



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Φεβρουάριος 2024



GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοδαργού
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, Εύοσμος 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 αντικείμενου 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	12
4.0 Έρευνα Αγοράς	14
5.0 SWOT Analysis	16
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	17
7.0 Εκτίμηση Αξίας	18
Δηλώσεις	29
Παράρτημα	30
Φωτογραφίες	31
Παραδοχές Εκτίμησης	32
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	33
Πηγές Πληροφοριών	37

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:	Οριζόντια Ιδιοκτησία (γραφείο)
Φωτογραφία ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Λ. Μεσογείων 2-4, Αθήνα
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 16ης Νοεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	144,015,53€ (Εκατόν Σαράντα Τέσσερις Χιλιάδες Δεκαπέντε € και Πενήντα Τρία Πλεπτά)

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

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί μια οριζόντια ιδιοκτησία / γραφείο επιφανείας 83,00τμ που στεγάζεται στον Ε όροφο του Κτιρίου Β του Πύργου Αθηνών, επί της Λ. Μεσογείων 2-4 στην Αθήνα.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

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

Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

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

Πηγές Πληροφοριών

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

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 37°59'03.25"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°45'38.15"Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί της Λ. Μεσογείων, στον αριθμό 2-4, στον Ε όροφο του κτιρίου Β (χαμηλό κτίριο) του Πύργου Αθηνών.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Η θέση του είναι στη διασταύρωση της Λ. Βασ. Σοφίας με την Μεσογείων και στα 200μ περίπου Νότια από την διασταύρωση της Λ. Κηφισίας με τη Λ. Αλεξάνδρας.

(+)
Αναγνωρίσιμη θέση υψηλού προφίλ
Άμεση σύνδεση με κεντρικές οδικές αρτηρίες
Εύκολη πρόσβαση με ΜΜΜ

(-)
Σημαντικό πρόβλημα κίνησης & στάθμευσης στην περιοχή.
Απουσία πρόσβασης με μέσο σταθερής τροχιάς

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί υψηλού προφίλ θέση εγκατάστασης γραφειακών χρήσεων λόγω του συνδυασμού της εξαιρετικής πρόσβασης και σύνδεσης με κεντρικές οδικές αρτηρίες της Αθήνας (Βασ. Σοφίας, Μεσογείων, Κηφισίας, Αλεξάνδρας) παράλληλα με την εγκατάσταση σημαντικών χρηστών, τοπόσημων που δημιουργεί συνθήκες εξαιρετικής αναγνωρισιμότητας στους χρήστες. Η περιοχή αντιμετωπίζει σημαντικό κυκλοφοριακό πρόβλημα κατά τις ώρες αιχμής παράλληλα με μεγάλο πρόβλημα στάθμευσης. Το κτιριακό απόθεμα κατά βάση είναι παλιό και αφορά κυρίως σε πολυκατοικίες των οποίων τα διαμερίσματα έχουν μετατραπεί σε επαγγελματικούς χώρους γραφείων και στα ισόγεια φιλοξενούν καταστήματα.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η Λ. Μεσογείων αποτελεί κεντρικότερη οδική αρτηρία του Ιεκανοπεδίου με σημαντικούς κυκλοφοριακούς φόρτους. Εξυπηρετεί τη σύνδεση των Βορείων και Ανατολικών προαστίων με το κέντρο της Αθήνας. Η Λ. Μεσογείων αποτέλεσε από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 την βασική πρόταση για την φιλοξενία γραφείων μαζί με το κέντρο της πόλης των Αθηνών. Το εκτιμώμενο στεγάζεται στο κτίριο Β του Πύργου Αθηνών που αποτελεί ένα από τα πλέον αναγνωρίσιμα κτιριακά συγκροτήματα της πρωτεύουσας, τόσο λόγω θέσης και τεχντροπίας, όσο και λόγω ύψους. Η θέση του ακινήτου, στη διασταύρωση της Λ. Μεσογείων με τη Λ. Βασ. Σοφίας, χαρακτηρίζεται ως η πλέον αναγνωρίσιμη.

Η γειτονιά του ακινήτου όπως και η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από την πυκνή δόμηση, την μεγάλη έλλειψη χώρων στάθμευσης και τη συνεχιζόμενη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.

Από άποψης χρηστών στη γειτονιά πέραν του Πύργου Αθηνών που αποτελεί τοπίο σημειώνεται το Ιπποκράτειο Νοσοκομείο, η Ευρωκληνική, το νοσοκομείο Έλενα, το νοσοκομείο Παιδών Αγία Σοφία, το γραφεία της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος, ο κινηματογράφος Γαθαξίας, και το mega s/m Σκλαβενίτης. Σημειώνεται ότι σε απόσταση περίπου 600μ Βορειοδυτικά του Πύργου Αθηνών επί της Λ. Αλεξάνδρας χωροθετείται το γήπεδο Απόστολος Νικολαΐδης, το κτίριο της ΓΑΔΑ και ο Άρειος Πάγος.

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

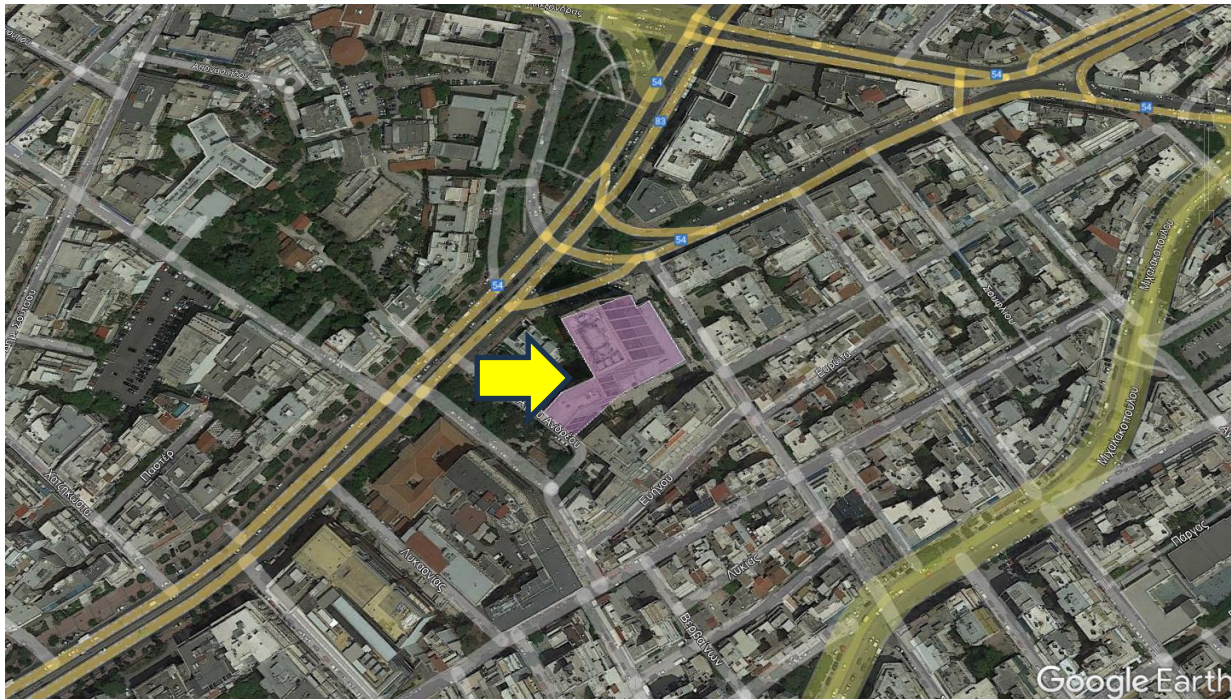


Πρόσβαση: Η πρόσβαση από/προς τη θέση του ακινήτου με χρήση Ι.Χ. επιτυγχάνεται άμεσα μέσω της Λ. Μεσογείων. Η πρόσβαση με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς επιτυγχάνεται πολύ εύκολα μέσω του πυκνού δικτύου των Αστικών Συγκοινωνιών (ηλεωφόρεα και τρόλεϊ) που διέρχονται από τις Λεωφόρους Μεσογείων, Βασιλίσσης Σοφίας και Αλεξάνδρας καθώς και μέσω του Μετρό στη στάση των Αμπελοκήπων που απέχει 500μ περίπου από τον Πύργο Αθηνών.

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

Μελλοντικά Έργα: Από τη σχετική έρευνα αγοράς δεν καταγράφηκε κάποιο μεγάλο δημόσιο ή ιδιωτικό έργο να έχει προγραμματιστεί στην ευρύτερη περιοχή που θα μπορούσε να επηρεάσει την εικόνα της κτηματαγοράς στο άμεσο μέλλον.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Οριοθέτηση συγκροτήματος εντός του οποίου βρίσκεται η εκτιμώμενη ιδιοκτησία

Το ακίνητο αφορά σε ένα γραφείο (οριζόντια ιδιοκτησία) Ε ορόφου επιφάνειας GBA=GLA 83,00τμ. Η οικοδομή κατασκευάστηκε το 1970 με την οικοδομική άδεια 30230/1968 εντός οικοπέδου επιφανείας 5.124,21τμ (ΚΑΕΚ 050094434007/00/115).

Το εκτιμώμενο ακίνητο χωροθετείται στην Ανατολική πλευρά του κτιρίου και δεν ωφελείται από θέα καθώς βλέπει προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Αποτελείται από 4 γραφεία με εσωτερική διαμερισμάτωση από κινητά χωρίσματα, wc και είσοδο. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλή υαλοστάσια και τα εσωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα πρεσσαριστά ενώ τα δάπεδα είναι από PVC. Ο φυσικός φωτισμός των γραφείων είναι καλός και ο τεχνητός επιτυγχάνεται με λάμπες φθορισμού στην οροφή. Οι κύριοι χώροι διαθέτουν κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης. Το ακίνητο δεν έχει ανακαινιστεί και βρίσκεται σε μέτριο βαθμό συντήρησης.

- (+)
Στέγαση σε ένα εκ των πλέον αναγνωρίσιμων κτιρίων (Πύργος Αθηνών)
Τυπικός όροφος
Καλή επιφάνεια
- (-)
Απουσία parking
Εσωτερικό γραφείο
Μέτρια συντήρηση
Χαμηλός όροφος για τα δεδομένα του κτιρίου

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
30230 / 1968	V-B1	1970	-	Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΕ 51 ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	83.00

Η επιφάνεια προκύπτει από το σχέδιο Κάτοψης του Μηχανικού κ. Στεργιόπουλου ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2015 που συνοδεύει τη Δήλωση Ένταξης του Ν.4178/2013 και από τον προσκομισθέντα τίτλο.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το ποσοστό συνιδιοκτησίας του γραφείου επί του οικοπέδου είναι 26/10000 ήτοι 13,32μ γης.

Το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3057115 και έχει λάβει Βεβαίωση Περάιωσης Διαδικασίας Υπαγωγής. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο γραφείο μισθώνεται ως έδρα 51 εταιρειών του Ομίλου με επιφάνειες 1-2μ ανά εταιρεία.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφειακών χώρων στον Πύργο Αθηνών και πέριξ αυτού, διάμεσης επιφάνειας 81τμ είναι στα 2.496euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.997euro/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γραφείο Ε (5^{ου}) ορόφου επιφάνειας 83,00τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου σε σχέση με τις βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας, Βασ/σας Σοφίας).
- Προβολή / Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητα του.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Επιφάνεια : Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια. Έχουμε θεωρήσει αναγωγή 1% ανά 25τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται το επίπεδο όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγασση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για το εκτιμώμενο γραφείο Ε (5^{ου}) ορόφου επιφάνειας 83,00τμ. ανέρχεται σε **1.804,34 euro/τμ**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων στον Πύργο Αθηνών και πέριξ αυτού, διάμεσης επιφάνειας 110τμ είναι στα 11,82euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 10,05euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

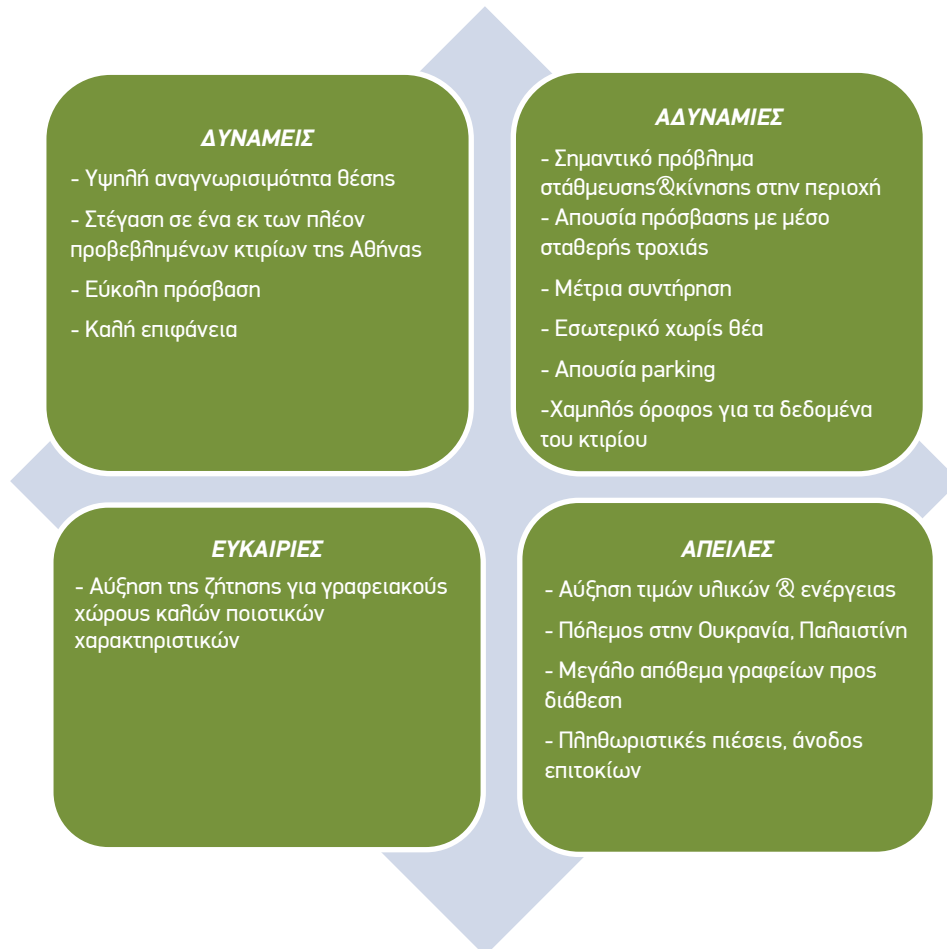
Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γραφείο E (5^{ου}) ορόφου επιφάνειας 83,00τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου σε σχέση με τις βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας, Βασ/σης Σοφίας).
- Προβολή / Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητα του.
- Πρόσβαση : Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια. Έχουμε θεωρήσει αναγωγή 1% ανά 25τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται το επίπεδο όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγαση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος (euro/τμ/μήνα) για το εκτιμώμενο γραφείο E (5^{ου}) ορόφου επιφάνειας 83,00τμ. ανέρχεται σε **10,66 euro/τμ/μήνα**.

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 άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap) θεωρώντας το κενό, λόγω του ότι το γραφείο μισθώνεται ως έδρα 51 εταιρειών του Ομίλου με επιφάνειες 1-2τμ ανά εταιρεία.

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.

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 της οριζόντιας ιδιοκτησίας, στην Λ. Μεσογείων 2-4, στον Πύργο Αθηνών, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **144.015,53€** (Εκατόν Σαράντα Τέσσερις Χιλιάδες Δεκαπέντε € και Πενήντα Τρία λεπτά) ή 1,735,13€/τμ.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 31.293,40€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 112.722,13€

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

38. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Λ. Μεσογείων 2-4, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ - ΓΡΑΦΕΙΟ	13,32	83,00	149.760,09	140.185,83	144.015,53

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 144.015,53

1.735,13 euro/τμ

Σημειώσεις

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

38. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Λ. Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών, Δήμος Αθηναίων

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
149.760,09

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	
ERV	±10,00%
Yield	±10,00%

		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Yield	8,25%	114.697,50	127.441,66	140.185,83
	7,50%	126.167,25	140.185,83	154.204,41
	6,75%	140.185,83	155.762,03	171.338,24

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
128.722,54	136.369,03	144.015,53
135.604,38	144.015,53	152.426,68
144.015,53	153.361,26	162.706,98

38. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία - Γραφείο

Διεύθυνση: Μεσογείων 2-4, Αθήνα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
V-B1	ΓΡΑΦΕΙΟ	1970	-	83,00	5.124,21	13,32	144.015,53	31.293,40	112.722,13

Διαχωρισμός Αξιών 31.293,40 112.722,13**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 1.100euro/τμ με ετήσια απαξίωση 2,0% από το έτος 1970 που κατασκευάστηκε μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στις οριζόντιες ιδιοκτησίες 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, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε **13 χρόνια** (13 = (66+1970) - 2023)).

38. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία - Γραφείο

Διεύθυνση: Λ. Μεσογείων 2-4, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
30230/1968	V-B1	1970	-	Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΕ 51 ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	83,00	1.804,34	149.760,09

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 149.760,09

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης ολόκληρου του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Επιπρόσθετα, η οριζόντια ιδιοκτησία έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και έχει λάβει Περάτωση Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3057115 για διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την προβλεπόμενη στην άδεια οικοδομής. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.

2. Η αρίθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από τον προσκομισθέντα τίτλο με αρ. 10837/2005.

3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

4. Δεν ενημερωθήκαμε για ριζική ανακαίνιση. Η τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατέδειξε μέτριο βαθμό συντήρησης.

5,6. Το επίπεδο και η υφιστάμενη χρήση προκύπτουν από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα προσκομισθέντα στοιχεία.

7. Η επιφάνεια προκύπτει από το σχέδιο Κάτοψης του Μηχανικού κ. Στεργιόπουλου ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2015 που συνοδεύει τη Δήλωση Ένταξης του Ν.4178/2013 και από τον προσκομισθέντα τίτλο.

8. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις γραφειακών χώρων και την ανάληψη των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

9. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας (στήλη 7) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 8).

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 (ημερομηνίας 30/10/2018), διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιαδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία. Το οικόπεδο είναι συνολικής επιφάνειας 5.124,21τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου της οριζόντιας είναι 26/10000 ήτοι 13,32τμ γης.

38. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία - Γραφείο

Διεύθυνση: Λ. Μεσογείων 2-4, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΠΛΗΡΟ- ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
30230 / 1968	V-B1	1970	-	Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΕ 51 ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	83,00	10,66	99%	876,16	7,50%	140.185,83

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 140.185,83**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

- Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης ολόκληρου του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Επιπρόσθετα, η οριζόντια ιδιοκτησία έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και έχει λάβει Περαιώση Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3057115 για διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την προβλεπόμενη στην άδεια οικοδομής. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.
- Η αρίθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από τον προσκομισθέντα τίτλο με αρ. 10837/2005.
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
- Δεν ενημερωθήκαμε για ριζική ανακαίνιση. Η τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατέδειξε μέτριο βαθμό συντήρησης.
- 5.6. Το επίπεδο και η υφιστάμενη χρήση προκύπτουν από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα προσκομισθέντα στοιχεία.
- Η επιφάνεια προκύπτει από το σχέδιο Κάτοψης του Μηχανικού κ. Στεργίουπουλου ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2015 που συνοδεύει τη Δήλωση Ένταξης του Ν.4178/2013 και από τον προσκομισθέντα τίτλο.
- Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις γραφειακών χώρων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
- Θεωρούμε μια μέση κενότητα η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.
- Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία (euro/μήνα) προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας (στήλη 8) με την επιφάνεια (στήλη 7) * την πληρότητα (στήλη 9). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).
- Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.
- Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία, προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 10) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 11). Η εκτιμώμενη αξία κεφαλαιοποιεί το ετήσιο μίσθωμα θεωρώντας το σταθερό και εγγυημένο εις στο άπειρον.

Παρατηρήσεις:

Λόγω του ότι το γραφείο μισθώνεται ως έδρα 51 εταιρειών του Ομίλου με επιφάνειες 1-2τμ ανά εταιρεία, η εκτίμηση το έλαβε υπόψη ως κενό.

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 (ημερομηνίας 30/10/2018), 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.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία. Το οικόπεδο είναι συνολικής επιφάνειας 5.124,21τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ'αδιαιρέτου της οριζόντιας είναι 26/10000 ήτοι 13,32τμ γης.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΡΑΦΕΙΟ Ε (5ου) ΟΡΟΦΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 83τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1970 (53 ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ) ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ, ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 2-4.												
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 25τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
3	ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ (ΣΤΟ ΧΑΜΗΛΟ ΚΤΙΡΙΟ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 60τμ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΜΕΓΑΛΕΣ ΑΙΘΟΥΣΕΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΘΕΑ ΣΕ ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ & ΛΥΚΑΒΗΤΤΟ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	51 (ΑΝΑΚ. 10)	5	60	165.000	14/11/2023	2.750,00	-30%	0%	0%	0%	-10%	-0,9%	0,0%	0%	1.716,56	50%	858,28	
4	ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 125 & ΒΕΡΒΑΙΝΙΩΝ (250μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟΥ 127τμ, 4 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, 2 WC, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	44 (ΑΝΑΚ.)	3	127	340.000	3/11/2023	2.677,17	-25%	10%	10%	0%	-20%	1,8%	3,0%	0%	2.037,16	15%	305,57	
6	ΣΕΒΑΣΤΟΥ-ΠΟΛΕΩΣ 22 (400μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 60τμ, 2 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	63 (ΑΝΑΚ)	1	60	135.000	17/11/2023	2.250,00	-20%	10%	10%	0%	-20%	-0,9%	6,0%	0%	1.829,95	35%	640,48	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.804,34

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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





Λοιπές Προσαρμογές (θέση, προβολή/αναγνωρισιμότητα, πρόσβαση, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, όροφος, 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 Μονάδας : Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

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

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΦΕΙΔΙΠΠΙΔΟΥ 22 (300μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 82τμ, 2 ΧΩΡΟΙ, WC, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995	28	1	82	300.000	3.659	2/1/2023	REMAX 2291306830	
2	ΕΠΙ Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ ΠΛΗΣΙΩΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΓΡΑΦΕΙΟ 53τμ, 2 ΧΩΡΟΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΜΠΑΝΙΟ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	49 (ΑΝΑΚ. '20)	4	53	150.000	2.830	13/11/2023	ASPIS REAL ESTATE 2111084220	
3	ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ (ΣΤΟ ΧΑΜΗΛΟ ΚΤΙΡΙΟ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 60τμ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΜΕΓΑΛΕΣ ΔΙΟΘΟΥΣΕΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΘΕΑ ΣΕ ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ & ΛΥΚΑΒΗΤΤΟ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	51 (ΑΝΑΚ. 10)	5	60	165.000	2.750	14/11/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
4	ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥ-ΛΟΥ 125 & ΒΕΡΒΑΙΝΙΩΝ (250μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟΥ 127τμ, 4 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, 2 WC, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	44 (ΑΝΑΚ.)	3	127	340.000	2.677	3/11/2023	RE INVEST 6973258073	
5	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΩΝ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΥ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟΥ & ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 95τμ, 3 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΑΠΕΔΟ LAMINATE, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	52 (ΑΝΑΚ.)	1	95	220.000	2.316	2/3/2023	D&S PROPERTIES 2160011011	
6	ΣΕΒΑΣΤΟΥ-ΠΟΛΕΩΣ 22 (400μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 60τμ, 2 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	63 (ΑΝΑΚ)	1	60	135.000	2.250	17/11/2023	SPITI4REAL 6906447402	
7	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΩΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 160τμ, 8 ΧΩΡΟΙ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, WC, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΔΙΠΛΑ	23	5	160	350.000	2.188	20/11/2023	LEVEL UP AGENTS 2111990960	
8	ΚΑΙΣΑΡΕΙΑΣ 4 (300μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΥΠΕΡΥΨΩΜΕΝΟ ΙΣΟΓΕΙΟ, ΔΑΠΕΔΟ ΞΥΛΟ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ	45 (ΑΝΑΚ.)	0	80	170.000	2.125	20/6/2023	GOLDEN HOME 2111041100	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 26 81 2.496

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.997**

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.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
3	Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 15, ΜΕΓΑΡΟ ΑΤΣΛΕΥ (150μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 100τμ, 4 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, RECEPTION, ΔΑΙΚΙΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, WC, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	51 (ΑΝΑΚ. 20-'21)	3	100	1.450	14/11/2023
4	ΕΠΙ Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 110τμ, ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	62 (ΑΝΑΚ. '23)	1	110	1.300	9/11/2023
5	ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΑ 5 ΟΠΙΣΘΕΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ (ΕΝΑΝΤΙ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΥ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 450τμ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, 4 W/C, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, 2 Θ.ΣΤ. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	40 (ΑΝΑΚ. '10)	1	450	5.000	27/7/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΡΑΦΕΙΟ Ε (5ου) ΟΡΟΦΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 83,00τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1970 (53 ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ) ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ, ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 2-4.												
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ/ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 25τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
14,50	-20%	0%	10%	0%	-20%	0,7%	3,0%	0%	10,59	33%	3,53	
11,82	-15%	0%	10%	0%	-20%	1,1%	6,0%	0%	9,47	33%	3,16	
11,11	-15%	5%	10%	0%	-10%	14,7%	6,0%	0%	11,93	33%	3,98	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα): 10,66

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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



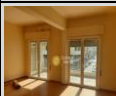


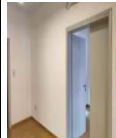
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, προβολή/αναγνωρισιμότητα, πρόσβαση, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, όροφος, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) 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 επεξηγήσεων 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 Μονάδας: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

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

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/ τμ / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ (ΣΤΟ ΨΗΛΟ ΚΤΙΡΙΟ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 290τμ, 10 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 4 WC, DATA ROOM, FAN COIL, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, 24ΩΡΗ ΦΥΛΑΞΗ, ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΣ ΦΩΤΙΣΜΟΣ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	52 (ΑΝΑΚ. '10)	1	290	5.000	17,24	16/11/2023	ROYAL ESTATES 2106770491	
2	ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 100τμ, 4 ΧΩΡΟΙ, 1 W/C, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ	45	2	100	1.500	15,00	16/11/2023	VALUE DEAL 6933300170	
3	Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 15, ΜΕΓΑΡΟ ΑΤΣΛΕΥ (150μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 100τμ, 4 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, RECEPTION, ΔΑΙΚΙΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, WC, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	51 (ΑΝΑΚ. - 20-'21)	3	100	1.450	14,50	14/11/2023	RE/MAX PROPERTIES 2103219200	
4	ΕΠΙ Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 110τμ, ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	62 (ΑΝΑΚ. '23)	1	110	1.300	11,82	9/11/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
5	ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΑ 5 ΟΠΙΣΘΕΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ (ΕΝΑΝΤΙ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΥ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 450τμ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, 4 W/C, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, 2 Θ.ΣΤ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	40 (ΑΝΑΚ. '10)	1	450	5.000	11,11	27/7/2023	PLASIS 2103224225	
6	ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΕΠΙ ΛΕΩΦΟΡΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 94τμ, 4 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΜΠΑΝΙΟ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΞΥΛΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ	53	0	94	1.000	10,64	16/10/2023	PLASIS 2103224225	
7	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΚΟΜΒΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 110τμ, 6 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΛΟΥΤΡΟ, WC, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ ΡΟΛΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΟΠΤΙΚΗ ΙΝΑ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	53 (ΑΝΑΚ. '21)	1	110	880	8,00	21/11/2023	RE/MAX PROPERTIES 2103219200	
ΔΙΑΜΕΣΟΙ:			49		110		11,82			

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **10,05**

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.

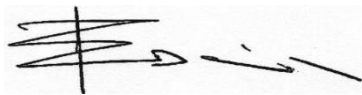
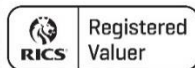
Επάρκεια

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)



Γενική άποψη κτιρίου



Εσωτερική άποψη χώρου γραφείων



Γενική άποψη χώρων γραφείου

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 εμπεπηγμένα 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 κενό, ελεύθερο μίσθωσης και προς πώληση.
- 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 30/10/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

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

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

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

Εισροές επιπέδου 1

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

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλες 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 δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες 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 δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

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

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

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση της Αξίας, 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. Καταφέραμε να συλλέξουμε κάποια τέτοια στοιχεία που μας έδωσαν μια εικόνα αξιών. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε τελικά σε ζητούμενες τιμές και σε γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα. Στις ζητούμενες τιμές 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 ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης.

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

Σημειώνουμε ότι εφαρμόστηκε και μια μέση κενότητα της τάξης του 1% η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

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 του.

Εκτιμώμενο Μίσθιο

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 7,5%**. 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 κλασσικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

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

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

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **13 χρόνια (13 = (66+1970) - 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Συμβόλαιο με αρ. 10837/27-07-2005 με πιστοποιητικό μεταγραφής.
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας 30230/1968.
- Σχέδιο κάτοψης Ε ορόφου ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2015.
- Βεβαίωση Περαιώσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013.
- Δήλωση με α/α 10634362 οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 & Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, άρθρου 83 Ν.4495/2017 του Μηχανικού κου. Στεργιόπουλου ημερομηνίας 30/10/2018
- Βεβαίωση Περαιώσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017.
- Νομικός έλεγχος ακινήτου
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου

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

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr