



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΕΠΙ ΤΗΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Δεκέμβριος 2023

GEOAXIS

ΔΕΚ 20, 2023 02.07.41 μ.

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοθαργού

Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258

Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009

RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης

Σμύρνης 13B, Εύσμος 562 24

Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης

Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01

Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr



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



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

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

**Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023**

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

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

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

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

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

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


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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	16
4.0 Έρευνα Αγοράς	20
5.0 SWOT Analysis	27
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	28
7.0 Εκτίμηση Αξίας	29
Δηλώσεις	48
Παράρτημα	49
Φωτογραφίες	50
Παραδοχές Εκτίμησης	52
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	53
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	57
Πηγές Πληροφοριών	58

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Αυτοτελές κτίριο γραφείων
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Λ. Κηφισίας 199, Μυκάλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Μαρούσι
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	28 Νοεμβρίου 2023
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	16.397.506,97€ (Δεκαέξι Εκατομμύρια Τριακόσιες Ενενήντα Επτά Χιλιάδες Πεντακόσια Έξι € και Ενενήντα Επτά 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 Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

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

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

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

Πολιτική Παραπόνων και Επανόρθωσης. 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 20 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 6.678,72τμ. που βρίσκεται επί των οδών Λ. Κηφισίας 199, Μυκάλης & Αναβρύτων, στο ΟΤ.96 του Δήμου Αμαρουσίου, επί οικοπέδου επιφάνειας 2.074.11τμ.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

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

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

Διενεργήθηκε αυτοψία στις 28 Νοεμβρίου 2023.

Πηγές Πληροφοριών

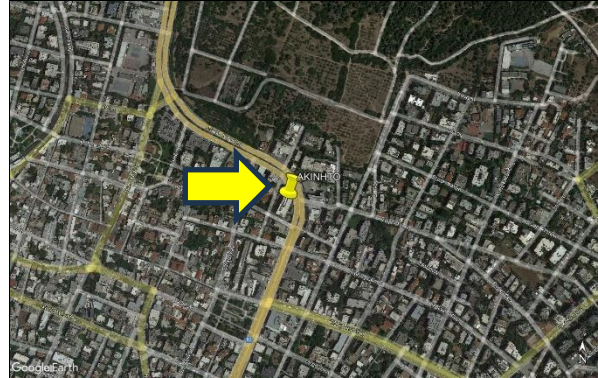
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 3'20.57"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°48'41.91"Α

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

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στο Ο.Τ. 96 επί της Λ. Κηφισίας στον αρ.199 (ρεύμα προς Αθήνα) στη συμβολή της με τις οδούς Μύκαλης και Αναβρύτων καταλαμβάνοντας το μεγαλύτερο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Χωροθετείται σε μία απόσταση 1,5χλμ Βόρεια από τον κόμβο της Λ. Κηφισίας με την Αττική Οδό (Εξοδος 11- "Δαχτυλίδι").

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί την πλέον αναγνωρίσιμη τοποθεσία (prime market) εγκατάστασης γραφειακών και εν γένει επαγγελματικών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών και 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 Νοσοκομείο "Υγεία", το εκθεσιακό κέντρο της Helixpro, το μέγαρο του ΟΤΕ, κεντρικά καταστήματα Τραπεζών, τα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα GOLDEN HALL, AVENUE, THE MALL ATHENS, καθώς και μια σειρά από σύγχρονα κτίρια γραφείων (Deloitte, EY, PQH, J&P, 3E, Volterra, Ravago, ABAΞ, Bayer κ.λπ). Στην περιοχή καταγράφεται απουσία χώρων στάθμευσης και κοινοχρήστων χώρων.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η Λ. Κηφισίας είναι ο σημαντικότερος οδικός άξονας του λεκανοπεδίου και συνδέει το κέντρο της πόλης των Αθηνών με τα Βόρεια Προάστια. Την τελευταία εικοσαετία γνώρισε σημαντικότερη ανάπτυξη, αποτελώντας βασικό οδικό άξονα ανάπτυξης γραφειακών χώρων υψηλότερων προδιαγραφών, και καταστημάτων υπερτοπικού χαρακτήρα προσφέροντας σημαντικά επίπεδα αναγνωρισιμότητας στους χρήστες της.

(+)
Επί Λ. Κηφισίας
Αναγνωρίσιμη θέση υψηλού
προφίλ και αναγνωρισιμότητας
Πλησίον σημαντικών χρηστών και
τοποσήμων
Ύψος πεζογέφυρας Λ. Κηφισίας
Δρομολογημένα μεγάλα έργα

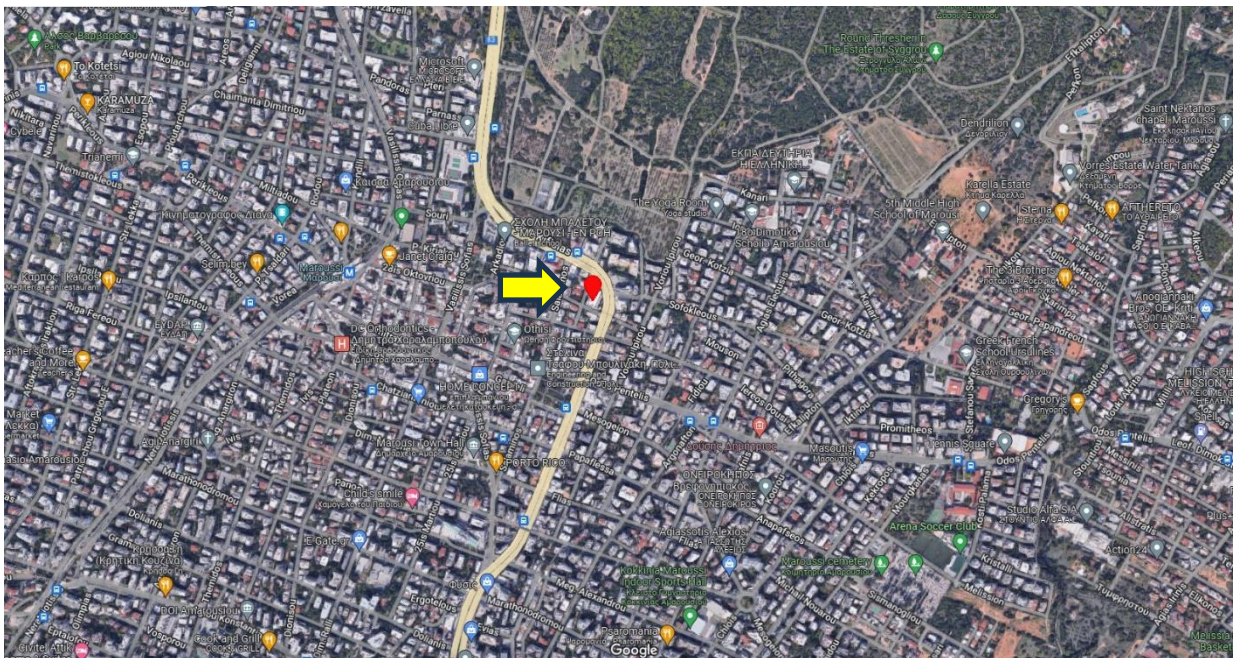
(-)
Σημαντικό πρόβλημα στάθμευσης
Απουσία πρόσβασης με μετρό

Η θέση των εκτιμώμενων καταγράφει τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής με βασικότερο γνώρισμα και πλεονέκτημα την άμεση σύνδεση με την Αττική Οδό (κόμβος Λ. Κηφισίας/Δαχτυλίδι).

Η οδός Αναβρύτων είναι οδός μόνης κατεύθυνσης οικιστικής φυσιογνωμίας κάθετη στη Λ. Κηφισίας που εξυπηρετεί την πρόσβαση προς την τελευταία. Καλύπτει μία απόσταση περίπου 400μ ξεκινώντας από το εμπορικό κέντρο του Αμαρουσίου (οδός Βασ. Σοφίας) στα δυτικά, καταλήγοντας στη Λ. Κηφισίας στα ανατολικά, στο ύψος της πεζογέφυρας. Η οδός Μύκαλης είναι εσωτερική μικρή οδός μόνης κατεύθυνσης οικιστικής φυσιογνωμίας.

Στην ευρύτερη του εκτιμώμενου περιοχή καταγράφεται πληθώρα σημαντικών χρηστών εκ των οποίων οι σημαντικότεροι είναι: το Μέγαρο του ΟΤΕ, το Ιατρικό Κέντρο Αθηνών, οι εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ, τα εμπορικά κέντρα The Mall, Golden Hall και Avenue, το εκθεσιακό κέντρο Helexpo, η Γερμανική Σχολή Αθηνών, το νεόδμητο βιοκλιματικό κτίριο γραφείων της Kaizen Campus (έναντι του The Mall), το νοσοκομείο ΚΑΤ, το Δημαρχείο Αμαρουσίου, το Ινστιτούτο Γεωπονικών Επιστημών και το Άλσος Συγγρού. Επιπλέον στην ευρύτερη περιοχή καταγράφονται κτίρια γραφείων σημαντικών επώνυμων εταιρειών.

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 και άμεσα, είτε απευθείας μέσω της Λ. Κηφισίας, είτε μέσω της Αττικής Οδού. Σχετικά με τη χρήση μέσω μαζικής μεταφοράς, η πρόσβαση εξυπηρετείται από πυκνό δίκτυο αστικών συγκοινωνιών (θεωφορειακές γραμμές) επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο ύψος του εκτιμώμενου. Από πλευράς μέσων σταθερής τροχιάς, το εκτιμώμενο βρίσκεται σε απόσταση 600μ ανατολικά του σταθμού ΗΣΑΠ "Μαρούσι". Η θέση δεν εξυπηρετείται από σταθμό Μετρό.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται τυπικό αστικό επιβαρυνόμενο από την κυκλοφοριακή κίνηση και την ηχορύπανση, ωφελούμενο εν μέρει από την παρουσία του Άλσους Συγγρού.

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 βιούνα 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 EY

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 EY στην Ελλάδα. Το ακίνητο που ανήκει στην εταιρεία «Almond Ακινήτων ΑΕ» έχει ανεγερθεί σε τμήμα οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 14.122,40 τ.μ. επί της οδού Χειμάρρας 8 και αποτελείται από δύο υπόγεια και τρεις ορόφους ανωδομής συνολικής επιφάνειας περίπου 14.000 τ.μ.

Noval**Χειμάρρας 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 Χειμάρρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου – Χαλανδρίου (πρώην ακίνητο Kodak), είναι σε εξέλιξη. Ήδη το πρώην κτίριο της Kodak έχει καταδαφιστεί με στόχο όταν εκδοθούν όλες οι απαραίτητες άδειες να ξεκινήσει η υλοποίηση της μεγάλης επένδυσης. Σε αυτή τη φάση προχωρούν οι μελέτες σε συνεργασία με την Brook Lane και στόχος είναι να ολοκληρωθεί η επένδυση έως το 2025.

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

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

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

Χειμάρρας 16

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

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

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

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

Λ. Κηφισίας 199 (πρώην ακίνητο ΕΛΠΕ)

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

Trastor

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

Kaizen Campus

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

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

Μετεγκατάσταση Καζίνο Πάρνηθας

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

PwC

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

Οικόπεδο ΤΕΕ

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

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο γραφείων αποτελούμενο από έξι επίπεδα ανωδομής (ισόγειο, μεσοπάτωμα, Α-Β-Γ-Δ όροφοι) με δώμα και δύο υπόγεια βοηθητικών χώρων, το οποίο μέχρι πρότινος στεγάριζε τα γραφεία των ΕΛΠΕ.

Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 050140905001/00/00,12-24.

Η κομβική του χωροθέτηση το καθιστά ένα από τα αναγνωρίσιμα ακίνητα της περιοχής.

Είναι συνολικής GBA επιφάνειας 6.678,72τμ εκ των οποίων η ανωδομή είναι 4.310,57τμ και τα υπόγεια είναι 2.368,15τμ.

(+)
Αυτοτελές αναγνωρίσιμο κτίριο
Υπόγειοι βοηθητικοί χώροι αποθηκών
& parking
Υπό ριζική ανακατασκευή

(-)
Παλιό κέλυφος
Μεγάλη επιφάνεια

Σε σχέση με την εκτίμηση της 30-06-2023 καταγράφεται διαφορά στο GBA του κτιρίου από 6.673,00τμ σε 6.678,72τμ, ήτοι διαφορά +5,72τμ που οφείλεται στα νέα επικαιροποιημένα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης (Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας 29.08.2023 της με α/α 842971/27-10-2023 (με ισχύ έως 27-10-2025) Προέγκριση Άδειας Αναθεώρησης με τίτλο: "Αναθεώρηση της υπ' αριθμόν 741559 αδείας και της υπ' αριθμόν 772211 αναθεώρησης αυτής με νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή όψεων, ενίσχυση φέροντα οργανισμού νέες η/μ μελέτες, αλλαγή χρήσης τμήματος ισογείου σε κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος (ΚΥΕ) και κοπή 3 δέντρων").

Βασική σημείωση: Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί βάσει GBA επιφάνειας 6.456,34τμ καθώς διενεργήθηκε με βάση το σενάριο εκμίσθωσης του ακινήτου σε έναν (1) μισθωτή. Η GBA επιφάνεια των 6.456,34τμ προκύπτει αν από την GBA επιφάνεια βάσει αδείας των 6.678,72τμ αφαιρεθούν τα shafts, το περιμετρικό τοίχιο των υπόγειων και δύο οπές υπογείου μηχανολογικού εξοπλισμού.

Το κτίριο χωροθετείται εντός τρίφατσου οικοπέδου, επίπεδου, οριοθετημένου, με ακανόνιστο αλλήλ εκμεταλλεύσιμο σχήμα, επιφάνειας 2.074,11τμ το οποίο καταγράφει πρόσωπα Ανατολικά επί τεθλασμένης πλευράς μήκους 61,91μ στη Λ. Κηφισίας, Νότια-Νοτιοδυτικά επί πλευράς μήκους 44,35μ στην οδό Αναβρύτων και Δυτικά επί πλευράς μήκους 51,93μ στην οδό Μυκάλης.

Το κτίριο κατασκευάστηκε αρχικώς δυνάμει της υπ' αριθμόν 389/1979 οικοδομικής αδείας που αφορούσε σε "Νέα πενταώροφη οικοδομή γραφείων και καταστημάτων". Η κατασκευή του κτιρίου ολοκληρώθηκε το 1986. Στην υφιστάμενη κατάσταση το ακίνητο τελεί υπό ριζική ανακατασκευή με τις εργασίες να έχουν ήδη προχωρήσει. Σύμφωνα με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στο πλαίσιο της παρούσης, γίνονται στατικές ενισχύσεις φέροντα οργανισμού και μεταλλικές κατασκευές. Σύμφωνα με το project plan που μας ενημερώσατε στο κτίριο θα γίνει ριζική ανακαίνιση ώστε το υφιστάμενο παλιό κέλυφος να μετατραπεί σε πράσινο κτίριο Ενεργειακής Κλάσης A+ με πιστοποίηση LEED GOLD.

Στα δύο υπόγεια χωροθετούνται βοηθητικοί χώροι (parking, αποθήκες κ.λπ), πλην ενός τμήματος γραφειακών χώρων στο Α υπόγειο. Η ανωδομή περιλαμβάνει αποκλειστικά γραφειακούς χώρους. Στο ισόγειο δημιουργείται κυλικείου και χώρος συνάθροισης εργαζομένων. Η κύρια είσοδος στο κτίριο γίνεται από την οδό Μυκάλης ενώ υπάρχει και δεύτερη είσοδος (βοηθητική) από την οδό Αναβρύτων. Η πρόσβαση από/προς το υπόγειο parking γίνεται από την οδό Μυκάλης. Το ακίνητο διαθέτει πολύ καλό αν και περιορισμένο διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με καλή περιμετρική περίφραξη, κοιλώνες φωτισμού και χαμηλή φύτευση τμηματικά.

Οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά επίπεδο (με την ολοκλήρωση των εργασιών) θα έχουν ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
389/1979, 794/1983, 259/2006, N.4014/2011, N.4178/2013 & N.4495/2017	1986	Β ΥΠΟΓΕΙΟ	23 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	303,25
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	961,18
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	25,10
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	470,73
			ΑΠΟΘΗΚΕΣ	157,30
			ΓΡΑΦΕΙΑ	291,16
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	664,06
			ΚΥΛΙΚΕΙΟ	67,76
		ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	528,29
		Α-Δ ΟΡΟΦΟΙ	ΓΡΑΦΕΙΑ	2.955,24
ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΕΙΣ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ	32,27		

ΣΥΝΟΛΟ: 6.456,34

Η υπ' αριθμ. 389/1979 άδεια αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. 794/1983 Αναθεώρηση για παράταση ισχύος και εν συνεχεία με την υπ' αριθμ. 259/2006 Αναθεώρηση για προσθήκη τεσσάρων (4) υπαίθριων θέσεων στάθμευσης στον πλάγιο ακάηλυτο χώρο του ακινήτου. Εν συνεχεία, το ακίνητο εντάχθηκε στις διατάξεις των Ν.4014/2011 και Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 2956267. Η τελευταία έχει μεταφερθεί στον Ν.4495/2017 με α/α Δήλωσης 12506545 σε κατάσταση "Οριστικής Υπαγωγής" για υπερβάσεις δόμηση/κάλυψης και λοιπές παραβάσεις. Δεν μας προσκομίσθηκαν οι εν λόγω Δηλώσεις.

Μας προσκομίσθηκε πλήρης σειρά σχεδίων (διάγραμμα δόμησης, κατόψεις όλων των επιπέδων, τομές) των Μηχανικών κ.κ. Μαργαρίτη και Ζαμάνη ημερομηνίας Αυγούστου 2022 που συνοδεύουν τη Δήλωση του Ν.4495/2017 με α/α 12506545. Το έτος 2023, εκδόθηκαν οι εξής πράξεις: α/α 741559/10-07-2023 Άδεια που αφορούσε σε εσωτερική ενίσχυση φ.ο. και εσωτερικές καθαυρέσεις, α/α 772211/09-08-2023 Αναθεώρηση της 741559/10-07-2023 για αλληλαγή επιβληπόντων μηχανικών και τροποποίηση ΣΔΑ και η με α/α 842971/27-10-2023 (με ισχύ έως 27-10-2025) Προέγκριση Άδειας Αναθεώρησης με τίτλο: "Αναθεώρηση της υπ' αριθμόν 741559 αδείας και της υπ' αριθμόν 772211 αναθεώρησης αυτής με νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλληλαγή όψεων, ενίσχυση φέροντα οργανισμού νέες η/μ μελίες, αλληλαγή χρήσης τμήματος ισογείου σε κυε και κοπή 3 δέντρων". Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος της τελευταίας πράξης και πλήρης σειρά συνοδευόμενων σχεδίων.

Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρήσαμε το έτος ηλεκτροδότησης του ακινήτου, σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση της Δήλωσης του Ν.4495/2017.

Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και συμφωνούν με τα προσκομισθέντα σχέδια.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες και χρήσεις ανά επίπεδο (με την ολοκλήρωση των εργασιών) προκύπτουν από δική σας ενημέρωση (mail 11.12.2023).

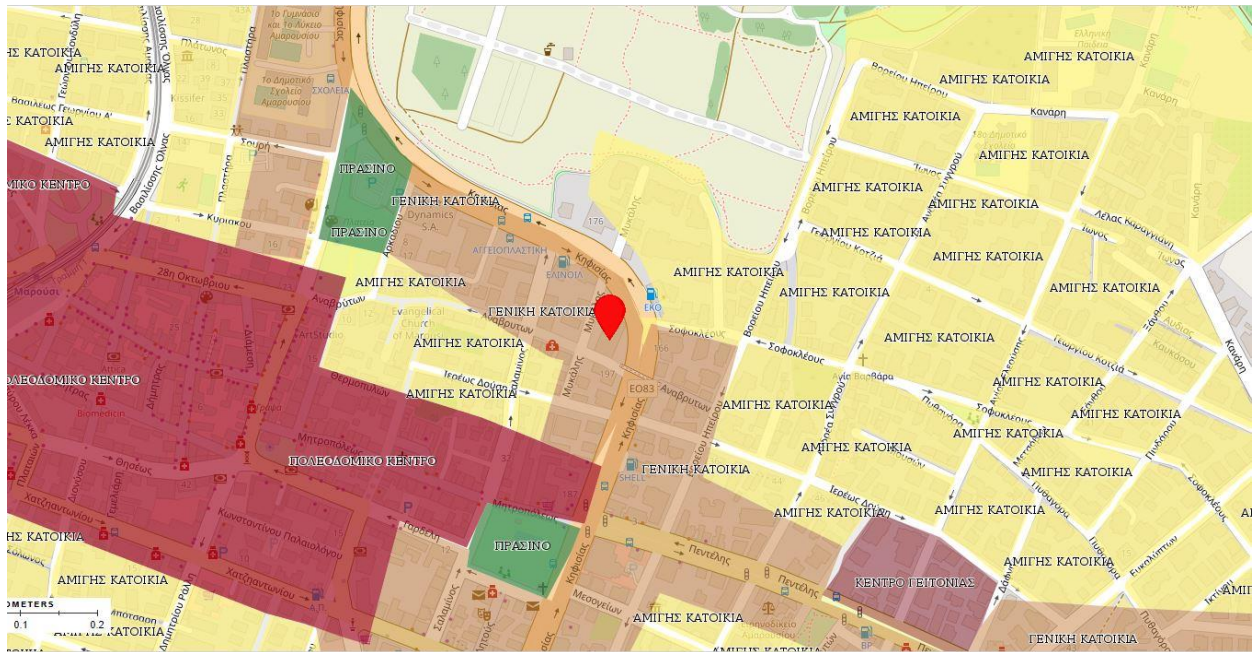
Η γενική τεχνική περιγραφή (στην υφιστάμενη κατάσταση) έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με μονά υαλοστάσια
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή
- Φυσικός Φωτισμός/Αερισμός: Πολύ καλός

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου και σήμερα είναι κενό, ελεύθερο μίσθωσης.

Πολεοδομικό καθεστώς οικοπέδου



Απόσπασμα Γεωχωρικής Πύλης ΥΠΕΚΑ (με κόκκινη σήμανση η θέση του εκτιμώμενου)

Δεν μας προσκομίσθηκε Τοπογραφικό Διάγραμμα. Από δική μας ανεπίσημη έρευνα, το οικόπεδο εμβαδού 2.074,11τμ., είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως του Δήμου Αμαρουσίου στο Ο.Τ. 96 όπου ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης σύμφωνα με τα ΦΕΚ 95/Α/1954, 1326/Δ/1993 και 977/Δ/1997:

E=56τμ. Π=5μ.

Σ.Δ. = 1,00

Ποσοστό κάλυψης: 50%

Ύψος: ως ΝΟΚ

Χρήσεις Γης: Γενική Κατοικία (ΦΕΚ 977/Δ/1997) 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/Κοινωνοφελείς 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.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, στο οικόπεδο επιφάνειας 2.074,11τμ έχει επέλθει εξάντληση του σ.δ.

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

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis

Με δύο λόγια

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

Η μεγάλη εικόνα

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

Απόθεμα Γραφειακών Χώρων

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

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

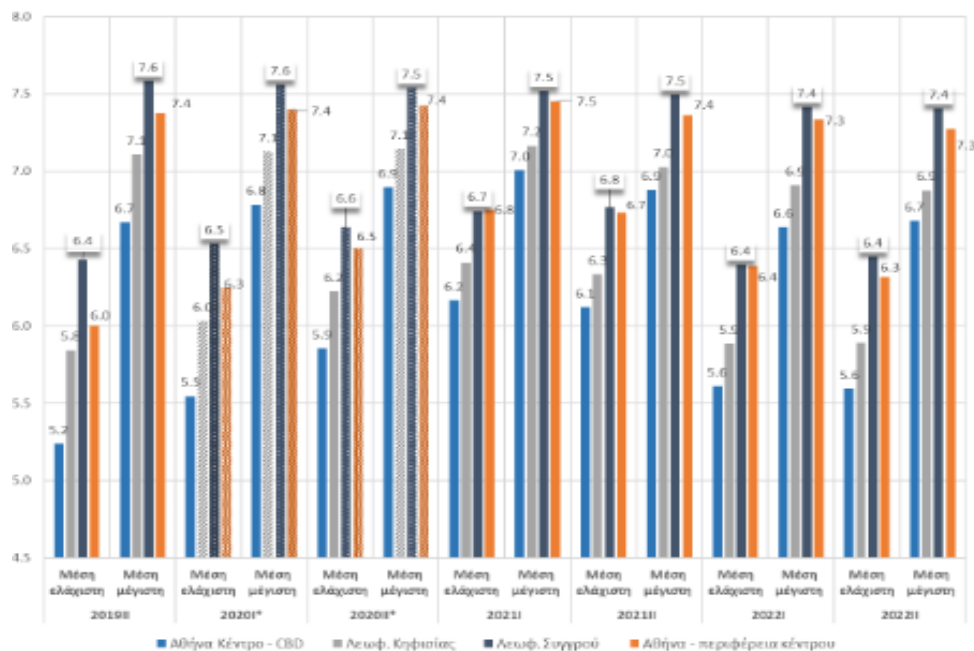
Το απόθεμα νέων σύγχρονων γραφειακών χώρων αναμένεται να αυξηθεί με πολύ αργούς ρυθμούς βραχυπρόθεσμα, αφενός λόγω της έλλειψης κατάλληλων ακινήτων εντός δεκανοπέδιου και αφετέρου λόγω της στάσης αναμονής σχετικά με την πορεία της εργασίας από το σπίτι, της αύξησης των υλικών κατασκευής και των επιτοκίων σε συνδυασμό με το ευρύτερο οικονομικό κλίμα. Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, η ζήτηση στρέφεται σε μεγάλα, σύγχρονα, πράσινα γραφεία που πληρούν τις συνθήκες ESG, με εύκολη πρόσβαση και μικτές χρήσεις που συνδυάζουν οικιστική ζώνη και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, retail, γυμναστήρια κλπ).

Αποδόσεις

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

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

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



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

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

Χαρακτηριστικά Αγοράς Γραφειακών Χώρων στην Αττική

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

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

Μεσοπρόθεσμη Τάση

Σήμερα, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από τρεις διαφορετικές ταχύτητες.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Διενεργήσαμε στοχευμένη έρευνα ζητούμενων τιμών πώλησης νεόδμητων ή ενεργειακά αναβαθμισμένων ριζικά ανακαινισμένων κτιρίων γραφείων στο λεκανοπέδιο. Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης τέτοιων κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 1.378τμ είναι στα 3.977,27ευρο/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 3.380,68ευρο/τμ ανηγμένης.

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

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

Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΙΚΑΙΟΠΡΑ-ΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνόλου)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	
2023	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.038τμ 5 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ 1.463 ΑΝΩΔΟΜΗ, ΔΩΜΑ 25.50τμ, ΥΠΟΓΕΙΟ 550τμ ΜΕ ΡΑΜΠΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΥΚΟΛΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999.	ΜΑΡΟΥΣΙ-ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ ΠΑΤΜΟΥ 9	2.038	1.599	3.000.000	1.472,03	1.876,76
2022	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 20.100τμ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΑ 10.985τμ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΕ ΑΝΩΔΟΜΗ ΚΑΙ ΤΑ 9.115τμ ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΩΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ VIVA WALLET.	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 18-20	20.100	10.985	31.500.000	1.567,16	2.867,55
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 16.795τμ ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΩΡΟΥ	ΣΩΡΟΥ 18, ΜΑΡΟΥΣΙ	16.795	-	27.050.000	1.610,60	ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΑ
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΟΥ ΑΝΗΚΕ ΣΤΗΝ LP Ellinas (ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΗΣ ΕΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 14.100τμ.	ΧΕΙΜΑΡΑΣ 8Β @ ΓΡΑΒΙΑΣ, ΜΑΡΟΥΣΙ	14.100	-	35.000.000	2.482,27	-
2021	ΔΕΚΕΜ-ΒΡΙΟΣ	ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΟ, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ.	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΥ, ΜΑΡΟΥΣΙ	4.737	-	8.850.000	1.868,36	-
2021	ΜΑΙΟΣ	ΚΑΙ 277 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΘΕΣΗ ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ GOLDEN HALL ΚΑΙ ΤΟ ΟΑΚΑ, ΜΕ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΜΕΣΩ ΤΗΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΜΑΡΟΥΣΙ	11.750	11.750	39.000.000	3.319,15	3.319,15

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο κτίριο γραφείων ανηγμένης επιφάνειας 4.896τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,3 για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους, 0,7 για τα γραφεία υπογείου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής. Οι θ.στ. & το δώμα συμπεριλαμβάνονται. Το κτίριο αξιολογείται ως πλήρως αποπερατωμένο με πιστοποίηση Leed επιπέδου Gold.

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

- Δικαιοπραξία/Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κ.λπ) και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Προβολή / Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητά του.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 250τμ.
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ, αποθήκες.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.
- Ενεργειακό Αποτύπωμα: Αξιολογείται η εξαιρετικά υψηλή ενεργειακή απόδοση του κτιρίου.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία 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 μονάδος (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο ως πλήρως αποπερατωμένο με πιστοποίηση Leed επιπέδου Gold, ανέρχεται σε **4.646,75euro/τμ ανηγμένης**.

Για την εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του κτιρίου στη σημερινή ημιτελή κατάσταση του, αφαιρούμε από την εκτιμώμενη Εύλογη Αξία ως ολοκληρωμένου, το απομένον κόστος αποπεράτωσης των 6.596.905,06€ που μας πληροφορήσατε. Η τελική εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδος του κτιρίου στη σημερινή κατάσταση του είναι **2.501,92euro/τμ**.

Υπολειμματική Μέθοδος – Σενάριο ανάπτυξης

Για τις ανάγκες εφαρμογής της Μεθόδου θεωρήσαμε ως βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου την 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 επιπέδου Gold, όπως μας ενημερώσατε μέσω σχετικού project plan (mail 11.12.2023), αναλυτική περιγραφή του οποίου υπάρχει στο Παράρτημα.

Η γνώση μας για την αγορά της ευρύτερης περιοχής μας οδήγησε στο συμπέρασμα πως η συγκεκριμένη αξιοποίηση παρέχει τα εκέγγυα για πιο εύκολη προώθηση του ακινήτου στην αγορά.

Υπολειμματική Μέθοδος - Μισθώσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Διενεργήσαμε στοχευμένη έρευνα ζητούμενων τιμών μίσθωσης νεόδμητων ή ενεργειακά αναβαθμισμένων ριζικώς ανακαινισμένων κτιρίων γραφείων στο λεκανοπέδιο. Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης τέτοιων κτιρίων διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 1.800τμ, κινούνται μεταξύ 14-30,56 euro/τμ ανηγμένης/μήνα με διάμεσο ζητούμενης τιμής στα 27,00 euro/τμ ανηγμένης/μήνα.

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.

Υπολειμματική Μέθοδος - Μισθώσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων - Προσαρμογές μελλοντικού κτιρίου

Με βάση τη διάμεσο των 27,00euro/τμ ανηγμένης/μήνα και σύμφωνα με τα ειδικά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μελλοντικά ανεγερθέντος κτιρίου γραφείων ανηγμένης σε ισόγειο επιφάνειας 4.896τμ, προχωρήσαμε στις ακόλουθες προσαρμογές:

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,95
Θέση/Καταλληλότητα σημείου:	1,10
Πρόσβαση:	1,00
Ανηγμένη Επιφάνεια (1% ανά 250τμ):	0,88
Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές:	1,00
Παροχές (parking, κυλικείο, αποθηκευτικοί χώροι):	1,00
Ενεργειακή Κλάση / Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα:	1,15

Συμπερασματικά, οι προσαρμογές που εφαρμόσαμε σε σχέση με τη διάμεσο της έρευνας αγοράς, οδήγησαν σε μια εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας μελλοντικού κτιρίου γραφείων στα **28,43euro/τμ ανηγμένης/μήνα ή 139.186,64euro/μήνα**. Επί της παραπάνω μισθωτικής αξίας μονάδος εφαρμόζουμε έναν συντελεστή απόδοσης 6,38% και η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδος ανέρχεται σε 5.344€/τμ ανηγμένης. Σημειώνουμε ότι δεν εφαρμόσαμε κενότητα που αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

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 **2.565euro/τμ** για την παρούσα κατάσταση του ακινήτου.

5.0 SWOT Analysis

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



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Υπολειμματική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40% .

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

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου, επί της Λ. Κηφισίας 199, στο ΟΤ 96 του Δήμου Αμαρουσίου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **16.397.506,97€** (Δεκαέξι Εκατομμύρια Τριακόσιες Ενενήντα Επτά Χιλιάδες Πεντακόσια Έξι € και Ενενήντα Επτά λεπτά) ή 2.539,75€/τμ GLA ή 3.638,63€/τμ γραφείων.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 7.352.252,54€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 9.045.254,43€

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

63. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 199, Μύκαλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Δήμος Αμαρουσίου

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	2.074,11	6.456,34	16.560.364,42	16.153.220,79	16.397.506,97

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ:	16.397.506,97
--------------------------------	----------------------

2.539,75 euro/τμ GLA

3.638,63 euro/τμ γραφείων

Σημειώσεις

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

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

Αλλαγές σε σχέση με την εκτίμηση κατά την 30-06-2023

Η συνολική GBA επιφάνεια του κτιρίου διαμορφώνεται στα 6.678,72τμ. Η διαφορά στο GBA του κτιρίου από 6.673τμ κατά τις 30-06-2023 σε 6.678,72τμ, ήτοι διαφορά +5,72τμ οφείλεται στα νέα επικαιροποιημένα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης (Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας 29.08.2023 της με α/α 842971/27-10-2023 (με ισχύ έως 27-10-2025) Προέγκρισης Άδειας Αναθεώρησης με τίτλο: "Αναθεώρηση της υπ' αριθμόν 741559 αδείας και της υπ' αριθμόν 772211 αναθεώρησης αυτής με νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή όψεων, ενίσχυση φέροντα οργανισμού νέες η/μ μελέτες, αλλαγή χρήσης τμήματος ισογείου σε κuc και κοπή 3 δέντρων".

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί βάσει GBA επιφάνειας 6.456,34τμ καθώς διενεργήθηκε με βάση το σενάριο εκμίσθωσης του ακινήτου σε έναν (1) μισθωτή. Η GBA επιφάνεια των 6.456,34τμ προκύπτει αν από την GBA επιφάνεια βάσει αδείας των 6.678,72τμ αφαιρεθούν τα shafts , το περιμετρικό τοίχιο των υπογείων και δύο οπές υπογείου μηχανολογικού εξοπλισμού.

63. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Λ. Κηφισίας 199, Μύκαλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Δήμος Αμαρουσίου

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
Διακύμανση %	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδος (euro/τμ)	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (euro)						
-10%	2.251,72	14.537.898,71	GDV ±10,00%					
0	2.501,92	16.153.220,79	Discount Rate ±10,00%					
10%	2.752,11	17.768.542,86	GDV					
			-10,00%	0,00%	+10,00%			
						14.313.252,24	15.658.889,70	17.004.527,17
						15.039.226,33	16.397.506,97	17.755.787,60
						15.766.715,06	17.137.878,69	18.509.042,32

63. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 199, Μύκαλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Δήμος Αμαρουσίου

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΡΟΣΑΡΜ ΟΣΜΕΝΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
389/1979, 794/1983, 259/2006, Ν.4014/2011, Ν.4178/2013 & Ν.4495/2017	1986	26	Β ΥΠΟΓΕΙΟ	23 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	2.074,11	303,25	16.397.506,97	130.017,74	9.045.254,43
				ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		961,18		412.103,70	
			Α ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		25,10		10.761,57	
				ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		470,73		201.824,40	
				ΑΠΟΘΗΚΕΣ		157,30		67.442,01	
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ		291,16		249.668,35	
				ΚΥΛΙΚΕΙΟ		664,06		569.428,38	
			ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ	ΚΥΛΙΚΕΙΟ		67,76		58.103,89	
			Α-Δ ΟΡΟΦΟΙ	ΓΡΑΦΕΙΑ		528,29		453.006,23	
			ΔΩΜΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ		2.955,24		2.534.104,64	
				ΑΠΟΛΗΞΕΙΣ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ		32,27		13.835,69	
			ΣΥΝΟΛΟ:						

ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΑΠΟ 30-06-2023 ΜΕΧΡΙ 31-12-2023 2.651.955,94**Διαχωρισμός Αξιών: 7.352.252,54 9.045.254,43****Κτίριο****Οικόπεδο****Επεξηγήσεις Πίνακα:**

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

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.400euro/τμ για την ανωδομή, 750euro/τμ για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους και το δώμα, 1.500euro/τμ για τα γραφεία υπογείου με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος 1986 που ολοκληρώθηκε η κατασκευή μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Στο κόστος αυτό έχει προστεθεί η επένδυση επί του κτιρίου που έγινε το τελευταίο εξάμηνο. Η αξία του οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:

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

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, έχει επενδυθεί ένα ποσό της τάξης των 2.651.955,94€ μεταξύ 30-06-2023 και 31-12-2023. Το ποσό αυτό αφορά σε ποσοστό 28,67% επί του συνολικού ποσού που απαιτείται για την ολοκλήρωση της ανακατασκευής (9.248.861€) Έτσι: Έτος κατασκευής 1986 δηλαδή ηλικίας 2023-1986= 37 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 28,67%. Άρα νέα παλαιότητα 37 έτη *28,67% = 11 έτη. Άρα προσαρμοσμένο έτος κατασκευής 1986+11=1997. Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 2023-1997 = 26 έτη. **Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 66-26= 40 χρόνια.**

NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου:	Ριζική Ανακαίνιση Κτιρίου Γραφείων 5 ορόφων με 2 υπόγεια και πατάρι στο ισόγειο
Επιφάνεια (τμ):	6.456,34
Διεύθυνση:	Λ. Κηφισίας 199, Μύκαλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Δήμος Αμαρουσίου
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	Remaining Cost	Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025
(per Building/floor level)		(Sqm)	(Euro/sqm)	% of Construction Progress		1,00	2,00
Ριζική Ανακατασκευή υφιστάμενου κτιρίου γραφείων σε πράσινο κτίριο Ενεργειακής Κλάσης A+ με πιστοποίηση LEED GOLD				1,00			
ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ	6.456,34	6.596.905	100%	5.977.082	6.596.905	6.596.905	0
Total Construction Cost ("C.C.")				5.977.082	6.596.905	6.596.905	0
				0			

REVENUE FROM SALES							
% property growth	1,70%	p.a.					
Selling of Property	For Sale (ADJUSTED) AREA	RENTAL PRICE	SALE PRICE	Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025
(per building/floor/level)	(Sqm)	(Euro/Sqm/Month)	(Euro/Sqm)	Sold Part (Sqm)		1,00	2,00
ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ A+ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED	4.896	28,43	5.344	100%	23.704.723	26.162.903	26.162.903
Total revenue from Sales					23.704.723	26.162.903	26.162.903
					0		

DEBT FINANCING							
Debt balance				Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025
Debt Drawdown	70,0%	of C.C.		4.183.957	4.617.834	4.617.834	-
Fees on Loan Drawdown	1,00%	p.a.		41.840	46.178	46.178	-
Debt Repayment	10,0%	of Net Operating CF [-IF Net Operating CF > 0]		(1.660.116)	(1.832.270)	(1.832.270)	-
Last Debt period (year)	1,00						
Final Debt Payment: last period	2.831.742			(2.565.681)	(2.831.742)	(2.831.742)	-
Debt Outstanding					-	-	-
Debt Cost							
Interest rate of Loan	6,00%	of Debt outstanding at end of previous year		0	0	-	-
Collateral cover value	130,0%	of Debt Drawdown					
Collateral cost	0,75%	of Collateral cover value		40.794	45.024	45.024	-
Total Financial Expense				40.794	45.024	45.024	-
				0			

OPERATING CASHFLOW				Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2025- 31/12/2025
						1,00	2,00
Revenue							
				23.704.723	26.162.903	26.162.903	0
				0	-	0	0
			Total Revenue	23.704.723	26.162.903	26.162.903	0
Development Cost							
				(5.977.082)	(6.596.905)	-6.596.905	0
			Initial Construction Cost ("C.C.")				
			Designer Fees	0,0%	of C.C.	-	0
			Engineers Fees	0,0%	of C.C.	-	0
			Contingency Expenses	0,0%	of [C.C. + Engineers/Designer fees]	-	0
Tax & Insurance Expenses							
			Property Tax ("ENFIA")	0,0%	of C.C.	-	0
			Insurance Expense	1,0%	of C.C.	(59.771)	(65.969)
			Total Development Cost	(6.036.853)	(6.662.874)	(6.662.874)	-
Selling and Developer's Expenses							
			Marketing expense	1,5%	of Revenue from sales	(355.571)	(392.444)
			Brokerage expense	1,5%	of Revenue from sales	(355.571)	(392.444)
			Legal expense	1,5%	of Revenue from sales	(355.571)	(392.444)
			Developer's profit	0,0%	of Construction Cost	-	0
			Total Selling and Developer's Expenses	(1.066.713)	(1.177.331)	(1.177.331)	-
			Total Operating Expenses	(7.103.565)	(7.840.205)	(7.840.205)	-
			Net Operating Cash-flow	16.601.158	18.322.698	18.322.698	-
				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
						1,00	2,00
Financial Expense							
			Interest rate of Loan	-	-	0	0
			Collateral cost	(40.794)	(45.024)	(45.024)	-
Loan Servicing							
			Debt Drawdown	4.225.797	4.664.012	4.664.012	-
			Debt Repayment	(4.225.797)	(4.664.012)	(4.664.012)	-
			Net Financing Cash-flow	(40.794)	(45.024)	(45.024)	-
				0			
			LEVERED CASH-FLOW	16.560.364	18.277.674	18.277.674	-
			Compounding period			1,0	
			Discount factor			0,906	0,821
			Discount rate (constant)	10,37%			
Land Market Value				16.560.364	16.560.364	16.560.364	-
				2.565 euro/τμ			

NOVAL - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Είδος ακινήτου:	Ριζική Ανακαίνιση Κτιρίου Γραφείων 5 ορόφων με 2 υπόγεια και πατάρι στο ισόγειο
Επιφάνεια (τμ):	6.456,34
Διεύθυνση:	Λ. Κηφισίας 199, Μύκαλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Δήμος Αμαρουσίου
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης:	31/12/2023

DEVELOPMENT COST

Development Period/Stages				
Re-Construction Period			12 months	
			1,00 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) (Euro/sqm)	% of Re- Construction Progress [% of 1 ALL
Ριζική Ανακατασκευή υφιστάμενου κτιρίου γραφείων σε πράσινο κτίριο Ενεργειακής Κλάσης A+ με πιστοποίηση LEED				
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	23 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	303,25		100,0% 100,0%
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	961,18		100,0% 100,0%
	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	25,10		100,0% 100,0%
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	470,73		100,0% 100,0%
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	157,30		100,0% 100,0%
	ΓΡΑΦΕΙΑ	291,16		100,0% 100,0%
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	664,06		100,0% 100,0%
	ΚΥΛΙΚΕΙΟ	67,76	9.248.861,00	100,0% 100,0%
ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	528,29		100,0% 100,0%
Α-Δ ΟΡΟΦΟΙ	ΓΡΑΦΕΙΑ	2.955,24		100,0% 100,0%
ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΕΙΣ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ	32,27		100,0% 100,0%
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ, ΡΑΜΠΕΣ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΠΕΡΙΤΟΙΧΙΣΕΙΣ, ΦΩΤΙΣΜΟΣ	1.342,29		100,0% 100,0%

REVENUE ACCUMULATION

All Risks Yield (ARY) ΓΡΑΦΕΙΩΝ	6,38%				
Vacancy Loss ΓΡΑΦΕΙΩΝ	100,00%				
Selling of Property		For Sale (ADJUSTED) AREA (Sqm)	RENTAL PRICE (Euro/Sqm/Mont h)	SALE PRICE (Euro/Sqm)	% of Part (Sqm) sold of total area
(per building/floor/level)					1 ALL
ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ A+ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED		4.896	28,43	5.344	100% 100,0%

Rest of Development Costs

Designer Fees	0,0% of C.C.
Engineers Fees	0,0% of C.C.
Contingency Expenses	0,0% 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	1,5% of Revenue from sales
Brokerage expense	1,5% of Revenue from sales
Legal expense	1,5% of Revenue from sales
Developer's profit	0,0% 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)	1,00	
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	3,00%	
Geoaxis Factor	2,00%	
Discount rate (constant)	10,37%	
Compounding period	1,0	years

NOVAL - ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 199, Μύκαλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Δήμος Αμαρουσίου

Ριζική Ανακατασκευή υφιστάμενου κτιρίου γραφείων σε πράσινο κτίριο Ενεργειακής Κλάσης A+ με πιστοποίηση LEED GOLD

ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
B ΥΠΟΓΕΙΟ	23 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	0,00	303,25	303,25	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ B ΥΠΟΓΕΙΟΥ 1.264,43τμ
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	0,00	961,18	961,18	
A ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	0,00	25,10	25,10	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ A ΥΠΟΓΕΙΟΥ 944,29τμ
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	0,00	470,73	470,73	
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	0,00	157,30	157,30	
	ΓΡΑΦΕΙΑ	291,16	0,00	291,16	
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	664,06	0,00	664,06	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ 731,82τμ
	ΚΥΛΙΚΕΙΟ	67,76	0,00	67,76	
ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	528,29	0,00	528,29	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΗΜΙΩΡΟΦΟΥ 528,29τμ
A-Δ ΟΡΟΦΟΙ	ΓΡΑΦΕΙΑ	2.955,24	0,00	2.955,24	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ A-Δ ΟΡΟΦΩΝ 2.955,24τμ. 738,81τμ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ
ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΪΕΙΣ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ	0,00	32,27	32,27	
ΣΥΝΟΛΑ:		4.506,51	1.949,83	6.456,34	

ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΑ 30 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΟΙ 25 ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΚΑΙ ΟΙ 5 ΕΙΝΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ (ΠΡΑΣΙΑΣ)

Σημείωση:

Το σενάριο ανάπτυξης έχει προκύψει από δική σας ενημέρωση (mail 11.12.2023).

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 ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΝΕΟΔΗΜΤΩΝ Ή ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΜΕΝΩΝ ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ**

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/τμ ανηγμένως /μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΘΗΝΑ, ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ - ΡΟΥΦ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΙΕΡΑΣ ΟΔΟΥ & ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ-ΠΟΛΕΩΣ	ΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΡΑΣΙΝΟ ΥΠΕΡΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 1.800τμ ΜΕ PARKING, ΕΝΕΡΓ. ΚΛΑΣΗΣ A+, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2023	ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.800	0	ΝΑΙ	1.800	55.000	30,56	30/11/2023	ARSA CONSTRUCTION & REAL ESTATE 2111988885	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΑΓΙΟΣ ΘΩΜΑΣ	ΔΙΣ ΓΩΝΙΑΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 1.500τμ, ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ & ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, 25 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ ΜΕ ΗΛ.ΦΟΡΤΙΣΗ ΟΧΗΜΑΤΩΝ, ΕΝΕΡΓ. ΚΛΑΣΗΣ A+	ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.500	0	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 60τμ)	1.500	42.500	28,33	20/10/2023	ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ 2103392361	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.360τμ, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING 27 ΘΕΣΕΩΝ, OPEN PLAN ΧΩΡΟΙ, ΚΙΤΣΕΝΕΤΤΕ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ, VRV, ΑΠΘΗΚΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1996, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΟ ΤΟ 2022, ΕΝΕΓ. ΚΛΑΣΗΣ Β+	ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.360	1	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 50τμ)	1.360	38.500	28,31	24/11/2023	K&G REAL ESTATE 2102281144	
4	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΛΕΩΦ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 2.800τμ, ΜΕ PARKING, 4 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΥΠΟ ΠΛΗΡΗ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED, ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟ 2024	ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.800	0	ΝΑΙ	2.800	75.600	27,00	27/03/2023	ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ 2103392361	
5	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΛΕΩΦ. ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 1.000τμ, ΜΕ ΠΛΗΡΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΥ, UPS, ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ-ΨΥΞΗΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΕΡΓΟΝΟΜΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2008, ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗΣ Β+	ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.000	15	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 333τμ)	1.000	15.000	15,00	4/12/2023	PROPERTY POLARIS 2106437584	
6	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ, ΤΣΑΛΑΒΟΥΤΑ, ΠΛΗΣΙΟΝ Ν.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΛΑΜΙΑΣ & ΑΘΗΝΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.120τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΠΘΗΚΗ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ, ΕΝΕΡΓ. ΚΛΑΣΗ Α	ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.120	2	ΝΑΙ	2.120	30.000	14,15	1/7/2022	HOMEBEAT 2111995517	
7	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ ΕΠΙ ΛΕΩΦ. ΑΘΗΝΩΝ ΔΙΠΛΑ ΑΠΟ ΟΠΑΠ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 4.000τμ, ΜΕ 4 ΥΠΟΓΕΙΑ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2022, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Α	ΑΝΩΔΟΜΗ: 4.000	1	ΝΑΙ	4.000	56.000	14,00	4/3/2023	ΑΤΡΙΑ 2130169500	

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.

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

- Διακύμανση ζητούμενων αξιών (ευρο/τμ ανηγμένως/μήνα):
- Διάμεσος ζητούμενων αξιών (ευρο/τμ ανηγμένως/μήνα):

Από	Έως
14,00	30,56
27,00	

3. Διάμεσος ανηγμένης επιφάνειας (τμ):

1.800

4. Διάμεσος ηλικίας (έτη):

1

Στοιχεία εκτιμώμενου μελλοντικού κτιρίου γραφείων

Συνολική επιφάνεια κτιρίου (τμ):

6.456

Ανηγμένη σε ισόγειο επιφάνεια (τμ):

4.896*0,3 για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους.
0,7 για τα γραφεία υπογείου. Οι θ.στ. & το δώμα συμ/νται

Ηλικία (έτη):

37

Έτος ριζικής ανακατασκευής:

2023

Θέσεις στάθμευσης (αρ):

30

25 υπόγειες, 5 υπαίθριες. (1 ανα 161τμ)

Ενεργειακή Κατηγορία:

A+

Πιστοποίηση:

LEED GOLD

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς ως προς το μελλοντικό κτίριο γραφείων

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας: 0,95

Θέση/Καταλληλότητα σημείου: 1,10

Πρόσβαση: 1,00

Ανηγμένη Επιφάνεια (1% ανά 250τμ): 0,88

πιο εμπορεύσιμη η μικρότερη

Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: 1,00

Παροχές (parking, κυλικείο, αποθηκευτικοί χώροι): 1,00

Ενεργειακή Κλάση / Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα: 1,15

Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία Μονάδας (ευρο/τμ ανηγμένης/μήνα): 28,43**Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (ευρο/μήνα): 139.186,64**

1670239,716

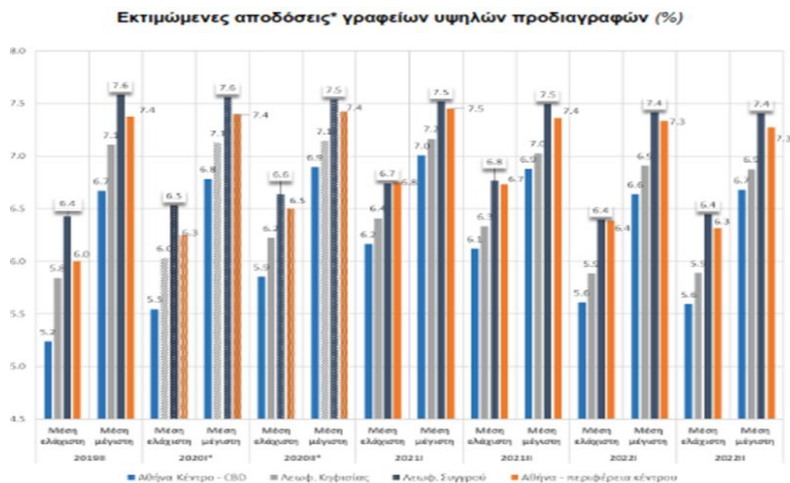
**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ
ΥΨΗΛΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΛΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ**

A/A	ΘΕΣΗ	ΕΙΔΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓ-ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως/μήνα)	ΧΡΟΝΟΣ	ΠΗΓΗ
1	ΑΜΠΕΛΟ-ΚΗΠΟΙ	ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ	ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΕ ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ. ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΠΡΩΤΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΚΑΤΑ LEED Core&Shell ΕΠΙΠΕΔΟΥ PLATINUM	400-1.800	400-1.800	-	28-32	2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ GEOAXIS
2	ΜΑΡΟΥΣΙ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΛΑΣΗΣ A+, ΜΕ 42 ΥΠΟΓΕΙΕΣ Θ.Σ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2011	3.589	2.185	47.577,00	22	2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ GEOAXIS
3	ΜΑΡΟΥΣΙ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΗΛΙΑΚΟ ΛΙΘΡΙΟ ΚΑΙ 4 ΥΠΟΓΕΙΑ 348 Θ.Σ. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΛΑΣΗΣ A+ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED GOLD	20.770	6.000	199.000,00	33	ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΓΙΑ ΤΟ 2025	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ GEOAXIS
4	ΜΟΣΧΑΤΟ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΠΟ ΙΣΟΓΕΙΟ-5ος ΟΡΟΦΟΣ ΓΡΑΦΕΙΑ 10.130τμ, 3 ΥΠΟΓΕΙΑ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΜΕ 208 Θ.Σ.	12.130	10.130	220.000	22	2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ GEOAXIS
5	ΓΕΡΑΚΑΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ - IT CENTRE ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΒΡΕΕΜ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 38.518τμ ΜΕ ΚΥΡΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ 24.900τμ ΚΑΙ 132 Θ.σ.	38.518	24.900	451.070,00	18	2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ GEOAXIS

Τα παραπάνω στοιχεία προκύπτουν από τη δική μας data base χωρίς να μπορούμε να δημοσιεύσουμε περαιτέρω στοιχεία λόγω Non Disclosure Agreements που έχουμε υπογράψει.

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

Έρευνα Αποδόσεων Υψηλών προδιαγραφών γραφείων στο λεκανοπέδιο (ΤτΕ Δεκέμβριος 2022)



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

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος (Δεκέμβριος 2022), οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στη Λ. Κηφισίας, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,9% και 6,9%.

Λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα από τον παραπάνω πίνακα της σχετικής μελέτης και σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου ο συντελεστής απόδοσης για το εκτιμώμενο διαμορφώνεται ως εξής:

Μέσος όρος Αποδόσεων υψηλών προδιαγραφών γραφείων: 6,40%

Προσαρμογές σε εκτιμώμενο:

Θέση: 1,00

Προδιαγραφές, ενεργειακή πιστοποίηση: 0,95

Επιφάνεια: 1,05

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ : 6,38%

63. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο γραφείων

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 199, Μύκαλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Δήμος Αμαρουσίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑ-ΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
389/1979, 794/1983, 259/2006, N.4014/2011, N.4178/2013 & N.4495/2017	1986	Β ΥΠΟΓΕΙΟ	23 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	303,25	0,00	4.896	4.646,75	22.750.125,85
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	961,18	0,30			
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	25,10	0,00			
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	470,73	0,30			
			ΑΠΟΘΗΚΕΣ	157,30	0,30			
			ΓΡΑΦΕΙΑ	291,16	0,70			
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	664,06	1,00			
			ΚΥΛΙΚΕΙΟ	67,76	1,00			
		ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	528,29	1,00			
		Α-Δ ΟΡΟΦΟΙ	ΓΡΑΦΕΙΑ	2.955,24	1,00			
ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΕΙΣ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ	32,27	0,00					

ΣΥΝΟΛΑ: **6.456,34**

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΩΣ ΑΠΟΠΕΡΩΜΕΝΟΥ: 22.750.125,85

ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 6.596.905,06 9

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro): 16.153.220,79 (8)-(9)

2.501,92 €/τμ

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Πρόκειται για αυτοτελές κτίριο γραφείων που κατασκευάστηκε δυνάμει της υπ' αριθμόν 389/1979 οικοδομικής άδειας που αφορούσε σε "Νέα πεντάωροφη οικοδομή γραφείων και καταστημάτων", η οποία αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. 794/1983 Αναθεώρηση για παράταση ισχύος και εν συνεχεία με την υπ' αριθμ. 259/2006 Αναθεώρηση για προσθήκη τεσσάρων (4) υπαιθρίων θέσεων στάθμευσης στον πλάγιο ακάλυπτο χώρο του ακινήτου. Εν συνεχεία, το ακίνητο εντάχθηκε στις διατάξεις των Ν.4014/2011 και Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 2956267. Η τελευταία έχει μεταφερθεί στον Ν.4495/2017 με α/α Δήλωσης 12506545 σε κατάσταση "Οριστικής Υπαγωγής" για υπερβάσεις δόμησης/κάλυψης και λοιπές παραβάσεις. Δεν μας προσκομίσθηκαν οι εν λόγω Δηλώσεις. Μας προσκομίσθηκε πλήρης σειρά σχεδίων (διάγραμμα δόμησης, κατόψεις όλων των επιπέδων, τομές) των Μηχανικών κ.κ. Μαργαρίτη και Ζαμάνη ημερομηνίας Αυγούστου 2022 που συνοδεύουν τη Δήλωση του Ν.4495/2017 με α/α 12506545. Το έτος 2023, εκδόθηκαν οι εξής πράξεις: α/α 741559/10-07-2023 Άδεια που αφορούσε σε εσωτερική ενίσχυση φ.ο. και εσωτερικές καθαιρέσεις, α/α 772211/09-08-2023 Αναθεώρηση της 741559/10-07-2023 για αλλαγή επιβλεπόντων μηχανικών και τροποποίηση ΣΔΑ και η με α/α 842971/27-10-2023 (με ισχύ έως 27-10-2025) Προέγκριση Άδειας Αναθεώρησης με τίτλο: "Αναθεώρηση της υπ' αριθμόν 741559 άδειας και της υπ' αριθμόν 772211 αναθεώρησης αυτής με νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή όψεων, ενίσχυση φέροντα οργανισμού νέες η/μ μελέτες, αλλαγή χρήσης τμήματος ισογείου σε κυε και κοπή 3 δέντρων". Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος της τελευταίας πράξης και πλήρης σειρά συνοδευόμενων 2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρήσαμε το έτος ηλεκτροδότησης του ακινήτου, σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση της Δήλωσης του Ν.4495/2017.

63. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο γραφείων

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 199, Μύκαλης & Αναβρύτων, Ο.Τ. 96, Δήμος Αμαρουσίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑ-ΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

3. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και συμφωνούν με τα προσκομισθέντα σχέδια.

4. Η χρήση ανά επίπεδο όταν ολοκληρωθούν οι εργασίες προκύπτει από δική σας ενημέρωση (mail 11.12.2023). Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με τα όσα κατέδειξε η αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στο πλαίσιο της παρούσης, το ακίνητο σήμερα τελεί υπό ριζική ανακατασκευή με τις εργασίες να έχουν ήδη προχωρήσει. Ειδικότερα στο κτίριο γίνονται στατικές ενισχύσεις φέροντα οργανισμού και μεταλλικές κατασκευές.

5. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες ανά επίπεδο προκύπτουν από δική σας ενημέρωση (mail 11.12.2023).

6. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,3 για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους, 0,7 για τα γραφεία υπογείου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής. Οι θ.στ. & το δώμα συμπεριλαμβάνονται.

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

8. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία του κτιρίου ως πλήρως αποπερατωμένου προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδος (στήλη 7) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 6).

8. Σύμφωνα με ενημέρωσή σας, μέχρι 31.12.2023 η πραγματοποιούμενη δαπάνη για την ανακατασκευή θα είναι 2.651.955,94€, με απομένον κόστος αποπεράτωσης στα 6.596.905,06€.

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι για το ακίνητο υπάρχει εν ισχύ άδεια οικοδομής, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, στο οικόπεδο επιφάνειας 2.074,11τμ έχει επέλθει εξάντληση του σ.δ.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ & ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.456,34τμ (ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ 4.896τμ), ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΟ ΤΟ 2023, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, 30 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΣ & ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ (1 ΑΝΑ 161τμ) ΕΠΙ ΔΙΣ-ΓΩΝΙΑΙΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 2.074,11τμ, ΕΠΙ ΤΩΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 199, ΜΥΚΑΛΛΗΣ & ΑΝΑΒΡΥΤΩΝ ΣΤΟ ΟΤ 96 ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΩΣ ΠΛΗΡΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ Leed Gold.												
									ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελεσίτατας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ / ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ ΣΗΜΕΙΟΥ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΒΑ-ΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ενά 250τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (PARKING)	ΕΝΕΡ/ΚΟ ΑΠΟΤΥΠΩ-ΜΑ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΚΑΛΛΙΘΕΑ, Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ 143, ΕΝΑΝΤΙ "ΘΗΣΕΑΣ"	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.800τμ. 30 ΥΠΟΓΕΙΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1997, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗ Β	ΥΠ(βx): 1.900 ΥΠ(parking): 900 ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.000	26 (ΑΝΑΚ.)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 80τμ)	2.380	13.000.000	7/12/2023	5.462,18	-15%	5%	10%	0%	15%	-10%	-10%	15%	0%	5.740,38	20%	1148,08
3	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, ΕΠΙ Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ, 100μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ "ΝΟΜΙΣΜΑΤΟΚΟ ΠΕΙΟ"	ΝΕΟΔΗΜΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.330τμ. ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 40 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2011	ΥΠ(βx): 140 ΥΠ(parking): 840 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.350	12	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 35τμ)	1.378	7.500.000	2/12/2023	5.442,67	-15%	5%	10%	0%	10%	-14%	-5%	15%	0%	5.517,77	40%	2207,11
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ ΕΠΙ ΚΩΝ/ΝΟΥ ΠΑΛΛΙΟΛΟΓΟΥ	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 2 ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 2.897τμ, ΜΕ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ ΑΥΛΕΙΟ ΧΩΡΟ, 36 ΥΠΟΓΕΙΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2022, ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗ Β	ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.897	23 (ΑΝΑΚ. '22)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 80τμ)	2.897	9.000.000	24/11/2023	3.106,66	-10%	5%	10%	5%	0%	-8%	-10%	15%	0%	3.228,91	40%	1291,57

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 4.646,75

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Για τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΝΕΟΔΟΜΤΩΝ Ή ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΜΕΝΩΝ ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (ευρώ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (ευρώ/τμ ανηγμένης)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΡΙΖΑΡΕΙΟΣ	ΝΕΟΔΟΜΗΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 2.500τμ, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΑ PARKING, ΕΝΕΡΚ. ΚΛΑΣΗ Α	ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.500	-	ΝΑΙ	2.500	17.000.000	6.800,00	27/11/2023	PLASIS 2103224225	
2	ΚΑΛΛΙΘΕΑ, Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ 143, ΕΝΑΝΤΙ "ΘΗΣΕΑΣ"	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.800τμ, 30 ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1997, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗ Β	ΥΠ(βχ): 1.900 ΥΠ(parking): 900 ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.000	26 (ΑΝΑΚ.)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 80τμ)	2.380	13.000.000	5.462,18	7/12/2023	GOUTOS PROPERTIES 2109715711	
3	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, ΕΠΙ Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ, 100μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ "ΝΟΜΙΣΜΑΤΟΚ"	ΝΕΟΔΟΜΗΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.330τμ, ΦΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 40 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2011	ΥΠ(βχ): 140 ΥΠ(parking): 840 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.350	12	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 35τμ)	1.378	7.500.000	5.442,67	2/12/2023	ASPIS 2111084220	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ, ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 448τμ, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING – 5ΘΕΣΕΩΝ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΥΑΛΟΠΕΤΑΣΜΑΤΑ, ΒΕΡΑΝΤΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2012, ΚΑΛΗ ΘΕΑΝΟΙΚΤΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ	ΥΠ(parking): 150 ΑΝΩΔΟΜΗ: 298	11	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 60τμ)	298	1.600.000	5.369,13	17/11/2023	MIRAGE 6948683620	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ, ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 550τμ, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΥΠΑΙΘΡΙΟ PARKING ΠΡΑΣΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1991, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2012, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	ΥΠ(βχ): 137,50 ΑΝΩΔΟΜΗ: 412,50	32 (ΑΝΑΚ. '12)	ΝΑΙ (ΥΠΑΙΘΡ ΡΙΕΙΣ)	440	1.750.000	3.977,27	19/12/2023	ESTATE LOCATIONS 6971642344	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΥ 5, 50μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ (700μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 654τμ, ΠΡΟΣΩΦΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 4 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 325, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΓΥΑΛΙΝΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ, 4 Θ.ΣΤ. ΠΡΑΣΙΑΣ, ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗ Β	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 2111990960	
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΟΝ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.546τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΝΕΟΔΟΜΗΤΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΝ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β+, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 18 ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2013, ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗ Β+	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 2117156778	
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ ΕΠΙ ΚΩΝ/ΝΟΥ ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΥ	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 2 ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 2.897τμ, ΜΕ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ ΑΥΛΕΙΟ ΧΩΡΟ, 36 ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2022, ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗ Β	ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.897	23 (ΑΝΑΚ. '22)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 80τμ)	2.897	9.000.000	3.106,66	24/11/2023	CCRE 2130223537	
9	ΙΛΙΣΙΑ, ΕΠΙ ΟΥΛΩΦ ΠΑΛΜΕ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.762τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΕΞ' ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005	ΥΠ(βχ): 265 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.497		ΟΧΙ	1.550,00	4.700.000	3.032,26	29/10/2023	GLOBALITY 2106149591	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 12 1.378,00 3.977,27

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **3.380,68**

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 πρόσθετος αυτών στην επιφάνεια αναδομής.

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 ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ Η ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνόλου)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΠΗΓΗ	
2023	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.038τμ 5 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ 1.463 ΑΝΩΔΟΜΗ, ΔΩΜΑ 25,50τμ, ΥΠΟΓΕΙΟ 550τμ ΜΕ ΡΑΜΠΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΥΚΟΛΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999.	ΜΑΡΟΥΣΙ-ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ ΠΑΤΜΟΥ 9	2.038	1.599	3.000.000	1.472,03	1.876,76	BEE CAPITAL 2107257561
2022	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 20.100τμ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΑ 10.985τμ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΕ ΑΝΩΔΟΜΗ ΚΑΙ ΤΑ 9.115τμ ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΩΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ VIVA WALLET.	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 18-20	20.100	10.985	31.500.000	1.567,16	2.867,55	PRODEA
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 16.795τμ ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΩΡΟΥ	ΣΩΡΟΥ 18, ΜΑΡΟΥΣΙ	16.795	-	27.050.000	1.610,60	ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ	TRASTOR
2022	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΟΥ ΑΝΗΚΕ ΣΤΗΝ LP Ellinas (ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΗΣ ΕΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 14.100τμ.	ΧΕΙΜΑΡΑΣ 8B @ ΓΡΑΒΙΑΣ, ΜΑΡΟΥΣΙ	14.100	-	35.000.000	2.482,27	-	PRODEA
2021	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΟ, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ.	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΥ, ΜΑΡΟΥΣΙ	4.737	-	8.850.000	1.868,36	-	TRASTOR
2021	ΜΑΙΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 11.750 τμ ΚΑΙ 277 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΘΕΣΗ ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ GOLDEN HALL ΚΑΙ ΤΟ ΟΑΚΑ, ΜΕ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΜΕΣΩ ΤΗΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΚΑΙ	ΜΑΡΟΥΣΙ	11.750	11.750	39.000.000	3.319,15	3.319,15	PRODEA

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

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

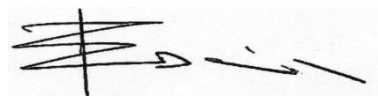
Επάρκεια

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

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

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




Γιάννης Ξυλιάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

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

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος TEE 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

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



Παράρτημα

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

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία- Δεκέμβριος 2022)



Εξωτερική άποψη κτιρίου από τη Λ. Κηφισίας



Άποψη γραφειακών χώρων



Άποψη γραφειακών χώρων

Φωτογραφίες (από τωρινή αυτοψία- Νοέμβριος 2023)



Άποψη εργοταξίου

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπειρηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο ή μελληθτικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στις ιδιοκτησίες που να επιδρούν αρνητικά στην αξία τους.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι κενό, ελεύθερο μίσθωσης.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλογές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι για το ακίνητο υπάρχει εν ισχύ άδεια οικοδομής, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

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

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία '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 δικαιπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

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

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

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή 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 αξιοποίησης την 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 επιπέδου Gold.

Σύμφωνα και με το σενάριο κτιριολογικής ανάπτυξης που μας προσκομίσατε (mail 11.12.2023), εκ του συνόλου των 6.456,34τμ, τα 4.506,51τμ αφορούν σε επιφάνειες εντός Σ.Δ και τα 1.949,83τμ αφορούν σε εκτός Σ.Δ. επιφάνειες. Οι εκτός σδ επιφάνειες αφορούν στους υπόγειους χώρους στάθμευσης, στις επιφάνειες των κλιμακοστασίων που αφαιρούνται από κάθε επίπεδο βάσει των διατάξεων του ΝΟΚ και στους Η/Μ χώρους.

Σύμφωνα με το σενάριο ανακαίνισης, πλέον των γραφειακών χώρων στα έξι (6) επίπεδα ανωδομής προστίθενται και γραφειακοί χώροι στο Α υπόγειο.

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

Στα δύο (2) υπόγεια χωροθετούνται συνολικά 25 θέσεις στάθμευσης, παράλληλα με τους αναγκαίους υποστηρικτικούς χώρους (αποθήκες, κλιμακοστάσια, ράμπες, μονάδες ΑΠΕ, σταθμός ηλεκτρικής φόρτισης αυτοκινήτων).

Επιπλέον των 25 υπογείων θέσεων, η μελέτη έχει συμπεριλάβει και 5 πρόσθετες υπαίθριες θέσεις στάθμευσης πρασιάς.

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

Η κατασκευή θεωρούμε ότι υπολείπεται για να ολοκληρωθεί 12 μήνες (1 έτος) από σήμερα, 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 1 έτος, εφαρμόζουμε προσαύξηση με εφαρμογή ετήσιας αναπροσαρμογής και εξέλιξης τιμών υλικών κατασκευής 2,50%.

Σημειώνεται ότι από τον συνολικό προϋπολογισμό της κατασκευής, ποσού 9.248.861,00€ όπως μας πληροφορήσατε, μέχρι 30 Ιουνίου 2023 είχε πιστωθεί με ολοκλήρωση εργασιών ένα ποσό της τάξης των 349.825,00€. Από τις 30 Ιουνίου 2023 μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2023 πιστώθηκε με ολοκλήρωση εργασιών ένα ποσό της τάξης των 2.302.130,94€.

Συνολικά δηλαδή μέχρι σήμερα, έχει επενδυθεί ένα ποσό 2.651.955,94€ και απομένει για την ολοκλήρωση του έργου ένα ποσό 6.596.905,06€.

Όσον αφορά στις πωλήσεις θεωρούμε ότι το κτίριο θα πωληθεί με την ολοκλήρωση της κατασκευής του (01-01-2025), με μια εκτιμώμενη τότε αξία GDV στα 26.162.903€. Εφαρμόζοντας επιτόκιο προεξόφλησης 10,37% η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) του κτιρίου είναι 23.704.723€.

Έχουμε επίσης θεωρήσει:

- Κόστος ασφάλειας στο 1,0% του κατασκευαστικού κόστους
- Έξοδα προώθησης στο 1,5% επί των πωλήσεων
- Μεσιτικά Έξοδα στο 1,5% επί των πωλήσεων
- Νομικά Έξοδα στο 1,5% επί των εκάστοτε πωλήσεων

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 1^{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/xrmatopistwtikes-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: 3,00% (περιλαμβάνει το ρίσκο με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά θέσης και του ίδιου του ακινήτου)
- Geoaxis Factor: 2,00%

Discount Rate: Risk Free Rate + Risk Premium + Geoaxis Factor= 3,37% + 2,00% + 3,00% +2,00%= **10,37%**

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

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

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

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

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, έχει επενδυθεί ένα ποσό της τάξης των 2.651.955,94€ μεταξύ 30-06-2023 και 31-12-2023. Το ποσό αυτό αφορά σε ποσοστό 28,67% επί του συνολικού ποσού που απαιτείται για την ολοκλήρωση της ανακατασκευής (9.248.861€) Έτσι: Έτος κατασκευής 1986 δηλαδή ηλικίας 2023-1986= 37 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 28,67%. Άρα νέα παλαιότητα 37 έτη *28,67% = 11 έτη. Άρα προσαρμοσμένο έτος κατασκευής 1986+11=1997. Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 2023-1997 = 26 έτη. **Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 66-26= 40 χρόνια.**

Πηγές Πληροφοριών

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

- Πλήρης σειρά σχεδίων (διάγραμμα δόμησης, κατόψεις όλων των επιπέδων, τομές) των Μηχανικών κ.κ. Μαργαρίτη και Ζαμάνη ημερομηνίας Αυγούστου 2022 που συνοδεύουν τη Δήλωση του Ν.4495/2017 με α/α 12506545
- Στέλεχος και πλήρης σειρά σχεδίων (αρχιτεκτονική μελέτη, διάγραμμα κάλυψης, μελέτης προσβασιμότητας) της α/α 842971/27-10-2023 (με ισχύ έως 27-10-2025) Προέγκρισης Άδειας Αναθεώρησης
- Απόσπασμα (ανυπόγραφο αρχείο word) του τίτλου κτήσης
- Πίνακας κατανομής ποσοστών (τροποποίηση) των Μηχανικών κ.κ. Μαργαρίτη και Ζαμάνη ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2022 (ακριβές αντίγραφο του προσαρτώμενου στην υπ' αριθμόν 7397/17-10-2022 πράξη).
- Αρχείο περιγραφής και παρουσίασης του ακινήτου (teaser) μετά την ολοκλήρωση της ριζικής ανακαίνισης.

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