εκατ. ευρώ. Σύμφωνα με στοιχεία για το 2021, το 63% των επιχειρήσεων εμφανίζει έσοδα μέχρι 1 εκατ. ευρώ, ενώ μόλις 19 εταιρείες διαθέτουν τζίρο άνω των 20 εκατ. ευρώ.

Κατά το διάστημα 2016-2021 καταγράφεται ανοδική τάση στις καθαρές πωλήσεις, αλλά και μείωση του μικτού περιθωρίου κέρδους για την πλειονότητα των επιχειρήσεων, γεγονός που απεικονίζει την αύξηση του κόστους την τελευταία τριετία και τον έντονο ανταγωνισμό. Οι μεγαλύτεροι παίκτες του κλάδου εμφανίζουν ανοδική τάση στις πωλήσεις, προσπαθώντας ταυτόχρονα να βρουν την ισορροπία μεταξύ της βιώσιμης κερδοφορίας και της απόκτησης μεριδίου αγοράς. Από ποιες δραστηριότητες προέρχονται τα περισσότερα έσοδα για τον κλάδο των 3PL, δηλαδή της ανάθεσης βασικών λειτουργιών logistics σε εξωτερικούς παρόχους; Τη μερίδα του λέοντος έχει η βιομηχανία (41%), ακολουθεί το λιανεμπόριο (37%) και ο κλάδος των σούπερ μάρκετ και των τροφίμων.

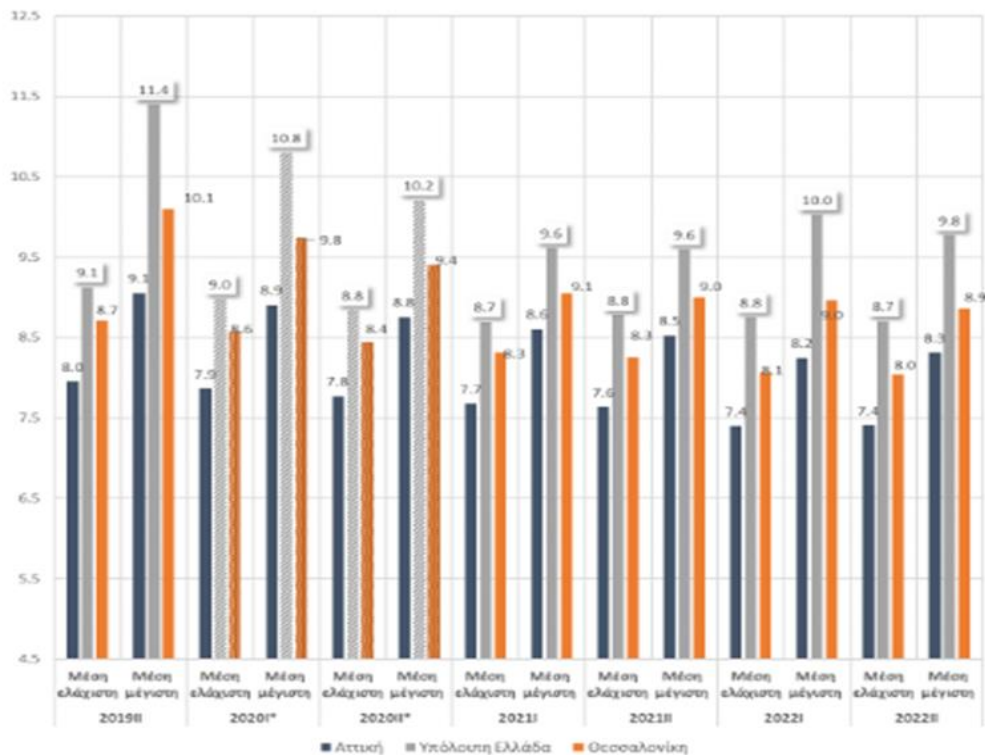
Ο τομέας των 3PL, ενώ παρουσίαζε σημαντική ανάπτυξη από το 2016 έως το 2019, δέχθηκε ένα χτύπημα το 2020 στην αρχή της πανδημίας. Ανέκαμψε όμως γρήγορα, με μέσο ρυθμό ανάπτυξης (CAGR) 21% από το 2020 έως το 2021.

Όπως διαπιστώνεται, ένα μεγάλο μέρος των υφιστάμενων εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα είναι μάλλον ακατάλληλο για την υποστήριξη των σύγχρονων αναγκών της αγοράς. Η πλειονότητα των κέντρων αποθήκευσης και διανομής είναι μικρού μεγέθους με χαμηλό επίπεδο αυτοματισμού. Οι εταιρείες, στην προσπάθεια εκσυγχρονισμού των αποθηκευτικών χώρων, αντιμετωπίζουν σειρά προκλήσεων σχετιζόμενες με την επίτευξη της σωστής ισορροπίας στη χρήση τεχνολογίας και την επιλογή των καταλληλότερων λύσεων για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας των επενδύσεων αυτών, στη διαθεσιμότητα εξοπλισμού, στην ανάγκη υλοποίησης των επενδύσεων παράλληλα με την καθημερινή λειτουργία κ.λπ.

Χαρακτηριστικά Προσφοράς και Ζήτησης & Αποδόσεις

Σήμερα, κάθε νέος χώρος logistics επιφανείας πάνω από 15.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανύπαρκτη προσφορά. Η ανισορροπία της αγοράς οδηγεί σε αυξήσεις στις αξίες και μείωση των συντελεστών απόδοσης στο φάσμα του 7,0% για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα την θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής. Όσες εταιρείες τοποθετήθηκαν στην αρχή του παρόντος ανοδικού κύκλου εξασφάλισαν ακόμα χαμηλότερες τιμές αγοράς, με σχεδόν διψήφιες ετήσιες αποδόσεις. Οι αποδόσεις στην Ελλάδα είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε Ευρωπαϊκό επίπεδο καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία, στη Γαλλία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται σήμερα περί το 3,0% – 3,5%, με αυξανόμενες τάσεις για το 2023.

Εκτιμώμενες αποδόσεις* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)



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

Οι μελλοντικές προοπτικές και η υψηλή απόδοση τόσο σε σχέση με άλλους κλάδους του Real Estate, όσο και με άλλα επενδυτικά προϊόντα (βλ. μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις) οδηγεί θεσμικούς και μη επενδυτές στην όλο ένα και μεγαλύτερη τοποθέτηση σε κτίρια αποθηκών/logistics.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιομηχανικών - αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 2.390τμ είναι στα 1.191,84euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.013,07euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια και τα ισόγεια βοηθητικά κτίσματα, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,5 για τον Β όροφο, 0,4 για τους άνωθεν του Β ορόφους με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική και 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - 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 αποθηκευτικό κτίριο ανηγμένης επιφάνειας 1.603,66τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τους βοηθητικούς χώρους, 0,6 για το πατάρι με χρήση βιομηχανική και 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου βιομηχανικής χρήσης.

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 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 που συλλήχθησαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια για το είδος του ακινήτου τη δεδομένη χρονική στιγμή λαμβάνοντας συντελεστή $\pm 1\%$ ανά 150τμ.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία, η κατάσταση συντήρησής του και οι κτιριακές προδιαγραφές του ακινήτου.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5% ανά 1μ)
- Ελεύθερη επιφάνεια οικοπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά ο μεγαλύτερος ελεύθερος περιβάλλων χώρος.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία 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 μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο αποθηκευτικό κτίριο ανηγμένης επιφάνειας 1.603,66τμ ανέρχεται σε **1.101,84euro/τμ ανηγμένης**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης βιομηχανικών - αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 1.443τμ είναι στα 7,62ευρο/τμ ανηγμένους/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 6,86ευρο/τμ ανηγμένους/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια και τα ισόγεια βοηθητικά κτίσματα, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,5 για τον Β όροφο με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική, 0,2 για τα υπόστεγα και 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με εκτιμώμενο αποθηκευτικό κτίριο ανηγμένης επιφάνειας 1.603,66τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τους βοηθητικούς χώρους, 0,6 για το πατάρι με χρήση βιομηχανική και 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου βιομηχανικής χρήσης.

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 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 που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια για το είδος του ακινήτου τη δεδομένη χρονική στιγμή λαμβάνοντας συντελεστή $\pm 1\%$ ανά 150τμ.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία, η κατάσταση συντήρησής του και οι κτιριακές προδιαγραφές του ακινήτου.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5% ανά 1μ)
- Ελεύθερη επιφάνεια οικοπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά ο μεγαλύτερος ελεύθερος περιβάλλων χώρος.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία 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 μονάδας (euro/τμ ανηγμένης/μήνα) για το εκτιμώμενο αποθηκευτικό κτίριο ανηγμένης επιφάνειας 1.603,66τμ ανέρχεται σε **6,70euro/τμ ανηγμένης/μήνα**.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίο Μίσθωμα

Το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα ανέρχεται σε 10.739,03€/μήνα όταν το καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 7.725,00€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του -28%. Το γεγονός δικαιολογείται λόγω του ότι το κόστος της ανακαίνισης το επωμίστηκε ο μισθωτής.

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 ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματοροών (Discounted Cash Flow).

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 επί της οδού Ελληνικού Κόσμου 9 στο Μοσχάτο, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **1.675.090,08 €** (Ένα Εκατομμύριο Εξακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Ενεήντα € και Οκτώ Δεπτά) ή 952,89€/τμ κτιρίου.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 615.099,66€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 1.059.990,42€

Παρακαλούμε διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης και αναλύσεις ευαισθησίας.

26. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Ελληνικός Κόσμος 9 (Πρώην Πολυκράτους 5), ΟΤ 195, Δήμος Μοσχάτου-Ταύρου
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	2.347,00	1.757,91	1.766.975,77	1.613.832,96	1.675.090,08

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 1.675.090,08

952,89 euro/τμ κτιρίου

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.

26. NOVAL ΑΕΕΑΠ - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση: Ελληνικός Κόσμος 9 (Πρώην Πολυκράτους 5), ΟΤ 195, Δήμος Μοσχάτου-Ταύρου

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
1.766.975,77

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

<i>ERV vs Discount Rate</i>		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
<i>Discount Rate @ Exit Yield</i>	9,57%	1.416.743,16	1.515.815,91	1.614.888,66
	7,25%			
	8,70%	1.506.634,79	1.613.832,96	1.721.031,12
	7,25%			
	7,83%	1.604.038,12	1.720.102,53	1.836.166,94
	7,25%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
1.556.836,20	1.616.279,86	1.675.723,51
1.610.771,18	1.675.090,08	1.739.408,98
1.669.213,18	1.738.851,82	1.808.490,47

<i>ERV vs Exit Yield</i>		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
<i>Discount Rate @ Exit Yield</i>	8,70%	1.431.761,08	1.530.639,94	1.629.518,80
	7,98%			
	8,70%	1.506.634,79	1.613.832,96	1.721.031,12
	7,25%			
	8,70%	1.598.147,11	1.715.513,31	1.832.879,51
	6,53%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
1.565.846,95	1.625.174,27	1.684.501,59
1.610.771,18	1.675.090,08	1.739.408,98
1.665.678,58	1.736.098,30	1.806.518,01

26. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Ελληνικός Κόσμος 9 (Πρώην Πολυκράτους 5), ΟΤ 195, Δήμος Μοσχάτου-Ταύρου

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (euro)
5846/1959	1961	2022	24	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	2.347,00	967,58	1.675.090,08	316.190,57	1.059.990,42
N.4178/2013					ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		65,50		14.269,61	
					ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		34,90		7.603,20	
					ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		24,80		5.402,84	
2129/1963				1965	ΓΡΑΦΕΙΑ		124,05		67.562,79	
N.4178/2013				1961	ΠΑΤΑΡΙ		415,98		135.936,00	
2129/1963	1965	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	125,10	68.134,66					

ΣΥΝΟΛΟ: 1.757,91

Διαχωρισμός Αξιών: 615.099,66 1.059.990,42

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 αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 600euro/τμ για τους βιομηχανικούς χώρους και το πατάρι, 400euro/τμ για τους βοηθητικούς χώρους του ισογείου και 1000euro/τμ για τα γραφεία, με ετήσια απαξίωση 2,5%. Η αξία του 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. 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, λόγω ανακαίνισης η οποία θεωρείται σε ποσοστό 60%, υπολογίζουμε τα εξής: Μέσο έτος κατασκευής 1963 δηλαδή ηλικίας 2023-1963= 60 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 60%. Άρα νέα παλαιότητα 60 έτη *60% = 36 έτη. Άρα προσαρμοσμένο έτος κατασκευής 1963+36=1999. **Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 2023-1999 = 24 έτη.** Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 66-24= **42 χρόνια.**

26. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αποθηκευτικό Κτίριο

Διεύθυνση: Ελληνικός Κόσμος 9 (Πρώην Πολυκράτους 5), ΟΤ 195, Δήμος Μοσχάτου-Ταύρου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένης)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ευρο)
5846/1959	1961	2022	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	POWER Z	967,58	1.603,66	1.101,84	1.766.975,77
N.4178/2013				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		65,50			
				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		34,90			
				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		24,80			
				ΓΡΑΦΕΙΑ		124,05			
2129/1963	1965	ΠΑΤΑΡΙ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	415,98					
N.4178/2013	1961		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	125,10				
2129/1963	1965								

ΣΥΝΟΛΟ: 1.757,91**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 1.766.975,77****Επεξηγήσεις Πίνακα**

- Ο αριθμός αδειας αφορά στην εκάστοτε άδεια που εκδόθηκε για την κατασκευή τμημάτων του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκαν τα σελιόχα. Επιπρόσθετα το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3002538. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση
- Ως έτος ολοκλήρωσης κατασκευής θεωρήσαμε τα δύο έτη από την έκδοση της κάθε αδειάς. Για τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί άνευ αδειάς θεωρήσαμε το ίδιο έτος κατασκευής με την αρχική άδεια.
- Το ακίνητο ανακαινίσθηκε ριζικά εντός του Β τριμήνου του 2022 με συνολικό κόστος εργασιών 203.377ευρώ (πλέον του φπα) που έχει εξολοκληρήσει επωμιστεί ο μισθωτής. Οι εργασίες περιλάμβαναν εν γένει κατασκευές ξηράς δόμησης, σταθμό ηλεκτρικών φόρτισης, κατασκευές αλουμινίου, ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, ριζική ανακαίνιση των γραφείων και των αποθηκευτικών χώρων, βάψιμο εξωτερικά και εσωτερικά, εργασίες μόνωσης και διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου.
- Τα επίπεδα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων επιπέδων του Μηχανικού κ. Κοντοχριστόπουλου με ημερομηνία Αύγουστος 2015.
- Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.
- Ο μισθωτής προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
- Η εκτιμώμενη επιφάνεια προκύπτει από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων επιπέδων του Μηχανικού κ. Κοντοχριστόπουλου με ημερομηνία Αύγουστος 2015 και από δική σας ενημέρωση.
- Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τους βοηθητικούς χώρους, 0,6 για το πατάρι με χρήση βιομηχανική και 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισόγειου βιομηχανικής χρήσης.
- Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (ευρο/τμ ανηγμένης) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή και την ανάλυση που πραγματοποιήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες αξιολόγησης.
- Η εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 8) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 9).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 27/10/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρέσιες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

26. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αποθηκευτικό Κτίριο

Διεύθυνση: Ελληνικός Κόσμος 9 (Πρώην Πολυκράτους 5), ΟΤ 195, Δήμος Μοσχάτου-Ταύρου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 2.347τμ. Στο οικοπέδο παρόλο που υπάρχει υπόλοιπο δόμησης 1.005,07τμ, εντούτοις λόγω εξάντλησης της επιτρεπόμενης κάλυψης και προδιαγραφών του κτιρίου (μεταλλική κελιμμένη στέγη) δεν μπορεί να υλοποιηθεί επί του υπάρχοντος αποθηκευτικού κτιρίου. Θα μπορούσε να υλοποιηθεί σε ένα ποσοστό το υπόλοιπο δόμησης, με καθύψος επέκταση των γραφείων, αλλά κρίνεται ότι δεν υπάρχει ζήτηση για περαιτέρω γραφεία δεδομένης της βασικής χρήσης του ακινήτου που είναι αποθηκευτική. Ως εκ τούτου δεν εκτιμάται.

26. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΣΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Μισθωτής: POWER Z

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης /μήνα)	2		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
							ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης / μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	POWER Z	967,58	1.603,66	7.725,00	4,82	6,70	10.739,03	-28,1%
	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		65,50						
			34,90						
			24,80						
	ΓΡΑΦΕΙΑ		124,05						
ΠΑΤΑΡΙ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		415,98						
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		125,10						
ΣΥΝΟΛΟ:			1.757,91						

1. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

2. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις βιομηχανικών/αποθηκειακών κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή και την ανάλυση που πραγματοποιήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες αξιολόγησης.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΚΑΘΕ 15/06 ΣΤΑΘΕΡΑ ΜΕ 3%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΙΣΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
15/6/2022	14/6/2031	1,70%	-	100,00%	75,00%	7,75%	7,25%	8,70%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (7,75%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής αναξίωσης (0,75%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/06/2024	15/06/2024-14/06/2025	15/06/2025-14/06/2026	15/06/2026-14/06/2027	15/06/2027-14/06/2028	15/06/2028-14/06/2029	15/06/2029-14/06/2030	15/06/2030-14/06/2031 (ρήξη μίσθωσης)	15/06/2031-14/06/2032	15/06/2032-14/06/2033	15/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	42.487,50	95.481,00	98.345,43	101.295,79	104.334,67	107.464,71	110.688,65	114.009,31	147.473,48	149.980,53	82.620,52
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.868,37	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
ΟΕ (Other Expences)	424,88	954,81	983,45	1.012,96	1.043,35	1.074,65	1.106,89	1.140,09	1.474,73	1.499,81	826,21
ΝΟΙ (Net Operating Income)	42.062,63	94.526,19	97.361,98	100.282,83	103.291,32	106.390,06	109.581,76	112.869,21	109.130,37	148.480,72	81.794,32
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΣΦΛ ΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΣΦΛ ΗΣΗΣ	0,962	0,885	0,815	0,749	0,689	0,634	0,583	0,537	0,494	0,454	0,434
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	40.484,72	83.698,45	79.309,48	75.150,65	71.209,91	67.475,81	63.937,52	60.584,77	53.889,49	67.452,64	35.516,30

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 698.709,75 (Α)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 14/06/2024	15/06/2024- 14/06/2025	15/06/2025- 14/06/2026	15/06/2026- 14/06/2027	15/06/2027- 14/06/2028	15/06/2028- 14/06/2029	15/06/2029- 14/06/2030	15/06/2030- 14/06/2031 (ήδη μισθώσης)	15/06/2031- 14/06/2032	15/06/2032- 14/06/2033	15/06/2033- 31/12/2033	01/01/2034- 31/12/20234
ΓΡΠ (Gross Potential Income)	59.064,67	131.059,12	133.287,13	135.553,01	137.857,41	140.200,99	142.584,40	145.008,34	147.473,48	149.980,53	82.620,52	155.123,21
ΝΟΙ (Net Operating Income)	59.064,67	131.059,12	133.287,13	135.553,01	137.857,41	140.200,99	142.584,40	145.008,34	147.473,48	149.980,53	82.620,52	155.123,21

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.139.630,49
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.107.536,03

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 915.123,20 (Β)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.613.832,96 (Α)+(Β)

Net Initial yield (1st year net rent / market value):

5,74%

1.006,34 euro/τη ανηγμένης

Ανάλυση παραμέτρων**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
Εκτίμηση Geoaxis: 2,50

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

Ελλείπει σχετικών αξιόπιστων δεικτών στην Ελληνική Κτηματογορά, 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
Εκτίμηση Geoaxis: 1,70

Συντελεστής Αναξίωσης (D)

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

Συντελεστής Αναξίωσης	
Είδος Ακινήτου	D
Γραφείο	0,50%
Κατάστημα	0,50%
Βιομηχανικά	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 (α)

Οι συντελεστές προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο (α) 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%**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποιήσιμης αγγελίας
3	ΤΑΥΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.800τμ, ΥΨΟΣ 5μ, 2 ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΒΑΡΕΟΥ ΤΥΠΟΥ, ΑΝΟΙΓΜΑ ΠΟΡΤΑΣ 2μ, ΑΣΑΝΣΕΡ ΑΤΟΜΩΝ, ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ Φ/Ε 700τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1988	1.600	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.200 Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.200 Β ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 400	2.440	3.300.000	30/11/2023
4	ΤΑΥΡΟΣ ΔΙΠΛΑ ΣΤΗΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΥΨΟΣ ΧΑΜΟΣΤΕΡΝΑΣ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ-ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.800τμ, ΥΨΟΣ 4μ, ΕΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΣΕ ΤΡΙΦΑΤΣΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1970	900	ΙΣΟΓΕΙΟ-Β ΟΡΟΦΟΣ: 600 ΕΚΑΣΤΟΣ	1.260	1.700.000	16/11/2023
5	ΜΟΣΧΑΤΟ ΑΡΤΗΣ 13 (400μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.500τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΦΕ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1983, PARKING, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	1.500	ΙΣΟΓΕΙΟ: 500 Α ΟΡΟΦΟΣ: 500 Β ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 500	1.450	1.500.000	26/10/2023
8	ΜΟΣΧΑΤΟ ΕΠΙ ΔΡΟΜΟΥ ΚΑΘΕΤΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (100μ ΑΠΟ ΗΣΑΠ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 4 ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 5.179τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΚΤΙΣΜΕΝΟ ΣΤΑΔΙΑΚΑ ΑΠΟ ΤΟ 1956-1972, ΧΡΗΣΕΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ, ΑΛΕ/ΡΑΣ ΦΟΡΤΙΩΝ	1.680	ΥΠΟΓΕΙΟ: 749 ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.022 Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.022 Β ΟΡΟΦΟΣ: 822 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 822 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 371 Ε ΟΡΟΦΟΣ: 371	3.046	2.200.000	6/12/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.603,66τμ, ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΠΕΡΙΠΟΥ 57 ΕΤΩΝ, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ Β ΤΡΙΜΗΝΟΥ ΤΟΥ 2022 ΜΕ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ 203.377ΕΥΡΩ, ΥΨΟΣ 6,9μ, ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ 9, ΟΤ 195, ΚΑΘΕΤΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ-ΤΑΥΡΟΥ													
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
ΖΗΤΟΥΜΕ-ΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑ-ΣΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕ-ΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΡΟΣΒΑ-ΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 150τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑ-ΦΕΣ	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
1.352,46	-20%	0%	0%	0%	-6%	15%	10%	5%	0%	1.350,83	25%	337,71	
1.349,21	-20%	0%	0%	-5%	2%	15%	15%	0%	0%	1.381,13	20%	276,23	
1.034,48	-15%	0%	0%	0%	1%	15%	5%	-10%	0%	960,78	35%	336,27	
722,19	-10%	0%	-5%	0%	-10%	30%	5%	0%	0%	758,16	20%	151,63	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 1.101,84

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, πρόσβαση, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/κατάσταση/προδιαγραφές, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια οικοπέδου προς κάλυψη, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσμμο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσμμο) 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 έकाστης 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
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένων)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΤΑΥΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΚΗΦΙΣΟΥ 500μ από ΗΣΑΠ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ 5.813τμ. ΥΨΟΣ 5,5μ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΠΕΤΟ. ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΧΑΜΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1970, ΧΡΗΣΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	4.703	ΙΣΟΓΕΙΟ: 3.461 Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.176 Β ΟΡΟΦΟΣ: 1.176	4.755	7.000.000	1.472,26	28/11/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ 2102588410	
2	ΤΑΥΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΘΕΣ/ΚΗΣ & ΗΣΑΠ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.730τμ. ΥΨΟΣ 4μ. ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ ΧΩΡΙΣ ΚΟΛΩΝΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΠΕΤΟΝ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, 2 ΕΠΙΓΕΙΕΣ ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, 2 ΒΙΟΜ/ΚΟΥΣ ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, 2 ΕΠΙΓΕΙΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ, ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ, PARKING	1.614	ΥΠΟΓΕΙΟ: 240 ΙΣΟΓΕΙΟ: 830 Α ΟΡΟΦΟΣ: 830 Β ΟΡΟΦΟΣ: 830	2.112	3.000.000	1.420,45	6/12/2023	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2109229965	
3	ΤΑΥΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.800τμ. ΥΨΟΣ 5μ. 2 ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΒΑΡΕΟΥ ΤΥΠΟΥ, ΑΝΟΙΓΜΑ ΠΟΡΤΑΣ 2μ, ΑΣΑΝΣΕΡ ΑΤΟΜΩΝ, ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ Φ/Ε 700τμ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1988	1.600	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.200 Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.200 Β ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 400	2.440	3.300.000	1.352,46	30/11/2023	ΒΙΝΤΖΗΛΛΙΟΣ 6948009509	
4	ΤΑΥΡΟΣ ΔΙΠΛΑ ΣΤΗΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΥΨΟΣ ΧΑΜΟΣΤΕΡΝΑΣ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ-ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.800τμ. ΥΨΟΣ 4μ. ΕΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΣΕ ΤΡΙΦΑΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1970	900	ΙΣΟΓΕΙΟ-Β ΟΡΟΦΟΣ: 600 ΕΚΑΣΤΟΣ	1.260	1.700.000	1.349,21	16/11/2023	SKALAN 6980920934	
5	ΜΟΣΧΑΤΟ ΑΡΤΗΣ 13 (400μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.500τμ. ΥΨΟΣ 6μ. ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΦΕ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1983, PARKING, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	1.500	ΙΣΟΓΕΙΟ: 500 Α ΟΡΟΦΟΣ: 500 Β ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 500	1.450	1.500.000	1.034,48	26/10/2023	PROSPERTY 2106812500	
6	ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΟΥ & ΣΤΡΑΤΗΓΟΥ ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.400τμ. ΡΑΜΠΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ, ΥΨΟΣ 8μ. ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΜΕ ΥΠΟΛΟΙΠΟ Σ.Δ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1972.	3.500	ΥΠΟΓΕΙΟ: 1.500 ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.500 ΓΡΑΦΕΙΑ: 400	3.770	3.500.000	928,38	18/9/2023	CCRE 6945072569	
7	ΜΟΣΧΑΤΟ ΠΛΗΣΙΟΝ ΛΑΧΑΝΑΓΩΡΑΣ ΚΑΙ Λ. ΚΗΦΙΣΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.900τμ. ΥΨΟΣ 5μ. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1978, ΧΡΗΣΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	2.850	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.500 Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.400	2.340	2.000.000	854,70	13/11/2023	BARDOSIS REAL ESTATE 2108947600	
8	ΜΟΣΧΑΤΟ ΕΠΙ ΔΡΟΜΟΥ ΚΑΒΕΤΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (100μ ΑΠΟ ΗΣΑΠ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 4 ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 5.179τμ. ΥΨΟΣ 6μ. ΚΤΙΣΜΕΝΟ ΣΤΑΔΙΑΚΑ ΑΠΟ ΤΟ 1956-1972. ΧΡΗΣΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ ΦΟΡΤΙΩΝ	1.680	ΥΠΟΓΕΙΟ: 749 ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.022 Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.022 Β ΟΡΟΦΟΣ: 822 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 822 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 371 Ε ΟΡΟΦΟΣ: 371	3.046	2.200.000	722,19	6/12/2023	ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΙΔΗΣ 21119900747	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 1.647,00 2.390 1.191,84

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.013,07**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.603,66τμ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΠΕΡΙΠΟΥ 57 ΕΤΩΝ, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ Β ΤΡΙΜΗΝΟΥ ΤΟΥ 2022 ΜΕ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ 203.377ΕΥΡΩ, ΥΨΟΣ 6,9μ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ 9, ΟΤ 195, ΚΑΘΕΤΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ-ΤΑΥΡΟΥ												
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
								ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 150τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΖΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΩΓΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
3	ΤΑΥΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.730τμ, ΥΨΟΣ 7μ, 2 ΕΙΣΟΔΟΙ ΦΟΡΤΗΓΩΝ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΝΕΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ Φ/Ε, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975	1.600	ΥΠΟΓΕΙΟ: 240 ΙΣΟΓΕΙΟ: 830 Α ΟΡΟΦΟΣ: 830 Β ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 830	2.527	20.000	6/12/2023	7,91	-10%	0%	0%	0%	-6,16%	10%	0%	0%	0%	7,32	30%	2,19
4	ΜΟΣΧΑΤΟ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΠΟΛΥΚΡΑΤΟΥΣ (ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.850τμ, ΥΨΟΣ 5μ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, 8 ΑΝΟΙΚΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975	1.000	ΥΠΟΓΕΙΟ: 370 ΙΣΟΓΕΙΟ: 370 Α ΟΡΟΦΟΣ: 370 Β ΟΡΟΦΟΣ: 370 Γ ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 370	1.443	11.000	13/1/2023	7,62	-10%	0%	0%	0%	1,07%	15%	10%	-5%	0%	8,30	25%	2,07
5	ΡΕΝΤΗΣ, ΣΙΔ/ΚΟ ΠΑΡΚΟ, ΝΕΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ & Π. ΝΙΚΟΛΑΙΔΗ, ΟΠΙΣΘΕΝ Α. ΚΗΦΙΣΟΥ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.600τμ, ΥΨΟΣ 5,00μ, ΣΕ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΠΕΤΟ, 10 ΘΕΣΕΙΣ ΥΠΑΙΘΡΙΣ PARKING, ΡΑΜΠΑ Φ.Ε. ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1973, ΧΡΗΣΕΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	3.000	ΥΠΟΓΕΙΟ: 600 ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.000 Α ΟΡΟΦΟΣ: 2.000	3.500	22.000	12/10/2023	6,29	-10%	-5%	-5%	0%	-12,64%	25%	10%	5%	0%	6,41	30%	1,92
7	ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Α. ΚΗΦΙΣΟΥ & ΑΘΗΝΩΝ ΖΩΝΗ ΕΛΛΙΩΝΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 5.373τμ, ΥΨΟΣ 5μ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ, ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1965	32.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 580 Α ΟΡΟΦΟΣ: 3073 Β ΟΡΟΦΟΣ: 1720	3.284	13.600	30/5/2023	4,14	-10%	-5%	0%	0%	-11,20%	15%	10%	-15%	0%	3,37	15%	0,50

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένvs/μήνα): 6,70

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, πρόσβαση, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/κατάσταση/προδιαγραφές, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια οικοπέδου προς κάλυψη, 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 επεξηγήσης 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
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro /τμ ανηγμένης /μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΟΣΧΑΤΟ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΘΕΣ/ΚΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ/ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.350τμ, ΣΕ ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, ΥΨΟΣ 5,0μ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1998	1.000	ΥΠΟΓΕΙΟ: 270 ΙΣΟΓΕΙΟ: 270 Α ΟΡΟΦΟΣ: 270 Β ΟΡΟΦΟΣ: 270 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 270	837	10.000	11,95	30/11/2023	SEVENTY 213048440 2	
2	ΜΟΣΧΑΤΟ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΘΕΣ/ΚΗΣ, 900μ ΑΠΟ ΗΣΑΠ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 640τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΕ ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2004	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 213 Α ΟΡΟΦΟΣ: 213 Β ΟΡΟΦΟΣ: 213	447	4.800	10,73	16/11/2023	SARTZIS REALTY GROUP 210220867 9	
3	ΤΑΥΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.730τμ, ΥΨΟΣ 7μ, 2 ΕΙΣΟΔΟΙ ΦΟΡΤΗΓΩΝ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΝΕΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ Φ/Ε, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975	1.600	ΥΠΟΓΕΙΟ: 240 ΙΣΟΓΕΙΟ: 830 Α ΟΡΟΦΟΣ: 830 Β ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 830	2.527	20.000	7,91	6/12/2023	ELLIKA 211198581 1	
4	ΜΟΣΧΑΤΟ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΡΑΙΩΣ & ΠΟΛΥΚΡΑΤΟΥΣ (ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.850τμ, ΥΨΟΣ 5μ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, 8 ΑΝΟΙΚΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975	1.000	ΥΠΟΓΕΙΟ: 370 ΙΣΟΓΕΙΟ: 370 Α ΟΡΟΦΟΣ: 370 Β ΟΡΟΦΟΣ: 370 Γ ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 370	1.443	11.000	7,62	13/1/2023	EXCLUSIVE AGENTS 211198790 6	
5	ΡΕΝΤΗΣ, ΣΙΔ/ΚΟ ΠΑΡΚΟ, ΝΕΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ & Π. ΝΙΚΟΛΑΙΔΗ, ΟΠΙΣΘΕΝ Λ. ΚΗΦΙΣΟΥ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.600τμ, ΥΨΟΣ 5,00μ, ΣΕ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΠΕΤΟ, 10 ΘΕΣΕΙΣ ΥΠΑΙΘΡΙΟΥ PARKING, ΡΑΜΠΑ Φ.Ε. ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1973, ΧΡΗΣΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	3.000	ΥΠΟΓΕΙΟ: 600 ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.000 Α ΟΡΟΦΟΣ: 2.000	3.500	22.000	6,29	12/10/2023	GOUTOS PROPRTIE S 210971571 1	
6	ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ, ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΟΥ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.185τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΥΨΟΣ 5,50μ ΥΠΑΙΘΡΙΟ PARKING	-	ΥΠΟΓΕΙΟ: 431 ΙΣΟΓΕΙΟ: 377 Α ΟΡΟΦΟΣ: 377	819	4.000	4,89	6/12/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟ ΜΕΣΙΤΙΚΗ 210253113 1	
7	ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΟΥ & ΑΘΗΝΩΝ ΖΩΝΗ ΕΛΑΙΩΝΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 5.373τμ, ΥΨΟΣ 5μ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ, ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1965	32.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 580 Α ΟΡΟΦΟΣ: 3073 Β ΟΡΟΦΟΣ: 1720	3.284	13.600	4,14	30/5/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟ ΜΕΣΙΤΙΚΗ 210253113 1	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 1.600 1.443 7,62

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **6,86**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια και τα ισόγεια βοηθητικά κτίσματα, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,5 για τον Β όροφο με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική, 0,2 για τα υπόστεγα και 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθετος αυτών στην επιφάνεια ισόγειου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

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

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

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.

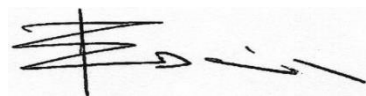
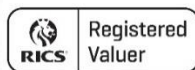
Επάρκεια

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)



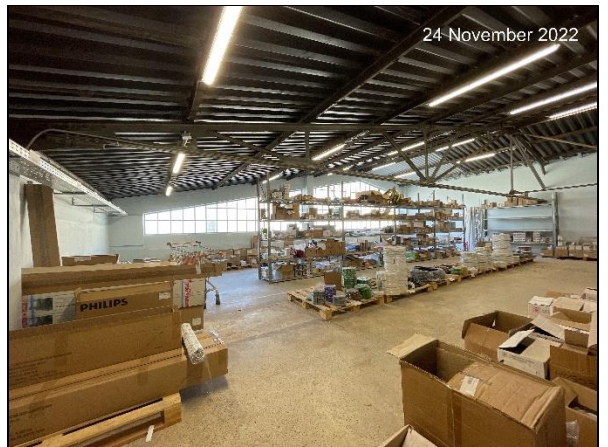
Παράρτημα

- 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 Ελληνικού Κόσμου



Άποψη αποθηκευτικών χώρων ισογείου



Άποψη γραφειακών χώρων ισογείου

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 εκμισθωμένο στο σύνολό του 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 απαλλογές 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 οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύληγης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύληγη αξία 'ιερραχείται' 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 δικαιπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες 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 δικαιπραξίες 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 Εύληγης 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 Εύληγης 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 αντιλήσουμε 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, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια θέση. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας 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 ενδεικτική προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών

Με δεδομένο ότι υπάρχει εν ισχύ ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση 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 υπολογίζει την τερματική αξία 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 δεκαετής 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

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή του αγοραίου μισθώματος στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση στο 3%. 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% μέχρι το τέλος της μίσθωσης και εν συνεχεία πληρότητα 75% στο αμέσως επόμενο έτος, κρίνοντας ότι θα χρειαστεί ένα διάστημα 3 μηνών για να εξευρεθεί νέος μισθωτής.

Άλλα Λειτουργικά έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Έχουμε θεωρήσει έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε ένα επίπεδο 1,0% επί των ετήσιων μισθωμάτων.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον συντελεστή απόδοσης (yield) της ακίνητης περιουσίας αναλύονται σε εκείνους που αφορούν στο ίδιο το ακίνητο και σε εκείνους που αφορούν στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον.

Ακίνητο: Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η 'επενδυτική ποιότητα' του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Τσιμισκή Θεσσαλονίκης), ή ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλούς συντελεστές ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίχως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

Γενικότερο Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον: Το ακίνητο ως μορφή επένδυσης μέσα στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον, παρέχει αποδόσεις που με κάποιο τρόπο θα πρέπει να συγκρίνονται με άλλου εναλλακτικού τύπου μετρήσιμες επενδύσεις όπως τα ομόλογα, οι μετοχές, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Είναι γενικά αποδεκτό ότι οι αποδόσεις στην ακίνητη περιουσία σχετίζονται κυρίως με δύο παραμέτρους, το κόστος χρήματος και το ρίσκο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής. Η συγκεκριμένη φάση (κορύφωση, ύφεση, ναδίρ, ανάπτυξη) και οι μελλοντικές προσδοκίες της αγοράς ακινήτων στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο προσδιορίζουν σε γενικές γραμμές το ρίσκο της επένδυσης και καθορίζουν τελικά τον επιθυμητό ετήσιο συντελεστή απόδοσης

Εκτιμώμενο Μίσθιο

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συντησιμένη 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 7,75% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 7,25%**, θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

- Στις αποδόσεις που προκύπτουν από την ίδια την αγορά (market-derived),
- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών Εθνική – Eurobank,
- σε σχετικές δημοσιεύσεις που κυκλοφορούν στον Τύπο (Εφημερίδες: Καθημερινή, Κέρδος κ.λπ),
- στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και του ίδιου του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, παροχές).

Ο παραπάνω συντελεστής απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **8,70%** και χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματοροών 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 (7,75%)

i = ποιότητα μισθωτή

(0,00%),

q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%)

D: συντελεστής απαξίωσης (0,75%).

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

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 ανάλογο 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 ζώων. 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 ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις.

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, λόγω ανακαίνισης η οποία θεωρείται σε ποσοστό 60%, υπολογίζουμε τα εξής: Μέσο έτος κατασκευής 1963 δηλαδή ηλικίας 2023-1963= 60 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 60%. Άρα νέα παλαιότητα 60 έτη *60% = 36 έτη. Άρα προσαρμοσμένο έτος κατασκευής 1963+36=1999. Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 2023-1999 = 24 έτη. Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 66-24= **42 χρόνια**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφο τίτλου 25.746/2011 της Συμ/φου Αθήνας και Ασημακοπούλου - Ζερβού και το πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Αθήνας
- Αντίγραφο τίτλου 7.504/2011 της Συμ/φου Αθήνας και Ρωμανού - Λασκαράτου και το πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Αθήνας
- Αντίγραφα σελιχών Οικοδομικών Αδειών 5846/1959 και 2129/1963 του Πολεοδομικού Γραφείου Πειραιά
- Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος του Μηχανικού κ. Κοντοχριστόπουλου που συνοδεύει τη Δήλωση σύμφωνα με το Ν.4178/13 και με ημερομηνία 08/2015
- Αντίγραφο κατόψεων που συνοδεύουν τη Δήλωση σύμφωνα με το Ν.4178/13 του Μηχανικού κ. Κοντοχριστόπουλου με ημερομηνία 08/2015
- Αντίγραφο βεβαίωσης Μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017 του Μηχανικού κ. Κοντοχριστόπουλου με ημερομηνία 27/10/2018
- Αντίγραφο βεβαίωσης περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/13 του Μηχανικού κ. Κοντοχριστόπουλου με α/α Δήλωσης 3002538
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου
- Ενημέρωση μέσω mail (17-06-2022) περί Capex ακινήτου
- Έκθεση εκτίμησης εταιρείας ΔΑΝΟΣ ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2017

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχών 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