



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 1.093ΤΜ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Δεκ 20, 2022 11:30:38 π.μ.

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 (Εδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, 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 αποσπασματός 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 δικηγорική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.


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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	16
4.0 Έρευνα Αγοράς	19
5.0 SWOT Analysis	24
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	25
7.0 Εκτίμηση Αξίας	26
Δηλώσεις	45
Παράρτημα	46
Φωτογραφίες	47
Παραδοχές Εκτίμησης	48
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	49
Πηγές Πληροφοριών	53

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:	Οικόπεδο επιφάνειας 1.093,97τμ
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκκλησιάς, Μαρούσι
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 20ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία (στρογγυλοποιημένα):	1.196.457,10 € (Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Ενεήντα Έξι Χιλιάδες Τετρακόσια Πενήντα Επτά € και Δέκα Λεπτά)

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 & Πρώτερη 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 πρώτη 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 19 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 1.093,97τμ επί των οδών Αμαρουσίου – Χαλανδρίου και Φραγκοκκλησιάς, στο ΟΤ.404 του Δήμου Αμαρουσίου στην ευρύτερη θέση 'Κάτω Σωρός'.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

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 Υπολειμματική Μέθοδος. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

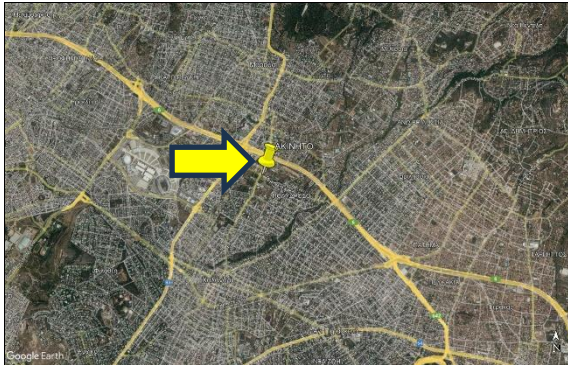
Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Πηγές Πληροφοριών

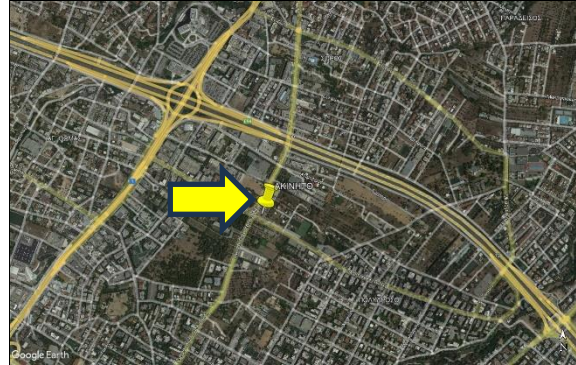
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 2'15.45"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°48'26.80"Α

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

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στο Ο.Τ. 404, στη θέση "Κάτω Σωρός", στη συμβολή των οδών Αμαρουσίου Χαλανδρίου και Φραγκοκκλησιάς, σε μία απόσταση 100μ νότια του κτιρίου γραφείων ιδιοκτησίας σας στον αρ. 33 της Αμαρουσίου – Χαλανδρίου και σχεδόν απέναντι (διαγωνίως Νότια) του ακινήτου της πρώην Kodak επίσης ιδιοκτησίας σας.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το εκτιμώμενο απέχει απόσταση 500μ. Ανατολικά της Λ. Κηφισίας, 800μ. Νοτιοανατολικά του κόμβου της Αττικής οδού 'Δαχτυλίδι- Έξοδος Λεωφόρου Κηφισίας' και 1χλμ.

Δυτικά της Λ. Πεντέλης. Χωροθετείται στα 800μ. Νοτιοανατολικά του κτιριακού συγκροτήματος του 'Ιατρικού Κέντρου Αθηνών' και 3χλμ. Βορειοανατολικά του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών 'Σπύρος Λούης' (ΟΑΚΑ) που αποτελούν τοπίσημα της περιοχής

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται ως κομβική για ολόκληρο το λεκανοπέδιο, αφού κάτω από συνθήκες εξαιρετικής πρόσβασης φιλοξενεί ειδικές χρήσεις όπως το Ολυμπιακό Στάδιο, το Ιατρικό Κέντρο Αθηνών, το εκθεσιακό κέντρο της Helexpo, το μέγαρο του ΟΤΕ, τα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα GOLDEN HALL, AVENUE, THE MALL ATHENS, καθώς και μια σειρά από σύγχρονα κτίρια γραφείων (The Element, Deloitte, EY, PQH, J&P, 3E). Εσωτερικά της περιοχής λόγω του εξαιρετικού φυσικού περιβάλλοντος, καταγράφεται και οικιστική ανάπτυξη με την κατασκευή σύγχρονων πολυκατοικιών, κυρίως Ανατολικά των εκτιμώμενων ακινήτων.

(+)
Αναγνωρίσιμη θέση
Έντονα καταγεγραμμένη ζήτηση
στην τοπική κτηματαγορά
Πλησίον κεντρικών οδικών
αξόνων
Εύκολη πρόσβαση

(-)
Περιοχή με πρόσφατα κυρωμένη
πράξη εφαρμογής
θέση αραιής οικοδόμησης
Ελλιπείς υποδομές / ρυμοτομία

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Αμαρουσίου - Χαλανδρίου αποτελεί βασικό οδικό άξονα της περιοχής (διπλής κατεύθυνσης) που λειτουργεί ως οδός σύνδεσης του Χαλανδρίου με το Μαρούσι. Κατά μήκος της φιλοξενούνται μικτές χρήσεις που αφορούν κατά κύριο λόγο σε γραφεία σημαντικών εταιριών (Bayer, J&P, Sony, Arcania Business Centre), τριώροφες - τετράωροφες οικοδομές μέσης και παλαιότερης ηλικίας κατασκευής με κατοικίες στους ορόφους, καταστήματα, παλαιά μαρμαράδικα και αδόμητα οικόπεδα. Η οδός Φραγκοκκλησιάς αποτελεί και αυτή βασική οδό που λειτουργεί ως οδός σύνδεσης της Λ. Κηφισίας (δυτικά) με την Λ. Πεντέλης (ανατολικά). Κατά μήκος της απαντώνται αρκετά αδόμητα οικόπεδα παράλληλα με κτίρια γραφείων (στο τμήμα προς την Λ. Κηφισίας) και οικοδομές κατοικιών (στο τμήμα προς την Λ. Πεντέλης). Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι ο μεγάλος αριθμός από αδόμητα γήπεδα, ένεκα του γεγονότος ότι μεγάλο τμήμα της βρισκόταν εκτός σχεδίου μέχρι πρόσφατα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα το φυσικό διαθέσιμο να είναι εξαιρετικής ποιότητας αν και δίχως βασικές υποδομές όπως δρόμοι, πεζοδρόμια, αποχέτευση κλπ. Σημειώνεται ότι η ευρύτερη θέση και δη ο άξονας της Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, την τελευταία διετία χαρακτηρίζεται από έντονα καταγεγραμμένη αύξηση ζήτησης για αγορά γης με σκοπό την ανοικοδόμηση κτιρίων γραφείων και σημαντικής ανάκαμψης των τιμών, με μια σειρά από δικαιοπραξίες που έχουν πραγματοποιηθεί το τελευταίο καιρό.

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



Πρόσβαση: Η πρόσβαση με χρήση Ι.Χ. επιτυγχάνεται πολύ εύκολα μέσω της εξόδου της Αττικής Οδού "Δαχτυλιδί-Έξοδος Λεωφόρου Κηφισίας " και εν συνεχεία μέσω της οδού Χείμαρρος και της Αμαρουσίου - Χαλανδρίου. Σχετικά με τη χρήση μέσω μαζικής μεταφοράς, η πρόσβαση εξυπηρετείται από πυκνό δίκτυο αστικών συγκοινωνιών (λεωφορειακές γραμμές) επί της Αμαρουσίου-Χαλανδρίου. Επιπρόσθετα, ο προαστιακός σιδηρόδρομος βοήθησε την πρόσβαση στην περιοχή μέσω του Σταθμού Λ. Κηφισίας που βρίσκεται ακριβώς στον κόμβο της Αττικής Οδού με την Λεωφόρο Κηφισίας

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται τυπικό αστικό αν και μη επιβαρυνμένο σημαντικά, λόγω της σχετικά αραιής δόμησης στη θέση του εκτιμώμενου.

Έργα στην ευρύτερη περιοχή:

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

Prodea Investments

Αηδονάκια

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

Λ. Κηφισίας αρ.77

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

Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20

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

Φραγκοκλησιάς 6 & Αιγιαθείας

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

Κεντρικά Γραφεία της ΕΥ

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

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

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

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

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

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

Χειμάρας 16

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

Το κτίριο θα εκτείνεται σε τρεις (3) ορόφους ανωδομής (ισόγειο και 2 όροφοι) με συνολική επιφάνεια 4.611 τ.μ.. Επίσης θα δημιουργηθούν τέσσερα (4) υπόγεια με συνολική επιφάνεια 16.112 τ.μ. στα οποία προβλέπονται 309 θέσεις στάθμευσης (ενώ παράλληλα θα δημιουργηθούν επιπλέον 39 θέσεις στάθμευσης στον περιβάλλοντα χώρο), σύμφωνα με την έγκριση των Περιβαλλοντικών Όρων. Επιπρόσθετα, προβλέπεται φύτευση τόσο σε όλες τις εξοχές των όψεων όσο και στο δώμα

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

Λ. Κηφισίας 199 (πρώην ακίνητο ΕΛΠΕ)

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

Trastor

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

Kaizen Campus

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

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

Μετεγκατάσταση Καζίνο Πάρνηθας

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

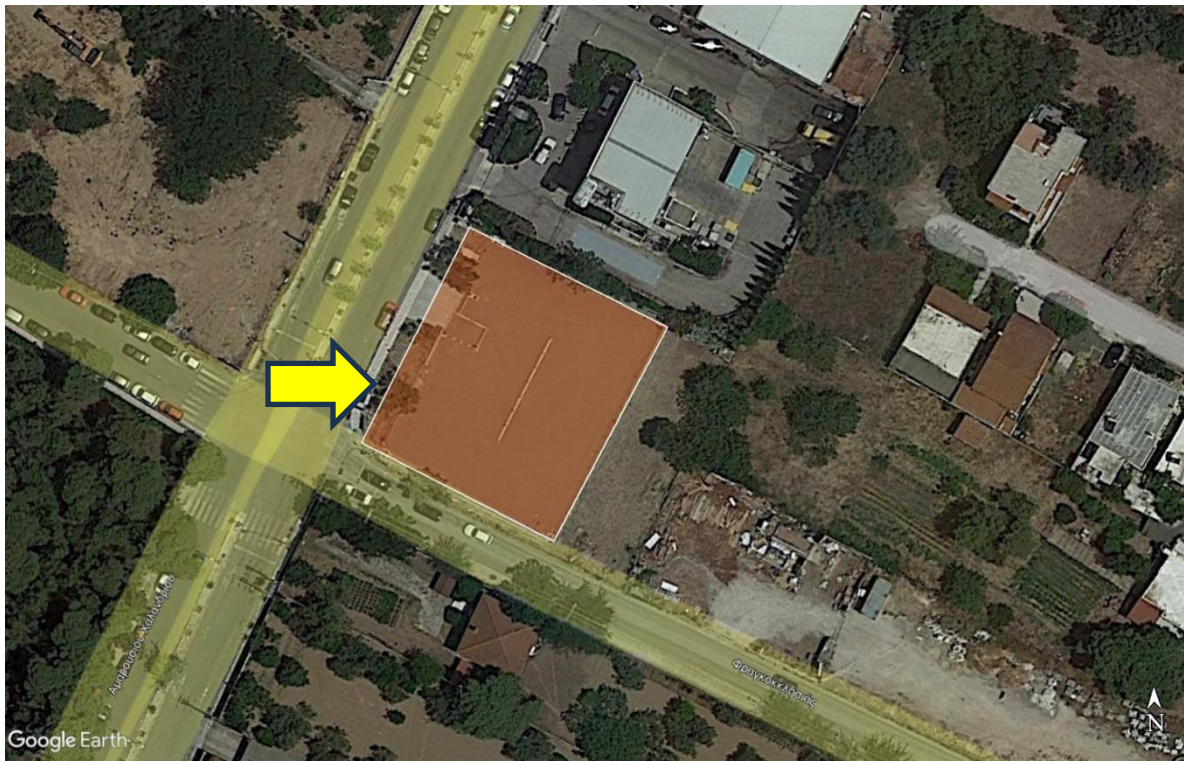
PwC

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

Οικόπεδο ΤΕΕ

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

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για εμπορεύσιμη επιφάνειας γωνιακό οικόπεδο 1.093,97τμ, με Σ.Δ. 0,65, κατάλληλο για επαγγελματική και οικιστική αξιοποίηση. Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 050142012002/00/00.

Το οικόπεδο είναι επίπεδο, ορθογώνιου παραλληλογράμμου σχήματος, οριοθετημένο και γωνιακό με πρόσωπα 37,20μ Δυτικά στην Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & 29,19μ Νότια στην οδό Φραγκοκκλησιάς. Ωφελείται από πολύ καλή προβολή σε σχέση με άλλα αντίστοιχης επιφάνειας οικόπεδα στη θέση.

Στο εσωτερικό του είναι ασφαλτοστρωμένο και στην παρούσα κατάσταση αξιοποιείται ως ιδιωτικός χώρος στάθμευσης.

Τέλος, σημειώνουμε ότι για το οικόπεδο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 11/2012 άδεια οικοδομής περί ανέγερσης ισογείου κτιρίου με χρήση αναψυκτηρίου-εστιατορίου, η οποία δεν έχει αξιοποιηθεί στην εκτίμηση μας.

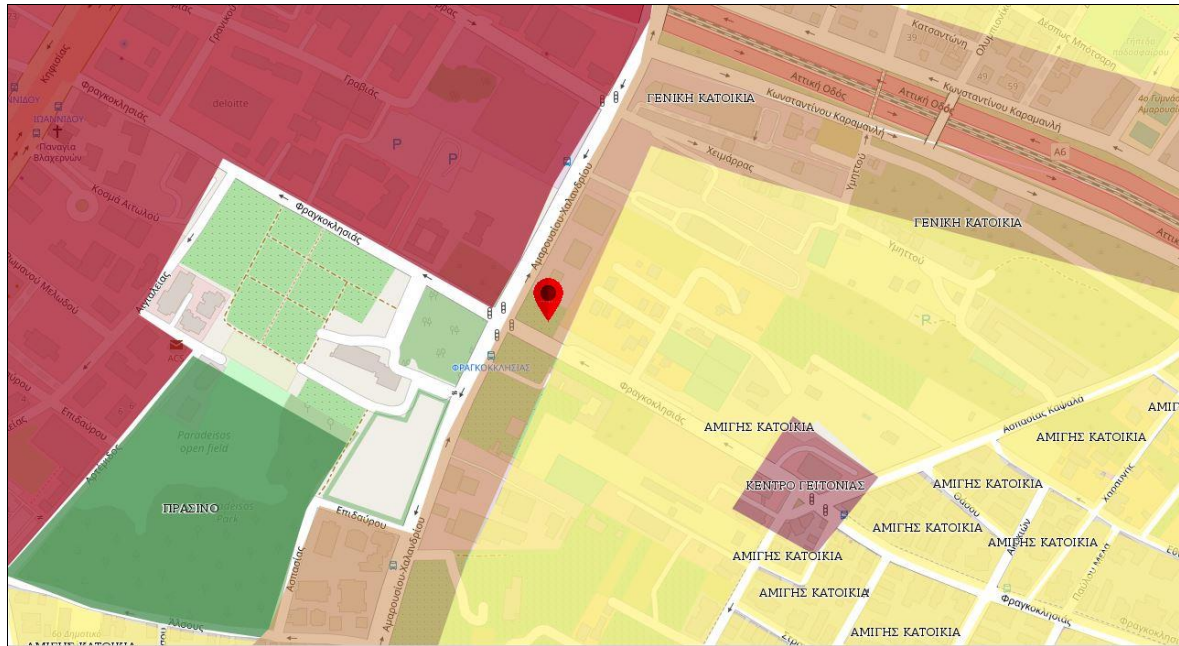
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Στα πλαίσια της παρούσης ενημερωθήκαμε ότι το εκτιμώμενο οικόπεδο εκμισθώνεται με εν ισχύ συμφωνητικό μίσθωσης από 01-07-2019 έως 30-06-2028 ως χώρος στάθμευσης σε τρεις (3) εταιρείες (SANITAS Εμπορική, Σωληνουργία Κορίνθου, Ελληνικά Καλώδια). Δεδομένου ότι η χρήση ως parking δεν αποτελεί την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ακινήτου, δεν λήφθηκε υπόψη η υφιστάμενη μίσθωση και το οικόπεδο εκτιμήθηκε ως κενό.

(+)
Πρόσωπο στην Αμαρουσίου -
Χαλανδρίου
Προβολή/Γωνιακό
Εμπορεύσιμη επιφάνεια
Κανονικό σχήμα
Κατάλληλο για οικιστική και
επαγγελματική αξιοποίηση

(-)
Χαμηλός Σ.Δ.

Πολεοδομικό Καθεστώς



Σύμφωνα με το εξαρτημένο Τοπογραφικό Διάγραμμα (ανυπόγραφο) της εταιρείας "Τοποδομική Α.Ε." με ημερομηνία Φεβρουάριος 2020, το οικόπεδο με κωδικό κτηματογράφησης 0403008, ευρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου στην 13η Π.Ε. στο Ο.Τ. 404 (Π.Δ. 20-12-2012, ΦΕΚ 15/ΤΑΑΠΘ/24-1-2013) και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα με εμβαδόν τελικής ιδιοκτησίας 1.093,97τμ.

Το οικόπεδο έχει προκύψει από την οριστική πράξη εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμόν 146332/31-08-2018 Απόφαση Περ/ρχη Αττικής. Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή διέπονται από το ΦΕΚ 15/ΤΑΑΠΘ/24-01-2013 (Απόφαση Περ/ρχη Αττικής 146332/31-08-2018) και έχουν ως εξής:

1. Στα Ο.Τ. που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο ΓΚ, επιτρέπονται οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23-02-1987 Π.Δ./τος (ΦΕΚ 166/Δ)
2. Στα Ο.Τ. με πρόσωπο στην Αμαρουσίου-Χαλάνδριου, επιβάλλεται χρήση κατοικίας σε ποσοστό 35% ανά ιδιοκτησία.
3. Ο περιορισμός των παραπάνω περιπτώσεων 1&2 ισχύει για την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών και δεν εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε αναθεωρήσεις οικοδομικών αδειών συμπ/νων των αδειών προσθηκών και αλλαγής χρήσης.
4. ΤΟΜΕΑΣ II: Αρτιότητα κατά κανόνα: $E = 1.000\tau\mu$ $\Pi = 20\mu$. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την 27-7-1977 ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.651/1977 εφόσον είχαν $E=200\tau\mu$ και $\Pi=10\mu$.
5. Επιπλέον των παραπάνω προϋποθέσεων απαιτείται όπως:
 - i.α. στο οικοδομήσιμο τμήμα των οικοπέδων εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τμ και ελάχιστη πλευρά 5μ και
 - β. τα οικόπεδα δεν δημιουργήθηκαν κατά παράβαση των διατάξεων του από 22.6.1983 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 284/Δ)
 - ii. Ποσοστό Κάλυψης: 40%
 - iii. Σ.Δ.: 0,6
 - iv. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 11μ.

Χρήσεις Γης: Γενική Κατοικία σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23-2-1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166/Δ).

Επιτρεπόμενες χρήσεις: Κατοικία, Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες, Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), Γραφεία/Τράπεζες ασφαλείας/Κοινοφελείς Οργανισμοί, Κτίρια εκπαίδευσης, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Θρησκευτικοί χώροι, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, Πρατήρια βενζίνης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Κτίρια-γήπεδα στάθμευσης, Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Διεξαγωγή τυχερών παιγνίων.

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

4.0 Έρευνα Αγοράς

Περιοχή Μελέτης

Η ευρύτερη θέση και δη ο άξονας της Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, την τελευταία διετία χαρακτηρίζεται από έντονα καταγεγραμμένη αύξηση ζήτησης για αγορά γης με σκοπό την ανοικοδόμηση κτιρίων γραφείων και σημαντικής ανάκαμψης των τιμών, με μια σειρά από δικαιοπραξίες που έχουν πραγματοποιηθεί το τελευταίο καιρό από μεγάλες ΑΕΕΑΠ όπως εσείς. Η ζήτηση για την αγορά οικοπέδων είναι σημαντική.

Η περιοχή έχει εξαιρετικές προοπτικές ανόδου λόγω των αγορών που έχουν γίνει και των projects που προχωρούν όσον αφορά στην αξιοποίηση των οικοπέδων με ανέγερση σύγχρονων κτιρίων γραφείων υψηλών ενεργειακών standards.

Τα παραπάνω έχουν ως αποτέλεσμα η αγορά των οικοπέδων να έχει ήδη αρχίσει να προεξοφλεί υψηλές αξίες.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Οικοπέδων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων με Σ.Δ. 0,65 διάμεσης επιφάνειας 1.785τμ κυμαίνεται στα 1.046euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 942 euro/τμ καταγράφοντας μια αύξηση σε σχέση με την αντίστοιχη προ εξαμήνου έρευνα της τάξης του 9%.

Πέραν των ζητούμενων τιμών πώλησης είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε και τις κάτωθι δύο δικαιοπραξίες οικοπέδων εκ των οποίων η μία αφορά στο ακίνητο της πρώην Kodak που αγοράστηκε από εσάς:

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΔ	ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)
ΙΟΥΛΙΟΣ 2021	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.718,80τμ,	1,00	ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.719	3.015.700	1.754,54
ΦΕΒΡ. 2021	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΧΕΙΜΑΡΑΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΓΩΝΙΑΚΟ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΠΟΛΥΩΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ. ΣΤΕΓΑΣΕ ΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΗΣ ΚΟΔΑΚ	1,00	ΕΠΑΓ/ΚΗ	16.907	28.500.000	1.685,69

Σημείωση: Οι παραπάνω δικαιοπραξίες αφορούν σε οικόπεδα με Σ.Δ. 1,0 και όχι με 0,65 όπως του εκτιμώμενου.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Οικόπεδων - 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 οικόπεδο των 1.093,97μ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με τους βασικούς οδικούς άξονες.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη τη μεγαλύτερη επιφάνεια, εφαρμόζοντας προσαύξηση 1,0% ανά 200τμ.
- Σχήμα/Κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η πιθανή κλίση του οικοπέδου.
- Δυνατότητα Αξιοποίησης: Αξιολογείται το βέλτιστο είδος της ανάπτυξης στο οικόπεδο.
- Χρόνος αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος της 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) του εκτιμώμενου, ανέρχεται σε **1.124 euro/τμ**.

Υπολειμματική Μέθοδος – Σενάριο ανάπτυξης

Για τις ανάγκες εφαρμογής της Μεθόδου θεωρήσαμε ως βέλτιστο σενάριο την αξιοποίηση του οικοπέδου με ανέγερση συγκροτήματος δύο Κτιρίων (Κτίρια Α & Β) Ενεργειακής Κλάσης A+ με διεθνείς πιστοποιήσεις. Το Κτίριο Α θα αφορά σε διώροφο κτίριο γραφείων και το Κτίριο Β σε τριώροφο κτίριο κατοικιών.

Η συνολική ανάπτυξη θα είναι 1.775τμ εκ των οποίων τα 780τμ αφορούν σε επιφάνειες εντός Σ.Δ.

Η γνώση μας για την αγορά της ευρύτερης περιοχής μας οδήγησε στο συμπέρασμα πως η συγκεκριμένη αξιοποίηση παρέχει τα εχέγγυα για πιο εύκολη προώθηση του ακινήτου στην αγορά. Αναλυτική περιγραφή του σεναρίου ανάπτυξης υπάρχει στο Παράρτημα.

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

Διερεγγήσαμε έρευνα αγοράς αυτοτελών κτιρίων γραφείων στην ευρύτερη περιοχή. Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 899τμ, διάμεσης ηλικίας 16 ετών, είναι στα 2.957euro/τμ ανηγμένης.

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

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

Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

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

Υπολειμματική Μέθοδος - Πωλήσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων - Προσαρμογές μελληοντικού κτιρίου

Με βάση τη διάμεσο των 2.957ευρο/τμ ανηγμένης και σύμφωνα με τα ειδικά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μελληοντικού ανεγερθέντος κτιρίου γραφείων ανηγμένης σε ισόγειο επιφάνειας 674τμ, προχωρήσαμε στις ακόλουθες προσαρμογές:

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,90
Θέση/Καταλληλότητα σημείου:	1,10
Πρόσβαση:	1,05
Ανηγμένη Επιφάνεια (1% ανά 100τμ):	1,02
Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές:	1,15
Παροχές (parking, εστιατόριο, αποθηκευτικοί χώροι):	1,10
Ενεργειακή Κλάση / Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα:	1,20

Συμπερασματικά, οι προσαρμογές που εφαρμόσαμε σε σχέση με τη διάμεσο της έρευνας αγοράς, οδήγησαν σε μια εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας μελληοντικού κτιρίου γραφείων στα **4.788ευρο/τμ ανηγμένης**.

Υπολειμματική Μέθοδος - Πωλήσεις Διαμερισμάτων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Διενεργήσαμε έρευνα αγοράς νέων σε ηλικία διαμερισμάτων στην ευρύτερη περιοχή. Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης νέων διαμερισμάτων διάμεσης επιφάνειας 97τμ, διάμεσης και διάμεσου ορόφου 2^{ου}, είναι στα 5.024ευρο/τμ.

Υπολειμματική Μέθοδος - Πωλήσεις Διαμερισμάτων - Προσαρμογές μελληοντικού διαμερίσματος Α ορόφου

Με βάση τη διάμεσο των 5.024ευρο/τμ και σύμφωνα με τα ειδικά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μελληοντικού ανεγερθέντος διαμερίσματος Α ορόφου, επιφάνειας 95τμ με 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκη, προχωρήσαμε στις ακόλουθες προσαρμογές:

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,90
Θέση:	1,00
Πρόσβαση:	1,00
Επιφάνεια (1% ανά 20τμ):	1,00
Όροφος (1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο):	0,985
Ηλικία/Κατάσταση:	1,00
Ενεργειακή κλάση - Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα:	1,00
Παροχές (Αποθήκη, Parking):	1,00
Θέα / Φυσικό περιβάλλον:	1,05

Συμπερασματικά, οι προσαρμογές που εφαρμόσαμε σε σχέση με τη διάμεσο της έρευνας αγοράς, οδήγησαν σε μια εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας μελληοντικού διαμερίσματος Α ορόφου στα **4.681 euro/τμ**.

Εξαγόμενο Υπολειμματικής Μεθόδου

Η εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου (όπως αναλύεται διεξοδικά τόσο στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 όσο και στο Παράρτημα), οδήγησε σε μια εκτιμώμενη Εύλογη Αξία μονάδας της τάξης των **1.049ευρο/τμ**.

Συμπέρασμα

Με βάση το αποτέλεσμα της Συγκριτικής Μεθόδου (1.124€/τμ) και της Υπολειμματικής Μεθόδου (1.049€/τμ), η σταθμισμένη εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδος (€/τμ) για το οικόπεδο, με συντελεστή βαρύτητας 60% στη Συγκριτική Μέθοδο και 40% στην Υπολειμματική Μέθοδο, διαμορφώνεται σε **1.094 euro/τμ**.

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

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

Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

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 Αγοραία Αξία του οικοπέδου επί των οδών Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Φραγκοκκλησιάς, στο Ο.Τ.404 στο Μαρούσι Αττικής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **1.196.457,10€** (Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Ενενήντα Έξι Χιλιάδες Τετρακόσια Πενήντα Επτά euro και Δέκα Λεπτά) ή 1.094 euro/τμ.

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

61. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκκλησιάς, "Κάτω Σωρός" Μαρούσι
Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΥΠΟΛΕΙΜ-ΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΟΡΘΟΓΩΝΙΟΥ ΠΑΡ/ΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΑ 37,20μ ΔΥΤΙΚΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ - ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ 29,19μ ΝΟΤΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ.	1.093,97	1.229.214,04	1.147.321,69	1.196.457,10

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro): 1.196.457,10

1.094 euro/τμ

Σημειώσεις :

Από την αυτοψία στα πλαίσια της προηγούμενης εκτίμησης, διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο χρησιμοποιείται ως ιδιωτικός χώρος στάθμευσης. Στα πλαίσια της παρούσης ενημερωθήκαμε ότι το εκτιμώμενο οικόπεδο εκμισθώνεται με εν ισχύ συμφωνητικό μίσθωσης ως χώρος στάθμευσης σε τρεις (3) εταιρείες. Δεδομένου ότι η χρήση ως parking δεν αποτελεί την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ακινήτου, δεν ελήφθηκε υπόψη η υφιστάμενη μίσθωση και το οικόπεδο εκτιμήθηκε ως κενό.

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας προκύπτει με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου και της Υπολειμματικής Μεθόδου. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη αγοραία αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στη Συγκριτική Μέθοδο και 40% στην Υπολειμματική Μέθοδο.

Η εκτίμηση θεωρεί το οικόπεδο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σύμφωνα με το πολεοδομικό καθεστώς που ενημερωθήκαμε (Σ.Δ. 0,65, Π.Κ. 40% Χρήσεις Γης: Γενική Κατοικία).

61. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκκλησιάς, "Κάτω Σωρός" Μαρούσι

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ		
Διακύμανση %	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδος (ευρο/τμ)	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (ευρο)
-10%	1.011,26	1.106.292,63
0	1.123,63	1.229.214,04
10%	1.235,99	1.352.135,44

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			
GDV		±10,00%	
Discount Rate		±10,00%	
ERV			
	-10,00%	0,00%	+10,00%
DISCOUNT RATE	8,66%	771.412,86	1.126.575,52
	7,87%	786.957,71	1.147.321,69
	7,08%	802.877,90	1.168.558,28
			1.534.238,67

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
972.340,72	1.114.405,79	1.256.470,85
1.052.311,51	1.196.457,10	1.340.602,69
1.132.432,42	1.278.704,58	1.424.976,73

61. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: Αδόμητο Οικόπεδο (ΚΑ 0403008)

Διεύθυνση: Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκκλησιάς, "Κάτω Σωρός" Μαρούσι

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΟΡΘΟΓΩΝΙΟΥ ΠΑΡ/ΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΑ 37,20μ ΔΥΤΙΚΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ - ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ 29,19μ ΝΟΤΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ.	ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ ΤΟΜΕΑΣ II: ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ: E=1.000τμ Π= 20μ Σ.Δ 0,65 ΚΑΛΥΨΗ: 40% ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	1.093,97	1.124	1.229.214

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 1.229.214**Σημειώσεις:**

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδας (euro/τμ) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις οικοπέδων στην περιοχή και την αξιολόγηση που διενεργήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

Η επιφάνεια του οικοπέδου και το πολεοδομικό καθεστώς προκύπτουν από το εξαρτημένο, Τοπογραφικό Διάγραμμα (ανυπόγραφο) της εταιρείας "Τοποδομική Α.Ε." με ημερομηνία Φεβρουάριος 2020 που μας προσκομίσθηκε.

Η εκτίμηση θεωρεί το οικόπεδο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σύμφωνα με το πολεοδομικό καθεστώς που ενημερωθήκαμε.

Ανάλυση Πολεοδομικού Καθεστώτος

Σύμφωνα με το ως άνω προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα, το εκτιμώμενο οικόπεδο με κωδικό κτηματογράφησης 0403008, ευρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου στην 13η Π.Ε. στο Ο.Τ. 404 (Π.Δ. 20-12-2012, ΦΕΚ 15/ΤΑΑΠΘ/24-1-2013) και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα με εμβαδόν τελικής ιδιοκτησίας 1.093,97τμ. Το οικόπεδο έχει προκύψει από την οριστική πράξη εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμόν 146332/31-08-2018 Απόφαση Περ/ρχη Αττικής. Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή διέπονται από το ΦΕΚ 15/ΤΑΑΠΘ/24-01-2013 (Απόφαση Περ/ρχη Αττικής 146332/31-08-2018) και έχουν ως εξής:

ΤΟΜΕΑΣ II: Αρτιότητα κατά κανόνα: E = 1.000τμ Π=20μ. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την 27-7-1977 ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.651/1977 εφόσον είχαν E=200τμ και Π=10μ

Ποσοστό Κάλυψης:40%

Συντελεστής Δόμησης: 0,65

Στα Ο.Τ. με πρόσωπο στην Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, επιβάλλεται η χρήση κατοικίας σε ποσοστό 35% ανά ιδιοκτησία.

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 11μ

Χρήσεις Γης: Γενική Κατοικία σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23-2-1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166/Δ).

Επιτρεπόμενες χρήσεις: Κατοικία, Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες, Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), Γραφεία/Τράπεζες ασφαλείας/Κοινωνικές Οργανισμοί, Κτίρια εκπαίδευσης, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Θρησκευτικοί χώροι, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, Πρατήρια βενζίνης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Κτίρια-γήπεδα στάθμευσης, Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Διεξαγωγή τυχερών παιγνίων.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.093,97τμ, ΑΔΟΜΗΤΟ, ΜΕ Σ.Δ. 0,65, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ. ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΟΡΘΟΓΩΝΙΟΥ ΠΑΡ'ΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΑ 37,20μ ΔΥΤΙΚΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ - ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ 29,19μ ΝΟΤΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ ΣΤΟ Ο.Τ. 404 ΘΕΣΗ "ΚΑΤΩ ΣΩΡΟΣ ΜΑΡΟΥΣΙ												
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΔ	ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣ-ΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΡΟΜΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ενά 200τμ) (τμ)	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ	ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ @ ΔΕΛΦΩΝ (550μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 870τμ, ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ -85μ, ΚΑΛΟ ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡ'ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΩΣ PARKING, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ : ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	870	1.500.000	12/12/2023	1.724,14	-10%	-5%	0%	0%	1,1%	0%	0%	0%	1.491	30%	447,19	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ, 100μ ΑΠΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (200μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΤΡΙΦΑΤΣΟ (ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΙΑΝΟΙΞΗ ΤΩΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΟΔΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.739τμ, ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΜΕ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΟ ΚΤΙΣΜΑ	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.739	1.600.000	22/09/2023	920,07	-10%	10%	10%	10%	-3,2%	0%	0%	0%	1.067	45%	479,97	
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 25, ΜΕΤΑΞΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΤΕΝΙΣ @ ΛΑΡΚΟ (180μ ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.071τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 75μ, ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.072	850.000	11/12/2023	792,91	-10%	0%	0%	10%	0,1%	0%	0%	0%	786	25%	196,46	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.124

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 διαπραγματεύσεως.






Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή/πρόσωπο σε δρόμο, επιφάνεια, σχήμα/κλίση, δυνατότητα αξιοποίησης, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσθετο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσθετο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΔ	ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙ-ΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 17, ΟΠΙΣΘΕΝ ΙΑΤΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ (550μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.282τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 22μ, ΒΑΘΟΣ 57μ, ΚΑΛΟ ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΜΕ ΠΑΛΑΙΟ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΟ ΚΤΙΣΜΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.282	2.800.000	2.184,09	12/12/2023	ΤΟΡΟΣ-SOLUTIONS 210654880 2	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΔΕΛΦΩΝ (550μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 870τμ, ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ~85μ, ΚΑΛΟ ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΩΣ PARKING, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	870	1.500.000	1.724,14	12/12/2023	ENGELS & VOLKERS 211105500 0	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΟΔΩΝ (250μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 4.969τμ, ΤΡΙΦΑΤΣΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΗΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ~100μ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	4.969	6.500.000	1.308,11	12/12/2023	ΠΛΟΥΜΙΣ ΣΟΤΙΡΟ-ΠΟΥΛΟΣ 210 3643112	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΠΕΡΙΕ ΟΔΟΥ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.830τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΘΕΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.830	2.000.000	1.092,90	24/11/2023	CCRE 213022353 7	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.500τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	2.500	2.500.000	1.000,00	25/10/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜ ΕΣΙΤΙΚΗ 210253113 1	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ, 100μ ΑΠΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (200μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΤΡΙΦΑΤΣΟ (ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΙΑΝΟΙΞΗ ΤΩΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΟΔΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.739τμ, ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΜΕ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΟ ΚΤΙΣΜΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.739	1.600.000	920,07	22/09/2023	EQUITY STONES 211199140 2	
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 25, ΜΕΤΑΞΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΤΕΝΙΣ & ΛΑΡΚΟ (180μ ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.071τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 75μ, ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.072	850.000	792,91	11/12/2023	PROSPERTY 210681250 0	
8	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΣΑΜΟΥ (400μ ΝΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.532τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 28μ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΠΡΟΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	2.532	2.000.000	789,89	05/01/2023	ΚΙΚΛΟΣ 210220801 9	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ :

1.785

1.046

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης

942

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

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

ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΔ	ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ
ΙΟΥΛΙΟΣ 2021	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.718,80τμ.	1,00	ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.719	3.015.700	1.754,54	TRASTOR
ΦΕΒΡ. 2021	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΧΕΙΜΑΡΑΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΟΔΑΚ ΠΡΟΣΩΨΕΩΣ, ΓΩΝΙΑΚΟ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ.	1,00	ΕΠΑΓ/ΚΗ	16.907	28.500.000	1.685,69	Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ

NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: Αδόμητο Οικόπεδο
 Επιφάνεια (τμ): 1.093,97
 Διεύθυνση: Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκκλησιάς, "Κάτω Σωρός Μαρούσι"
 Μεθοδολογία Εκτίμησης: Υπολειμματική Μέθοδος

UNLEVERED CASH-FLOWS		DEVELOPMENT COST		Valuation date: 31/12/23							
		% Construction cost-flation		2,50% p.a.							
Construction Cost (C.C.)		TOTAL AREA	Cost / unit (current)	% of Construction Progress			Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026
(per Building/floor level)		(Sqm)	(Eur/Sqm)						1,00	2,00	3,00
A. ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ & ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ				1,00	2,00	3,00					
	9 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (30τμ/ΘΕΣΗ)	270,00	600	70%	30%	0%	147.938	163.215	113.400	49.815	0
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	70,00	700	70%	30%	0%	44.747	49.368	34.300	15.068	0
	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΡΑΜΠΕΣ, Η/Μ, ΜΟΝΑΔΕΣ ΑΠΕ, ΣΤΑΘΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΦΟΡΤΙΣΗΣ]	100,00	700	70%	30%	0%	63.924	70.525	49.000	21.525	0
ΙΣΟΓΕΙΟ	LOBBY-ΧΩΡΟΣ ΕΙΣΟΔΟΥ/ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΘΥΡΩΡΕΙΟ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΛΟΙΠΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	100,00	1.500	50%	50%	0%	135.595	151.875	75.000	76.875	0
	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ/ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑ, ΑΙΘΟΥΣΑ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	80,00	1.500	50%	50%	0%	108.476	121.500	60.000	61.500	0
	ΓΡΑΦΕΙΑ	110,00	1.500	50%	50%	0%	149.155	167.063	82.500	84.563	0
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΡ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	55,00	1.500	50%	50%	0%	74.577	83.531	41.250	42.281	0
	ΓΡΑΦΕΙΑ	235,00	1.500	50%	50%	0%	318.648	356.906	176.250	180.656	0
ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ - ΑΠΕ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ, ΦΡΕΑΤΙΟ ΑΣΑΝΣΕΡ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΕ (ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΠΑΝΕΛΣ), ΦΥΤΕΥΣΗ	60,00	70	50%	50%	0%	3.797	4.253	2.100	2.153	0
B. ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (SMART HOMES) ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ & ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ											
ΥΠΟΓΕΙΟ	4 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (30τμ/ΘΕΣΗ), ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, 2 ΑΠΟΘΗΚΕΣ (10τμ ΕΚΑΣΤΗ), Η/Μ, ΜΟΝΑΔΕΣ ΑΠΕ, ΣΤΑΘΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΦΟΡΤΙΣΗΣ]	200,00	600	70%	30%	0%	109.584	120.900	84.000	36.900	0
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΕΙΣΟΔΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ ΡΙΛΟΤΙΣ/ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ	65,00	1.700	50%	50%	0%	99.888	111.881	55.250	56.631	0
	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	80,00	1.700	50%	50%	0%	122.939	137.700	68.000	69.700	0
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	50,00	1.700	50%	50%	0%	76.837	86.063	42.500	43.563	0
	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95,00	1.700	50%	50%	0%	145.991	163.519	80.750	82.769	0
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 1 ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	50,00	1.700	50%	50%	0%	76.837	86.063	42.500	43.563	0
	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95,00	1.700	50%	50%	0%	145.991	163.519	80.750	82.769	0
ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ - ΑΠΕ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ, ΦΡΕΑΤΙΟ ΑΣΑΝΣΕΡ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΕ (ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΠΑΝΕΛΣ), ΦΥΤΕΥΣΗ	60,00	70	50%	50%	0%	3.797	4.253	2.100	2.153	0
ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ, ΡΑΜΠΑ ΚΑΘΟΔΟΥ ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΠΕΡΙΤΟΧΙΣΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, ΥΔΑΤΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ, ΦΩΤΙΣΜΟΣ, ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΠΑΡΤΕΡΙΑ	658,97	80	20%	80%	0%	46.925	53.772	10.544	43.228	0
Total Construction Cost ("C.C.")							1.875.645	2.095.903	1.100.194	995.710	0

0

REVENUE FROM SALES		1.70% p.a.						Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	
Selling of Property		For Sale (ADJUSTED) AREA	RENTAL PRICE	SALE PRICE									
(per building/floor/level)		(Sqrm)	(Euro/Sqrm/Month)	(Euro/Sqrm)	Sold Part (Sqrm) of total area					1,00	2,00	3,00	
ΔΙΟΡΟΦΟ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ	674		4.788	0%	100%	0%	2.820.409	3.281.810	0	3.281.810	0	
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95	-	4.681	0%	100%	0%	388.700	452.289	0	452.289	0	
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95	-	4.752	0%	100%	0%	394.531	459.073	0	459.073	0	
Total revenue from Sales								3.603.640	4.193.172	0	4.193.172	0	

0

DEBT FINANCING				Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026
Debt balance						1,00	2,00	3,00
Debt Drawdown	70,0%	of C.C.		1.312.951	1.467.132	770.135	696.997	-
Fees on Loan Drawdown	1,00%	p.a.		13.130	14.671	7.701	6.970	-
Debt Repayment	10,0%	of Net Operating CF [-IF Net Operating CF > 0]		(244.395)	(284.376)	-	(284.376)	-
Last Debt period (year)	2,00							
Final Debt Payment: last period	1.197.427			(1.029.077)	(1.197.427)	-	(1.197.427)	-
Debt Outstanding						-	777.837	-
Debt Cost								
Interest rate of Loan	6,00%	of Debt outstanding at end of previous year		40.109	46.670	-	46.670	-
Collateral cover value	130,0%	of Debt Drawdown				7.509	6.796	-
Collateral cost	0,75%	of Collateral cover value		12.801	14.305			-
Total Financial Expense				52.910	60.975	7.509	53.466	-

0

OPERATING CASHFLOW				Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026
Revenue						1,00	2,00	3,00
Total revenue from Sales				3.603.640	4.193.172	0	4.193.172	0
Other revenue				0	-	0	0	0
Total Revenue				3.603.640	4.193.172	0	4.193.172	0
Development Cost								
Initial Construction Cost ("C.C.")				(1.875.645)	(2.095.903)	-1.100.194	-995.710	0
Designer Fees	2,0%	of C.C.		(37.513)	(41.918)	-22.004	-19.914	0
Engineers Fees	8,0%	of C.C.		(150.052)	(167.672)	-88.015	-79.657	0
Contingency Expenses	1,0%	of [C.C. + Engineers/Designer fees]		(20.632)	(23.055)	-12.102	-10.953	0
Tax & Insurance Expenses								
Property Tax ("ENFIA")	0,0%	of C.C.		-	-	0	0	0
Insurance Expense	1,0%	of C.C.		(18.756)	(20.959)	-11.002	-9.957	0
Total Development Cost				(2.102.598)	(2.349.507)	(1.233.317)	(1.116.191)	-

Selling and Developer's Expenses							
Marketing expense	0.0%	of Revenue from sales	-	-	0	0	0
Brokerage expense	1.0%	of Revenue from sales	(36.036)	(41.932)	0	-41.932	0
Legal expense	1.0%	of Revenue from sales	(36.036)	(41.932)	0	-41.932	0
Developer's profit	15.0%	of Construction Cost	(281.347)	(314.385)	-165.029	-149.356	0
Total Selling and Developer's Expenses			(353.420)	(398.249)	(165.029)	(233.220)	-
Total Operating Expenses			(2.456.017)	(2.747.756)	(1.398.346)	(1.349.410)	-
Net Operating Cash-flow			1.147.622	1.445.416	(1.398.346)	2.843.762	-
			0				

LEVERED CASH-FLOWS

FINANCING CASH-FLOWS

			Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2026- 31/12/2026
					1,00	2,00	3,00
Financial Expense							
Interest rate of Loan			(40.109)	(46.670)	0	-46.670	0
Collateral cost			(12.801)	(14.305)	(7.509)	(6.796)	-
Loan Servicing							
Debt Drawdown			1.326.081	1.481.804	777.837	703.967	-
Debt Repayment			(1.273.472)	(1.481.804)	-	(1.481.804)	-
Net Financing Cash-flow			(301)	(60.975)	770.328	(831.303)	-
LEVERED CASH-FLOW			1.147.322	1.384.441	(628.018)	2.012.459	-
Compounding period		1.0 years					
<i>Discount factor</i>					0,927	0,859	0,797
Discount rate (constant)		7,97%					
Land Fair Value			1.147.322	1.147.322	(582.199)	1.729.521	-
					1.049 €/sqm		

NOVAL - ΠΑΡΑΔΟΧΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Είδος ακινήτου:

Αδόμτο Οικόπεδο (ΚΑΕΚ 0403008)

Επιφάνεια (τμ):

1.093,97

Διεύθυνση:

Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκλήσις, "Κάτω Σωρός

Μαρούσι

Κρίση ημερομνία εκτίμησης:

31/12/2023

DEVELOPMENT COST

Development Period/Stages

Construction Period 24 months
2.00 years

% Construction cost-flation 2,50% p.a.
% Growth (Property Index) 1,70% p.a.

Construction Cost (C.C.)

(per Building/floor level)

Building	TOTAL AREA (Sqm)	Cost / unit (current) (Eur/Sqm)	% of Construction Progress [% of total area (Sqm)]			check	
			1	2	3		
A. ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ & ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ							
ΥΠΟΓΕΙΟ	9 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (30τμ/ΘΕΣΗ)	270,00	600	70,0%	30,0%	0,0%	0
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	70,00	700	70,0%	30,0%	0,0%	0
	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΡΑΜΠΕΣ, Η/Μ, ΜΟΝΑΔΕΣ ΑΠΕ, ΣΤΑΘΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΦΟΡΤΙΣΗΣ	100,00	700	70,0%	30,0%	0,0%	0
ΙΣΟΓΕΙΟ	LOBBY-ΧΩΡΟΣ ΕΙΣΟΔΟΥ/ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΘΥΡΡΕΙΟ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ/ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑ, ΔΙΘΟΥΣΑ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	100,00	1.500	50,0%	50,0%	0,0%	0
	ΓΡΑΦΕΙΑ	80,00	1.500	50,0%	50,0%	0,0%	0
	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	110,00	1.500	50,0%	50,0%	0,0%	0
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	55,00	1.500	50,0%	50,0%	0,0%	0
	ΓΡΑΦΕΙΑ	235,00	1.500	50,0%	50,0%	0,0%	0
ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ - ΑΠΕ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ, ΦΡΕΑΤΙΟ ΑΣΑΝΣΕΡ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΕ (ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΠΑΝΕΛΣ), ΦΥΤΕΥΣΗ	60,00	70	50,0%	50,0%	0,0%	0
B. ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (SMART HOMES) ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ & ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ							
ΥΠΟΓΕΙΟ	4 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (30τμ/ΘΕΣΗ), ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, 2 ΑΠΟΘΗΚΕΣ (10τμ ΕΚΑΣΤΗ), Η/Μ,	200,00	600	70,0%	30,0%	0,0%	0
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΕΙΣΟΔΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	65,00	1.700	50,0%	50,0%	0,0%	0
	PILOTIS/ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ	80,00	1.700	50,0%	50,0%	0,0%	0
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	50,00	1.700	50,0%	50,0%	0,0%	0
	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95,00	1.700	50,0%	50,0%	0,0%	0
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 1 ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	50,00	1.700	50,0%	50,0%	0,0%	0
	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95,00	1.700	50,0%	50,0%	0,0%	0
ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ - ΑΠΕ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ, ΦΡΕΑΤΙΟ ΑΣΑΝΣΕΡ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΕ (ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΠΑΝΕΛΣ), ΦΥΤΕΥΣΗ	60,00	70,00	50,0%	50,0%	0,0%	0
ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ, ΡΑΜΠΑ ΚΑΘΟΔΟΥ ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΠΕΡΙΤΟΙΧΙΣΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, ΥΔΑΤΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ, ΦΩΤΙΣΜΟΣ, ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΠΑΡΤΕΡΙΑ	658,97	80,00	20,0%	80,0%	0,0%	0

REVENUE ACCUMULATION

Selling of Property (per building/floor/level)		For Sale (ADJUSTED) AREA	RENTAL PRICE	SALE PRICE			check	
		(Sqm)	(Euro/Sqm/ Month)	(Euro/Sqm)	1	2		3
ΔΙΠΡΟΦΟ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ	674		4.788	0%	100%	0%	0
A ΟΡΟΦΟΣ	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95	-	4.681	0%	100%	0%	0
B ΟΡΟΦΟΣ	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95	-	4.752	0%	100%	0%	0

Rest of Development Costs

Designer Fees	2,0%	of C.C.
Engineers Fees	8,0%	of C.C.
Contingency Expenses	1,0%	of [C.C. + Engineers fees]
Insurance Expense	1,0%	of C.C.
Property Tax (ENFIA)	0,0%	of C.C.

Selling and Developer's Expenses

Marketing expense	0,0%	of Revenue from sales
Brokerage expense	1,0%	of Revenue from sales
Legal expense	1,0%	of Revenue from sales
Developer's profit	15,0%	of Construction Cost

FINANCING

Funding

Equity Financing	30,0%	of C.C.
Government subsidy	0,0%	of C.C.
Debt Financing	70,0%	of C.C.
Last Debt period (year)	2,00	nd
Debt Repayment	10,0%	of Net Operating CF [-IF Net Operating CF > 0]

Debt Cost

Fees on Loan Drawdown	1,00%	of Debt Drawdown
Interest rate of Loan	6,00%	of Debt outstanding at end of <u>previous</u> year
Collateral cover value	130,0%	of Debt Drawdown
Collateral cost	0,750%	of Collateral cover value

Discount rate

Risk-free rate (07/12/2023)	3,37%	Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος
Premium of Property Sector	2,00%	
Premium of Property Project	2,00%	
Geoaxis Factor	0,50%	
Discount rate (constant)	7,87%	
Compounding period	1,0	years

NOVAL REIC - ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διεύθυνση: Αμαρουσίου-Χαλανδρίου & Φραγκοκκλησιάς, "Κάτω Σωρός Μαρούσι

Ανέγερση Συγκροτήματος Δύο Κτιρίων Ενεργειακής Κλάσης A+ με διεθνείς πιστοποιήσεις

Α. ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ & ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ

ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΕΝΤΟΣ Σ.Δ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ. (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΥΠΟΓΕΙΟ	9 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (30τμ/ΘΕΣΗ)	0,00	270,00	270,00	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ 440τμ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ. (Ν. 4759/2020 Άρθρο 104, παρ.6, περ.(θ), ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ Ν.4759/2020 Άρθρο 108, παρ.6, περ. (β))
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	0,00	70,00	70,00	
	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΡΑΜΠΕΣ, Η/Μ, ΜΟΝΑΔΕΣ ΑΠΕ, ΣΤΑΘΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΦΟΡΤΙΣΗΣ]	0,00	100,00	100,00	
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΛΟBBY-ΧΩΡΟΣ ΕΙΣΟΔΟΥ/ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΘΥΡΩΡΕΙΟ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΛΟΙΠΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	60,00	40,00	100,00	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ 290τμ . ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 40τμ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΚΑΙ ΠΛΑΤΥΣΚΑΛΟ (ΝΟΚ άρθρο 11, παρ. 6)
	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ/ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑ, ΔΙΘΟΥΣΑ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	80,00	0,00	80,00	
	ΓΡΑΦΕΙΑ	110,00	0,00	110,00	
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, ΑΝΕΡ/ΡΑΣ ΑΜΕΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	30,00	25,00	55,00	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΟΥ 290τμ . ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 25τμ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΚΑΙ ΠΛΑΤΥΣΚΑΛΟ (ΝΟΚ άρθρο 11, παρ. 6)
	ΓΡΑΦΕΙΑ	235,00	0,00	235,00	
ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ - ΑΠΕ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ, ΦΡΕΑΤΙΟ ΑΣΑΝΣΕΡ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΕ (ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΠΑΝΕΛΣ), ΦΥΤΕΥΣΗ	0,00	60,00	60,00	ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ Η ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΗΣ ΑΠΟΛΗΞΗΣ ΚΛΙΜ/ΣΙΟΥ & ΦΡΕΑΤΙΩΝ ΑΣΑΝΣΕΡ ΒΑΣΕΙ ΝΟΚ
ΣΥΝΟΛΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Α:		515,00	565,00	1.080,00	

Β. ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (SMART HOMES) ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ & ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ

ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΕΝΤΟΣ Σ.Δ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ. (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΥΠΟΓΕΙΟ	4 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (30τμ/ΘΕΣΗ), ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, 2 ΑΠΟΘΗΚΕΣ (10τμ ΕΚΑΣΤΗ), Η/Μ, ΜΟΝΑΔΕΣ ΑΠΕ, ΣΤΑΘΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΦΟΡΤΙΣΗΣ]	0,00	200,00	200,00	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ 200τμ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ. (Ν. 4759/2020 Άρθρο 104, παρ.6, περ.(θ), ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ Ν.4759/2020 Άρθρο 108, παρ.6, περ. (β))
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΕΙΣΟΔΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	25,00	40,00	65,00	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ 145τμ . ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 40τμ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΚΑΙ ΠΛΑΤΥΣΚΑΛΟ (ΝΟΚ άρθρο 11, παρ. 6)
	ΡΙΛΟΤΙΣ/ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ	0,00	80,00	80,00	
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	25,00	25,00	50,00	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Α ΟΡΟΦΟΥ 145τμ . ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 25τμ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΚΑΙ ΠΛΑΤΥΣΚΑΛΟ (ΝΟΚ άρθρο 11, παρ. 6)
	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95,00	0,00	95,00	
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ ΜΕ 1 ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ	25,00	25,00	50,00	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Β ΟΡΟΦΟΥ 145τμ . ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 25τμ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΚΑΙ ΠΛΑΤΥΣΚΑΛΟ (ΝΟΚ άρθρο 11, παρ. 6)
	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95τμ	95,00	0,00	95,00	
ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ - ΑΠΕ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ, ΦΡΕΑΤΙΟ ΑΣΑΝΣΕΡ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΕ (ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΠΑΝΕΛΣ), ΦΥΤΕΥΣΗ	0,00	60,00	60,00	ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ Η ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΗΣ ΑΠΟΛΗΞΗΣ ΚΛΙΜ/ΣΙΟΥ & ΦΡΕΑΤΙΩΝ ΑΣΑΝΣΕΡ ΒΑΣΕΙ ΝΟΚ
ΣΥΝΟΛΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Β:		265,00	430,00	695,00	

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ: 780,00 995,00 1.775,00

ΕΙΔΟΣ/ΧΡΗΣΗ	ΚΥΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ (τμ)	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΦΕΚ 76/Α/2004)
ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	425	9	14	1 Θ.ΣΤ. ΑΝΑ 50τμ ΚΤΙΡΙΟΥ, Άρθρο 2, παρ. 2
ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (2 ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ)	190	2	4	1 Θ.ΣΤ. ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ Ή ΜΙΑ ΑΝΑ 100τμ (ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ ΤΟ ΔΥΣΜΕΝΕΣΤΕΡΟ), Άρθρο 2, παρ. 1
ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΑ 18 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΟΙ 13 ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΚΑΙ ΟΙ 5 ΕΙΝΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ. ΕΚ ΤΩΝ 13 ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΟΙ 9 ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙ 4 ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ. ΟΙ 5 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΕ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ/ΠΕΛΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ. ΤΟ ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΧΕΙ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΒΕΙ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΑΜΕΑ				

Σημείωση:

Η μελέτη αξιοποιεί τα κίνητρα που παρέχει ο ΝΟΚ για δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης (άρθρο 115, Ν.4759/2020). Έτσι, έχουμε θεωρήσει ότι το κτίριο κατατάσσεται στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του ΚΕΝΑΚ, ήτοι Α+ με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του κτιρίου αναφοράς. Ως εκ τούτου, παρέχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 10% (παρ. 2, άρθρο 115, Ν.4759/2020). Επιπρόσθετα, έχουμε θεωρήσει ότι η περιβαλλοντική απόδοση του κτιρίου θα τεκμηριωθεί από διεθνώς αναγνωρισμένα πρωτόκολλα περιβαλλοντικής αξιολόγησης (LEED, BREEAM, WELL.)

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

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

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

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

Total Average 1,67

**Εκτίμηση
Geoaxis: 1,70**

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΠΩΛΗΣΗΣ ΝΕΟΔΗΜΤΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ ΠΕΡΙΞ ΙΑΤΡΙΚΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 90τμ, 1Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΤΖΑΚΙ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ Φ/Α, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΠΑΡΚΕ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΝΤΟΣ 2023, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ A+.	0	1	90	510.000	5.667	6/11/2023	SUNNY GROUP 2105054614	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΜΑΛΕΙΟ ΟΡΦΑΝΟΤΡΟΦΕΙΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 127τμ, 3 Υ/Δ (ΤΑ 2 MASTER), ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, 1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ 2023, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ A+	0	5	127	650.000	5.118	11/12/2023	UNION PROPERTIES 2121211010	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 85τμ, 2 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΕΝΔΟΔΑΠΕΔΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗ Φ/Α, ΠΙΣΙΝΑ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2022, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ A+	0	3	85	433.500	5.100	8/12/2023	UNION PROPERTIES 2121211011	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ - ΟΡΙΟ ΜΕ ΒΡΙΑΗΣΣΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 97τμ ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΥΤΕΛΕΣΤΑΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, 2 Υ/Δ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΣΑΛΟΝΙ, ΛΟΥΤΡΟ, WC, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 2023, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ A+	0	1	97	480.000	4.948	4/12/2023	ROOF YOUR DREAMS 2111987866	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΟΡΙΟ ΒΡΙΑΗΣΣΙΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 97τμ, 2 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΤΖΑΚΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΠΑΡΚΕ, ΗΛΙΑΚΟΣ, Φ/Β, ΥΠΟΓΕΙΑ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2022 - ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΑΠΟ 11/2023, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ A+	0	1	97	500.000	5.155	8/12/2023	ΣΑΜΑΡΑΣ 2106196732	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ ΝΕΟ ΤΕΡΜΑ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 98τμ, 2 Υ/Δ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΣΑΛΟΝΙ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΜΟΑΝΙΟ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΠΟΘΗΚΗ 6τμ, ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΒΟΙΛΕΡ, ΤΖΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΑ ΞΥΛΟ, ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 2023, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ A+	0	2	98	460.000	4.694	15/6/2023	NOVA 2106458952	
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 50 τμ, 1ος ΟΡΟΦΟΣ, 1 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, ΛΕΒΗΤΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΑΡΑΔΟΤΕΟ 4ος 2024, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ A+	0	1	50	225.000	4.500	21/4/2023	REMAX RED	
8	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΜΑΛΕΙΟ ΟΡΦΑΝΟΤΡΟΦΕΙΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 98τμ 3 Υ/Δ, ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, 1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ 6/2023, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ A+	0	2	98	415.000	4.235	8/12/2023	ΣΑΜΑΡΑΣ 2106196732	

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.

Βασικά Συμπεράσματα Έρευνας Αγοράς

1. Διακύμανση ζητούμενων αξιών (ευρο/τμ):
2. Διάμεσος ζητούμενων αξιών (ευρο/τμ):
3. Διάμεσος επιφάνειας (τμ):
4. Διάμεσος ορόφου:
5. Διάμεσος ηλικίας (έτη):

Από		Εως
4.235		5.667
	5.024	
	97,00	
	2	
	0	

Στοιχεία εκτιμώμενου μελλοντικού διαμερίσματος

- Επιφάνεια (τμ):
 Όροφος:
 Ηλικία (έτη):
 Θέση στάθμευσης:
 Αποθήκη:
 Ενεργειακή Κατηγορία:

95,00
1
0
2
ΝΑΙ (1)
A+

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς ως προς μελλοντικό οροφοδιαμέρισμα Α ορόφου επιφάνειας 95τμ, με 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκη

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,90	
Θέση:	1,00	
Πρόσβαση:	1,00	
Επιφάνεια (1% ανά 20τμ):	1,00	πιο εμπορεύσιμη η μικρότερη
Όροφος (1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο):	0,985	
Ηλικία/Κατάσταση:	1,00	
Ενεργειακή κλάση - Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα:	1,00	
Παροχές (Αποθήκη, Parking):	1,00	
Θέα / Φυσικό περιβάλλον:	1,05	

Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδος Μελλοντικού Διαμερίσματος Α ορόφου (ευρο/τμ): 4.681

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

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΥ 5, 50μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ (700μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 654τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 4 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 325, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΓΥΑΛΙΝΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ, 4 Θ.ΣΤ. ΠΡΑΣΙΑΣ	ΥΠ. ΒΧ: 176 ΙΣ: 226 Α ΟΡ: 126 Β ΟΡ: 126	16	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 128τμ)	513.20	2.000.000	3.897,12	4/12/2023	LEVEL UP AGENTS 2111990 960	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΩΝ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.546τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΝΕΟΔΗΜΤΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΝ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β+, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 18 ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2013.	Β ΥΠ(parking): 430 Α ΥΠ(βχ): 300 ΑΝΩΔΟΜΗ: 816	10	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 49τμ)	876.00	3.200.000	3.652,97	26/6/2023	TnD 2117156 778	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΨΑΛΙΔΙ ΠΛΗΣΙΩΝ ΗΣΑΠ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.610τμ, 6 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ ΚΑΙ WC ΣΕ ΚΑΘΕ ΟΡΟΦΟ, ΓΥΑΛΙΝΗ ΠΡΟΣΩΠΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2006, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	ΥΠ: 340 ΙΣ: 330 ΠΑΤ: 160 Α ΟΡ: 350 Β ΟΡ: 350 ΔΩΜΑ: 80	18 (ΑΝΑΚ. '18)	ΌΧΙ	1.338,00	4.000.000	2.989,54	4/12/2023	LEVEL UP AGENTS 2111990 960	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΗΓΑΣΟΥ 15, ΚΑΘΕΤΗ ΣΤΗΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (900μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 805τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 308τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ (5 ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΜΕ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ), ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΠΛΗΡΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΛΗΡΗΣ Η/Μ ΥΠΟΔΟΜΗ, DATA/SERVER ROOM, ΟΠΤΙΚΕΣ ΙΝΕΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ, 5 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2004, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	ΥΠ(parking): 115 ΥΠ(ΚΧ): 115 ΑΝΩΔΟΜΗ: 575	19 (ΑΝΑΚ. '18)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 120τμ)	632,50	1.850.000	2.924,90	20/11/2023	GOLDEN HOME 2111041 100	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ, 120μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.040τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2023	ΥΠ: 148,57 ΑΝΩΔΟΜΗ: 891,42	33 (ΑΝΑΚ. '23)	ΌΧΙ	921,13	2.500.000	2.714,05	27/7/2023	PLASIS REAL ESTATE 2103224 225	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΟΠΙΣΘΕΝ ΟΑΚΑ, ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΚΗΦΙΣΙΑΣ @ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.013τμ (ΓΙΛΕΟΝ ΔΩΜΑΤΟΣ-ΑΠΟΛΗΣΗΣ), ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΦΩΤΕΙΝΟ, 22 ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999	ΥΠ(parking): 550 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.463	24	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 66τμ)	1.463,00	3.000.000	2.050,58	5/12/2023	BEE CAPITAL 2107257 561	

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

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.

Βασικά Συμπεράσματα Έρευνας Αγοράς

1. Διακύμανση ζητούμενων αξιών (euro/τμ ανηγμένης):
2. Διάμεσος ζητούμενων αξιών (euro/τμ ανηγμένης):
3. Διάμεσος ανηγμένης επιφάνειας (τμ):
4. Διάμεσος ηλικίας (έτη):

Από	Έως
2.051	3.897
	2.957
	899
	16

Στοιχεία εκτιμώμενου μελλοντικού κτιρίου γραφείων

Συνολική επιφάνεια κτιρίου (τμ):

Ανηγμένη σε ισόγειο επιφάνεια (τμ):

Ηλικία (έτη):

Θέσεις στάθμευσης (αρ):

Ενεργειακή Κατηγορία:

1.080
674
0
14
A+

*0,2 για υπόγειο, οι θ.σ. & το δώμα συμ/νται

(1 ανα 50τμ)

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς ως προς το μελλοντικό κτίριο γραφείων

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας: 0,90

Θέση/Καταλληλότητα σημείου: 1,10

Πρόσβαση: 1,05

Ανηγμένη Επιφάνεια (1% ανά 100τμ): 1,02

Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: 1,15

Παροχές (parking, εστιατόριο, αποθηκευτικοί χώροι): 1,10

Ενεργειακή Κλάση / Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα: 1,20

Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας (ευρο/τμ ανηγμένης): 4.788

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά 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) διενέργησε ο Κος Γιάννης Ξυλάς.

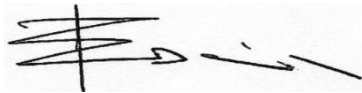
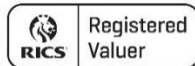
Επάρκεια

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 Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 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 ΤΕΕ 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
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Άποψη από την Αμαρουσίου Χαλανδρίου



Άποψη από την οδό Φραγκοκκλησιάς



Άποψη από το εσωτερικό του οικοπέδου

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 υπάρχουν, 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. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζουμε πως η πλήρης ανάληψη και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
- γ) 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 μελλοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- στ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο δεν έχει κάποιες δεσμεύσεις ή βάρη εμπράγματης φύσης, ή τυχόν εισφορές και είναι κενό, ελεύθερο προς πώληση.
- ζ) 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.
- η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- θ) Στα πλαίσια της παρούσης ενημερωθήκαμε ότι το εκτιμώμενο οικόπεδο εκμισθώνεται με εν ισχύ συμφωνητικό μίσθωσης ως χώρος στάθμευσης σε τρεις (3) εταιρείες. Δεδομένου ότι η χρήση ως parking δεν αποτελεί την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ακινήτου, δεν λήφθηκε υπόψη η υφιστάμενη μίσθωση και το οικόπεδο εκτιμήθηκε ως κενό.

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

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 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 δύο τέτοια συγκριτικά στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου τελικά βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή. 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 ενδελεχή προσαρμογή του μέσου όρου της έρευνας αγοράς ως προς τα εκτιμώμενα ακίνητα, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Υπολειμματικής Μεθόδου

Η Υπολειμματική Μέθοδος εκτίμησης της αξίας γης υπολογίζει το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας κατασκευαστής/ εργολάβος/ επενδυτής για την αγορά του εν λόγω οικοπέδου προκειμένου να το ανοικοδομήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του (δεδομένης της πολεοδομικής συνάφειας ως προς τη χρήση γης). Με τη Μέθοδο αυτή, η αξία του ακινήτου προκύπτει ως υπολειμματική αξία της πλήρους αξιοποίησης, λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά από παράγοντες όπως τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τα πιθανά κόστη κατασκευής, το δεδομένο των κτιρίων που πιθανά διατηρούνται, το επιχειρηματικό και εργολαβικό όφελος, τα πιθανά έσοδα από πωλήσεις, το κόστος χρήματος κ.λπ. Έτσι, το υπολειμματικό ποσό που απομένει, αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία του αποπερατωμένου ακινήτου όλα τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, αντιπροσωπεύει την υπολειμματική αγοραία αξία του ακινήτου. Σημειώνεται ότι η χρήση της μεθόδου αυτής προσδιορίζει χονδρικά - και για τους λόγους της εκτίμησης - μια γενική, μη διασταυρωμένη επισήμως τεχνικά και πολεοδομικά, κατανομή επιφανειών και βέλτιστων χρήσεων για την αξιοποίηση ενός γηπέδου και σε καμία περίπτωση δεν επιχειρεί να δώσει την τελική αρχιτεκτονική λύση ή τις τελικές χρηματοοικονομικές ροές. Η Μέθοδος υποθέτει μία ιδεατή ανάπτυξη που τείνει να προσεγγίσει την πραγματικότητα με βάση την περιοχή, το είδος και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου σε συνδυασμό με τα βασικά κατασκευαστικά κόστη.

Σενάριο Ιδεατής Ανάπτυξης Υπολειμματικής Μεθόδου

Για τις ανάγκες εφαρμογής της Μεθόδου θεωρήσαμε ως βέλτιστο σενάριο την αξιοποίηση του οικοπέδου με ανέγερση συγκροτήματος δύο Κτιρίων (Κτίρια Α & Β) Ενεργειακής Κλάσης A+ με διεθνείς πιστοποιήσεις.

Η μελέτη αξιοποιεί τα κίνητρα που παρέχει ο ΝΟΚ για δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης (άρθρο 115, Ν.4759/2020). Έτσι, έχουμε θεωρήσει ότι το κτίριο κατατάσσεται στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του ΚΕΝΑΚ, ήτοι A+ με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του κτιρίου αναφοράς. Ως εκ τούτου, παρέχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 10%(παρ. 2, άρθρο 115, Ν.4759/2020).

Επιπρόσθετα, έχουμε θεωρήσει ότι η περιβαλλοντική απόδοση του κτιρίου θα τεκμηριωθεί από διεθνώς αναγνωρισμένα πρωτόκολλα περιβαλλοντικής αξιολόγησης (LEED, BREEAM, WELL).

Η συνολική ανάπτυξη θα είναι 1.775τμ εκ των οποίων τα 780τμ αφορούν σε επιφάνειες εντός Σ.Δ. Οι εκτός σδ επιφάνειες αφορούν στους υπόγειους χώρους και στις επιφάνειες των κλιμακοστασίων που αφαιρούνται από κάθε επίπεδο βάσει των διατάξεων του ΝΟΚ.

Το Κτίριο Α θα αφορά σε διώροφο κτίριο γραφείων με υπόγειο και φυτεμένο δώμα συνολικής επιφάνειας 1.080τμ. εκ των οποίων τα 515τμ θα είναι χώροι που προσμετρώνται στο ΣΔ και τα 565τμ θα είναι χώροι εκτός ΣΔ.

Το ισόγειο θα περιλαμβάνει χώρους υποδοχής/εισόδου, θυρωρείο, γραφειακούς χώρους καθώς και χώρους συνάθροισης των εργαζομένων (αίθουσα εστιατορίου/τραπεζαρίας, αίθουσα αναψυχής)

Ο Α όροφος θα αποτελείται αποκλειστικά από γραφειακούς χώρους.

Στο υπόγειο χωροθετούνται 9 θέσεις στάθμευσης, παράλληλα με τους αναγκαίους υποστηρικτικούς χώρους (αποθήκες, κλιμακοστάσια, ράμπες, μονάδες ΑΠΕ, σταθμός ηλεκτρικής φόρτισης αυτοκινήτων).

Επιπλέον των 9 υπογείων θέσεων, η μελέτη έχει συμπεριλάβει και 5 πρόσθετες υπαίθριες θέσεις στάθμευσης επισκεπτών/πελατών.

Το Κτίριο Β θα αφορά σε τριώροφο κτίριο κατοικιών με υπόγειο και φυτεμένο δώμα συνολικής επιφάνειας 695τμ. εκ των οποίων τα 265τμ θα είναι χώροι που προσμετρώνται στο ΣΔ και τα 430τμ θα είναι χώροι εκτός ΣΔ.

Το ισόγειο πέραν του υποχρεωτικού κλιμακοστασίου και της κεντρικής εισόδου της οικοδομής θα περιλαμβάνει τον διαμορφωμένο χώρο της πυλωτής.

Οι Α & Β όροφοι θα αποτελούνται από ένα οροφδιαμέρισμα έκαστος.

Στο υπόγειο χωροθετούνται 4 θέσεις στάθμευσης (2 θέσεις/διαμέρισμα), παράλληλα με τους αναγκαίους υποστηρικτικούς χώρους (2 αποθήκες 10τμ έκαστη, κλιμακοστάσια, ράμπες, μονάδες ΑΠΕ, σταθμός ηλεκτρικής φόρτισης αυτοκινήτων).

Δεδομένης της ένταξης του οικοπέδου σε χρήσεις γης Γενικής Κατοικίας, των όρων δόμησης που ισχύουν και σύμφωνα με τη γνώση μας για την αγορά της ευρύτερης περιοχής θεωρούμε πως η παραπάνω ανάπτυξη αποτελεί την πλέον ασφαλή επιλογή παρέχοντας τα εκέγγυα για την πιο εύκολη προώθηση του ακινήτου στην αγορά.

Πιο συγκεκριμένα, το αναλυτικό σενάριο ανάπτυξης φαίνεται στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7

Η κατασκευή θεωρούμε ότι θα διαρκέσει 24 μήνες (2 έτη) με ποσοστό δανεισμού στο 70% του κατασκευαστικού κόστους. Αναλυτικότερα τα κατασκευαστικά κόστη φαίνονται στους αναλυτικούς πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7

Επί όλων των κατασκευαστικών αξιών μονάδας, κατά την εφαρμογή της Μεθόδου και δεδομένης της παραδοχής ότι η κατασκευή θα ολοκληρωθεί σε 2 έτη, εφαρμόζουμε προσαύξηση με εφαρμογή ετήσιας αναπροσαρμογής και εξέλιξης τιμών υλικών κατασκευής 2,50%.

Το καθαρό κατασκευαστικό κόστος κατά το τέλος της κατασκευής έχει υπολογισθεί σε 2.095.903€ ενώ η καθαρή παρούσα αξία του είναι στα 1.875.645€.

Συνυπολογίζοντας τις αμοιβές μηχανικών, τα απρόβλεπτα έξοδα και το επιχειρηματικό όφελος του κατασκευαστή το συνολικό κατασκευαστικό κόστος ανέρχεται σε 2.642.934€ με καθαρή παρούσα αξία στα 2.365.188€.

Όσον αφορά στις πωλήσεις θεωρούμε ότι θα ολοκληρωθούν στους 24 μήνες, δηλαδή αμέσως μετά την ολοκλήρωση των έργων κατασκευής με μια εκτιμώμενη συνολική αξία στα 4.193.172€ . Εφαρμόζοντας επιτόκιο προεξόφλησης 7,87% η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) ανέρχεται σε 3.603.640€.

Έχουμε επίσης θεωρήσει:

- Έξοδα αρχιτεκτόνων μελετητών στο 2,0% του κατασκευαστικού κόστους
- Έξοδα μελετών / μηχανικών στο 8,0% του κατασκευαστικού κόστους
- Απρόβλεπτα έξοδα στο 1,0% του κατασκευαστικού κόστους συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών μελετών/μηχανικών
- Κόστος ασφάλειας στο 1,0% του κατασκευαστικού κόστους
- Μεσιτικά Έξοδα στο 1,0% επί των πωλήσεων
- Νομικά Έξοδα στο 1,0% επί των εκάστοτε πωλήσεων
- Επιχειρηματικό όφελος κατασκευαστή στο 15% επί του κόστους κατασκευής

Το κόστος δανεισμού έχει υπολογιστεί θεωρώντας:

- Επιτόκιο δανεισμού στο 6,0%
- Λοιπές χρεώσεις στο 1,0%
- Προσημείωση στο 130% του δανείου
- Κόστος προσημείωσης στο 0,75% του κόστους προσημείωσης
- Αποπληρωμή Δανείου στο τέλος του 2^{ου} χρόνου μετά την αποπεράτωση της οικοδομής και ως ποσοστό 10% των κερδών από τις πωλήσεις (αφού έχουν αφαιρεθεί κόστη διάθεσης, μεσιτικά, νομικά και επιχειρηματικό όφελος)
- Έτος αποπληρωμής όταν θα ολοκληρωθεί η πώληση.

Προεξοφλητικό επιτόκιο (Discount Rate): Αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από τη συγκεκριμένη επένδυση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο βασίζεται εν γένει στην λογική του προσδιορισμού της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) που αποτυπώνεται με την απόδοση του 10ετούς ελληνικού ομολόγου πλέον κάποιων πρόσθετων ποσοστών ρίσκου που σχετίζονται με την κατά περίπτωση επένδυση (Risk Premium). Στην συγκεκριμένη εκτίμηση έχουμε θεωρήσει τα εξής:

- Risk Free Rate (07-12-2023): 3,37% (Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος <https://www.bankofgreece.gr/statistika/xrhmatojistwtikes-agores/titloi-ellhnikoy-dhmosioy?order=asc&page=1>)
- Risk Premium επένδυσης : 2,00% (περιλαμβάνει το ρίσκο της συγκεκριμένης επένδυσης, την ετήσια μεταβολή των αξιών κ.λπ)
- Risk Premium Ακινήτου: 2,00% (περιλαμβάνει το ρίσκο με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά θέσης και του ίδιου του ακινήτου)
- Geoaxis Factor: 0,50%

Discount Rate: Risk Free Rate + Risk Premium + Geoaxis Factor= 3,37% + 2,00% + 2,00% + 0,50%= **7,87%**

Πηγές Πληροφοριών

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

- Εξαρτημένο, Τοπογραφικό Διάγραμμα (ανυπόγραφο) της εταιρείας "Τοποδομική Α.Ε." με ημερομηνία Φεβρουάριος 2020
- Κτηματολογικό απόσπασμα
- Στέλεχος της υπ' αριθμ. 11/2012 οικοδομικής αδείας
- Υπ' αριθμόν 146332/31-08-2018 Απόφαση Περιφερειάρχη Αττικής περί κύρωσης της πράξης εφαρμογής και Πίνακας πράξης εφαρμογής
- Υπ' αριθμόν 7415/22-11-2022 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη και πιστοποιητικό μεταγραφής

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