



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 378,22ΤΜ
ΣΤΗ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Φεβρουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

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

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

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

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

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

www.geoaxis.gr



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



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

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

Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

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

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

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

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

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


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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	16
4.0 Έρευνα Αγοράς	19
5.0 SWOT Analysis	22
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	23
7.0 Εκτίμηση Αξίας	24
Δηλώσεις	33
Παράρτημα	34
Φωτογραφίες	35
Παραδοχές Εκτίμησης	36
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	37
Πηγές Πληροφοριών	40

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Οικόπεδο επιφάνειας 378,22τμ
Φωτογραφία Ακινήτου:	 <p>15 Δεκ 2023 10:09:20</p>
Διεύθυνση:	Χειμάρας & ανωνύμου οδού, Ο.Τ. 1138, Μαρούσι
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	15 Δεκεμβρίου 2023
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	425.579,37 € (Τετρακόσιες Είκοσι Πέντε Χιλιάδες Πεντακόσια Εβδομήντα Εννέα € και Τριάντα 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 Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation – Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκριση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρισης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι αν και διενεργούμε τακτικά εκτιμήσεις για εσάς και άλλες εταιρείες του Ομίλου σας εδώ και αρκετά χρόνια, δεν έχουμε διενεργήσει στο παρελθόν εκτίμηση για το συγκεκριμένο ακίνητο. 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 σύγκρισης συμφερόντων. Τέλος, καθώς δεν υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, για το συγκεκριμένο ακίνητο, δεν τίθεται ζήτημα εναλλαγής εκτιμητή.

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

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

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

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

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 19 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αδόμετο οικόπεδο επιφάνειας 378,22τμ στη συμβολή της οδού Χειμάρας με εγκεκριμένη (τμηματικά) διανοιγμένη οδό, στο Ο.Τ. 1138 του Δήμου Αμαρουσίου στην ευρύτερη θέση 'Κάτω Σωρός'.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

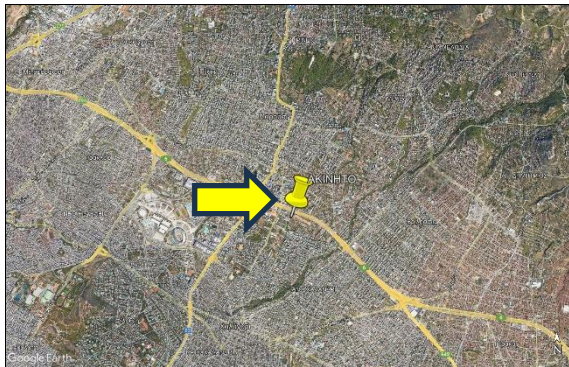
Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις 15 Δεκεμβρίου 2023.

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° 2'19.05"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°48'38.58"Α

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

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στο Ο.Τ. 1138, στη θέση "Κάτω Σωρός", στη συμβολή της οδού Χειμάρας με εγκεκριμένη (τμηματικά) διανοιγμένη οδό, όμορο προς βορρά του κτιρίου γραφείων ιδιοκτησίας σας επί των οδών Χειμάρας 16 και Λεωφ. Αμαρουσίου – Χαλανδρίου.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το εκτιμώμενο απέχει απόσταση 600μ. Ανατολικά της Λ. Κηφισίας, 900μ. Νοτιοανατολικά του κόμβου της Αττικής οδού 'Δαχτυλίδι- Έξοδος Λεωφόρου Κηφισίας' και 1χλμ. Δυτικά της Λ. Πεντέλης. Χωροθετείται στα 800μ. Νοτιοανατολικά του κτιριακού συγκροτήματος του 'Ιατρικού Κέντρου Αθηνών' και 3χλμ. Βορειοανατολικά του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών 'Σπύρος Λούης' (ΟΑΚΑ) που αποτελούν τοπίο της περιοχής

(+)

Ευρύτερη περιοχή υψηλού προφίλ
Πλησίον κεντρικών οδικών αξόνων
(Λ. Κηφισίας, Αττικής οδός)
Εύκολη πρόσβαση
Υψηλή ζήτηση στην περιοχή
Δρομολογημένα μεγάλα έργα

(-)

Περιοχή με πρόσφατα κυρωμένη
πράξη εφαρμογής
Θέση αραιής οικοδόμησης
Ελλιπείς υποδομές / ρυμοτομία

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

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Αμαρουσίου - Χαλανδρίου αποτελεί βασικό οδικό άξονα της περιοχής (διηλθής κατεύθυνσης) που λειτουργεί ως οδός σύνδεσης του Χαλανδρίου με το Μαρούσι. Κατά μήκος της φιλοξενούνται μικτές χρήσεις που αφορούν κατά κύριο λόγο σε γραφεία σημαντικών εταιριών (Bayer, J&P, Sony, Arcania Business Centre), τριώροφες - τετράωροφες οικοδομές μέσης και παλαιότερης ηλικίας κατασκευής με κατοικίες στους ορόφους, καταστήματα, παλαιά μαρμαράδικα και αδόμητα οικοπέδα. Η οδός Χειμάρas αποτελεί και αυτή βασική οδό που εξυπηρετεί τη σύνδεση με τη Λ. Κηφισίας στο ύψος του κόμβου με την Αττική Οδό (δυτικά). Κατά μήκος της απαντώνται αρκετά αδόμητα οικοπέδα παράλληλα με κτίρια γραφείων (στο τμήμα προς την Λ. Κηφισίας) και οικοδομές κατοικιών (στο ανατολικό τμήμα).

Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι ο μεγάλος αριθμός από αδόμητα γήπεδα, ένεκα του γεγονότος ότι μεγάλο τμήμα της βρισκόταν εκτός σχεδίου μέχρι πρόσφατα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα το φυσικό διαθέσιμο να είναι εξαιρετικής ποιότητας αν και δίχως βασικές υποδομές όπως δρόμοι, πεζοδρόμια, αποχέτευση κλπ. Σημειώνεται ότι η ευρύτερη θέση και δη ο άξονας της Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, την τελευταία διετία χαρακτηρίζεται από έντονα καταγεγραμμένη αύξηση ζήτησης για αγορά γης με σκοπό την ανοικοδόμηση κτιρίων γραφείων και σημαντικής ανάκαμψης των τιμών, με μια σειρά από δικαιοπραξίες που έχουν πραγματοποιηθεί το τελευταίο καιρό.

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



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

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

Έργα στην ευρύτερη περιοχή:

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

Prodea Investments

Αηδονάκια

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

Λ. Κηφισίας αρ.77

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

Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20

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

Φραγκοκλησιάς 6 & Αιγιαθείας

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

Κεντρικά Γραφεία της ΕΥ

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

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

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

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

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

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

Χειμάρας 16

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

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

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

Λ. Κηφισίας 199 (πρώην ακίνητο ΕΛΠΕ)

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

Trastor

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

Kaizen Campus

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

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

Μετεγκατάσταση Καζίνο Πάρνηθας

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

PwC

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

Οικόπεδο ΤΕΕ

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

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για μικρής (μη εμπορεύσιμης) επιφάνειας αδόμητο οικόπεδο 378,22τμ, με Σ.Δ. 0,65, κατάλληλο για επαγγελματική και οικιστική αξιοποίηση. Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 050142064001.

Το οικόπεδο είναι γωνιακό, σχεδόν παραλληλόγραμμου σχήματος, επίπεδο, οριοθετημένο, με πρόσωπα Βορειοανατολικά στην οδό Χειμάρας επί πλευράς μήκους 11,98μ και στη συμβολή της με εγκεκριμένη (τμηματικά) διανοιγμένη οδό επί πλευράς μήκους 9,59μ καθώς και Νοτιοανατολικά με την εγκεκριμένη (τμηματικά) διανοιγμένη οδό επί πλευράς μήκους 16,31μ.

(+)

Πρόσωπο στην οδό Χειμάρας
Αδόμητο
Γωνιακό
Καλό σχήμα

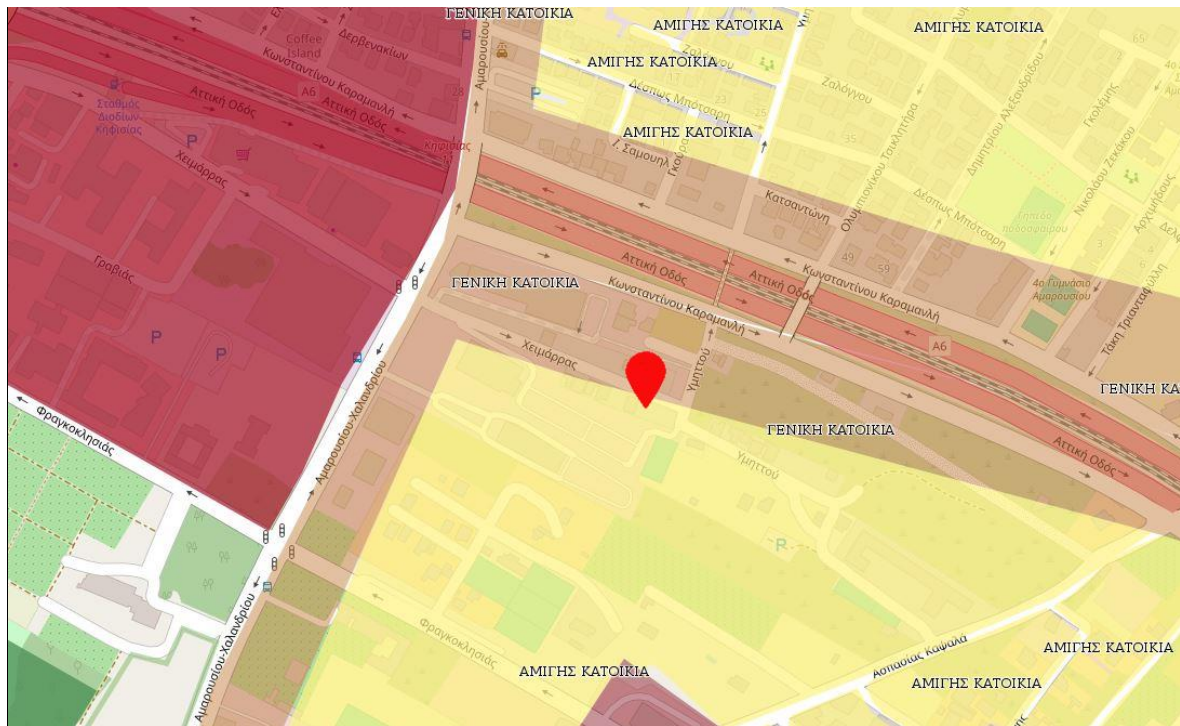
(-)

Χαμηλός Σ.Δ.
Μικρή (μη εμπορεύσιμη)
επιφάνεια
Μικρή δυνατότητα αξιοποίησης

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

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

Πολεοδομικό Καθεστώς



Σύμφωνα με το πλέον πρόσφατο ψηφιακά υπογεγραμμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Κουρέτα (εταιρεία "Τοποδομική Α.Ε.") με ημερομηνία υπογραφής 27.06.2023, το οικόπεδο με κωδικό κτηματογράφησης 050142064001, ευρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου στην 13η Π.Ε. στο Ο.Τ. 1138 (Π.Δ. 20-12-2012, ΦΕΚ 15/ΤΑΑΠΘ/24-1-2013) και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα στην περιοχή, με εμβαδόν τελικής ιδιοκτησίας 378,22μ.

Το οικόπεδο έχει προκύψει από την οριστική πράξη εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμόν 146332/31-08-2018 Απόφαση Περ/ρχη Αττικής και καταχωρήθηκε στο κτηματολογικό γραφείο Αμαρουσίου με τους αριθμούς 2641/27-7-2020 και 3204/27-7-2020. Σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής η αρχική ιδιοκτησία έχει κτηματολογικό αριθμό 0403044 και της αποδόθηκε το τελικό οικόπεδο 01 στο Ο.Τ.1138 της 13ης Π.Ε. του Δήμου Αμαρουσίου. Το οικόπεδο υπόκειται στις διατάξεις των Ν.1337/83, Ν.2508/97 για εισφορά σε χρήμα 37,83τμ και δεν οφείλει εισφορά λόγω μετατροπής γης σε χρήμα. Σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 58921/03.07.2023 Βεβαίωση της Δ/νσης Υ. Δομ. Δήμου Αμαρουσίου, η οφειλή από εισφορά σε χρήμα ύψους 17.976,82€ είναι πλήρως εξοφλημένη. Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή διέπονται από το ΦΕΚ 15/ΤΑΑΠΘ/24-01-2013 (Απόφαση Περ/ρχη Αττικής 146332/31-08-2018) και έχουν ως εξής:

1. Στα Ο.Τ. που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο ΓΚ, επιτρέπονται οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23-02-1987 Π.Δ./τος (ΦΕΚ 166/Δ)
2. Στα Ο.Τ. με πρόσωπο στην Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, επιβάλλεται χρήση κατοικίας σε ποσοστό 35% ανά ιδιοκτησία.
3. Ο περιορισμός των παραπάνω περιπτώσεων 1&2 ισχύει για την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών και δεν εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε αναθεωρήσεις οικοδομικών αδειών συμπ/νων των αδειών προσθηκών και αλλαγής χρήσης.
4. **ΤΟΜΕΑΣ II:** Αρτιότητα κατά κανόνα: $E = 1.000\tau\mu$ $\Pi=20\mu$. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την 27-7-1977 ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.651/1977 εφόσον είχαν $E=200\tau\mu$ και $\Pi=10\mu$.
5. Επιπλέον των παραπάνω προϋποθέσεων απαιτείται όπως:

- α. στο οικοδομήσιμο τμήμα των οικοπέδων εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τμ και ελάχιστη πλευρά 5μ
- β. τα οικόπεδα δεν δημιουργήθηκαν κατά παράβαση των διατάξεων του από 22.6.1983 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 284/Δ)
- 6. Ποσοστό Κάλυψης: 40%
- 7. Σ.Δ.: 0,65
- 8. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 11μ.
- 9. Απαιτείται έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας

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

Επιτρεπόμενες χρήσεις: Κατοικία, Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες, Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), Γραφεία/Τράπεζες ασφαλείας/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.

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

4.0 Έρευνα Αγοράς

Περιοχή Μελέτης

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

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

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

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Οικοπέδων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

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

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

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

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

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Οικόπεδων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο οικόπεδο των 378,22μ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με τους βασικούς οδικούς άξονες.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή/Πρόσωπο σε δρόμο: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται και το πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη τη μεγαλύτερη επιφάνεια, εφαρμόζοντας προσαύξηση 1,0% ανά 200τμ.
- Σχήμα/Κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η πιθανή κλίση του οικοπέδου.
- Δυνατότητα Αξιοποίησης: Αξιολογείται το βέλτιστο είδος της ανάπτυξης στο οικόπεδο.
- Χρόνος αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος της τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες.

Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) του εκτιμώμενου, ανέρχεται σε **1.134 euro/τμ**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς / Αξιολόγηση

Θεωρούμε ότι για το οικόπεδο επιφάνειας 378,22τμ η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση είναι η φιλοξενία υπαίθριων θέσεων στάθμευσης. Έχουμε υπολογίσει ότι στην επιφάνεια των 378,22τμ μπορούν να λειτουργήσουν 19 θέσεις στάθμευσης (1 θέση ανά 20τμ χώρου).

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η ζητούμενη τιμή μίσθωσης θέσεων στάθμευσης κυμαίνεται στα 120 euro/θέση/μήνα.

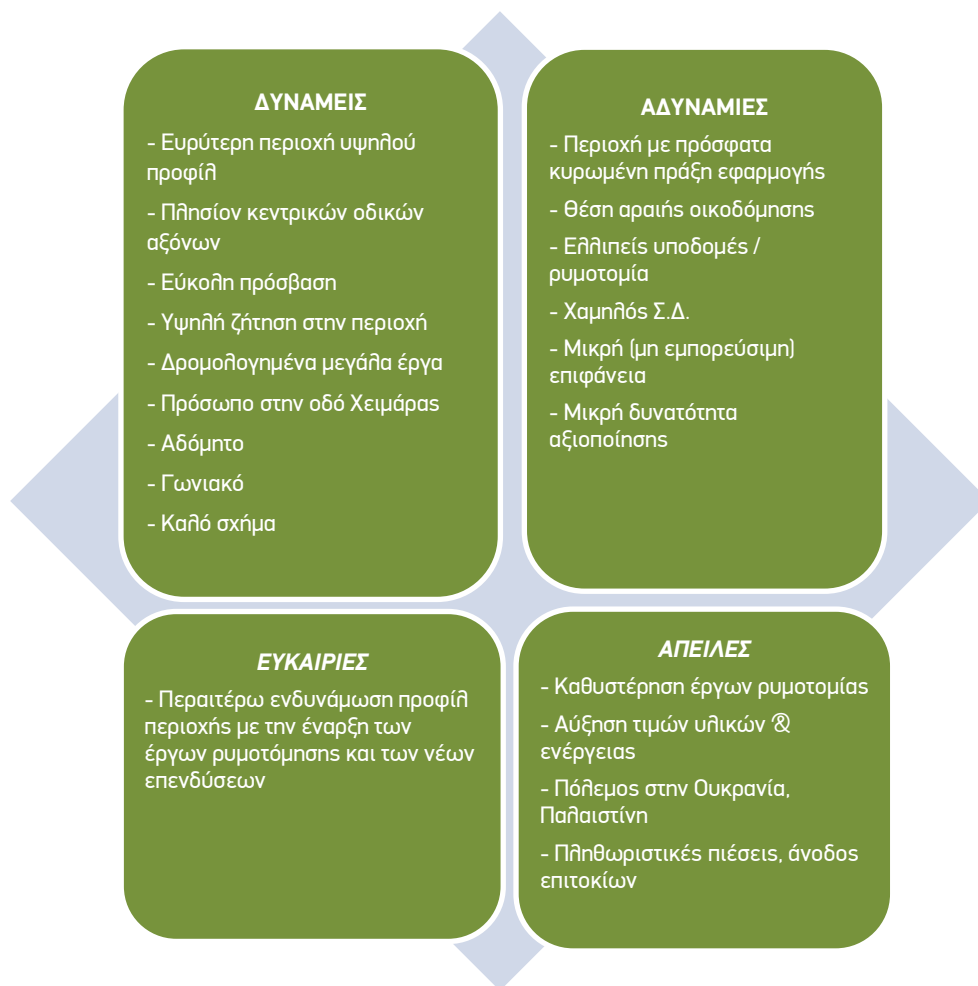
Επί της παραπάνω μισθωτικής αξίας εφαρμόζουμε συντελεστές ως εξής:

- -5% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας),
- +10% (λόγω θέσης)
- -60% (λόγω επιπέδου-υπαίθριες θέσεις)
- -1,0% (λόγω μεγαλύτερου αριθμού θέσεων)

και καταλήγουμε ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας θέσης στάθμευσης προσεγγίζει τα **74,11 euro/υπαίθρια θέση/μήνα** για το εκτιμώμενο οικόπεδο.

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 Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, ακολουθήθηκε η τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης με βάση την εκτίμηση της Μισθωτικής Αξίας ως υπαίθριο parking και στη συνέχεια με εφαρμογή ετήσιου συντελεστή απόδοσης σύμφωνα με τον τύπο:

*Αγοραία Αξία = Μισθωτική Αξία μηνός * 12μήνες, διά ετήσιου συντελεστή απόδοσης.*

Ο συντελεστής απόδοσης που εφαρμόστηκε είναι 4,0%.

Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του οικοπέδου επί της οδού Χειμάρων, στο Ο.Τ.1138 στο Μαρούσι Αττικής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **425.579,37 €** (Τετρακόσιες Είκοσι Πέντε Χιλιάδες Πεντακόσια Εβδομήντα Εννέα € και Τριάντα Επτά Λεπτά) ή 1.125,22 euro/τμ.

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

65. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Χειμάρας & ανωνύμου οδού (τμηματικά διανοιγμένης), Ο.Τ.1138, Κάτω Σωρός Μαρούσι

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΓΩΝΙΑΚΟ ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΚΑΛΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΑ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΜΕ ΟΔΟ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΗΚΟΥΣ 11,98μ ΚΑΙ ΜΕ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ (ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ) ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΗΚΟΥΣ 9,59μ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ (ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ) ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ 16,31μ.	378,22	428.994,81	420.456,21	425.579,37

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 425.579,37

1.125,22 euro/τμ

Σημειώσεις:

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία.

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας προκύπτει με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου και της Μεθόδου Εισοδήματος με την τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap). Η σταθμισμένη εκτιμώμενη αγοραία αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στη Συγκριτική Μέθοδο και 40% στην Μέθοδο Εισοδήματος.

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.

65. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Χειμάρas & ανωνύμου οδού (τμηματικά διανοιγμένης), Ο.Τ.1138, Κάτω Σωρός Μαρούσι

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ				ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
Διακύμανση %	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδος (euro/τμ)	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (euro)	ERV ±10,00%			369.261,05	384.550,36	399.839,68	
-10%	1.020,82	386.095,33	Yield ±10,00%						
0	1.134,25	428.994,81	ERV			408.761,12	425.579,37	442.397,62	
10%	1.247,67	471.894,29	-10,00%	0,00%	+10,00%	451.319,06	470.006,00	488.692,94	
Yield	4,40%	344.009,62	382.232,91	420.456,21					
	4,00%	378.410,59	420.456,21	462.501,83					
	3,60%	420.456,21	467.173,56	513.890,92					

65. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: Αδόμητο Οικόπεδο (ΚΑ 050142064001)

Διεύθυνση: Χειμάρas & ανωνύμου οδού (τμηματικά διανοιγμένas), Ο.Τ.1138, Κάτω Σωρός Μαρούσι

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (*)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΓΩΝΙΑΚΟ ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΚΑΛΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΑ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΜΕ ΟΔΟ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΗΚΟΥΣ 11,98μ ΚΑΙ ΜΕ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ (ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ) ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΗΚΟΥΣ 9,59μ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ (ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ) ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ 16,31μ.	ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ: ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ: Ε=1.000τμ Π= 20μ Σ.Δ 0,65 ΚΑΛΥΨΗ: 40% ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	378,22	1.134	428.994,81

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 428.994,81**Σημειώσεις:**

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

Η επιφάνεια του οικοπέδου και το πολεοδομικό καθεστώς προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία: πλέον πρόσφατο ψηφιακά υπογεγραμμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Κουρέτα (εταιρεία "Τοποδομική Α.Ε.") με ημερομηνία υπογραφής 27.06.2023 και συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμόν 7537/07-09-2023 της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Γεωργίου Καραγεώργη.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΩΝΙΑΚΟ ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 378,22τμ ΜΕ Σ.Δ. 0,65, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ. ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΚΑΛΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΑ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΜΕ ΟΔΟ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΗΚΟΥΣ 11,98μ ΚΑΙ ΜΕ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ (ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ) ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΗΚΟΥΣ 9,59μ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ (ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ) ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ 16,31μ ΣΤΟ Ο.Τ. 1138 ΘΕΣΗ "ΚΑΤΩ ΣΩΡΟΣ" ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ.											
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ											
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΔ	ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣ- ΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΡΟΜΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 200τμ) (τμ)	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ	ΔΥΝΑΤΟ- ΤΗΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙ- ΗΣΗΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ- ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥ- ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΔΕΛΦΩΝ (550μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 870τμ, ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ~85μ, ΚΑΛΟ ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΩΣ PARKING, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ/ ΕΠΑΓ/ΚΗ	870	1.500.000	12/12/2023	1.724,14	-10%	-5%	0%	0%	-2,5%	2%	0%	0%	1.467	40%	586,66
6	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ, 100μ ΑΠΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (200μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΤΡΙΦΑΤΣΟ (ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΙΑΝΟΙΞΗ ΤΩΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΟΔΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.739τμ, ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΜΕ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΟ ΚΤΙΣΜΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ/ ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.739	1.600.000	22/09/2023	920,07	-10%	10%	10%	5%	-6,8%	2%	0%	0%	1.000	40%	400,03
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ Σ 25, ΜΕΤΑΞΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΤΕΝΙΣ & ΛΑΡΚΟ (180μ ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.071τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 75μ, ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ/ ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.072	850.000	11/12/2023	792,91	-10%	0%	0%	5%	-3,5%	2%	0%	0%	738	20%	147,55

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.134

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΔ	ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 17, ΟΠΙΣΘΕΝ ΙΑΤΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ (550μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.282τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 22μ, ΒΑΘΟΣ 57μ, ΚΑΛΟ ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΜΕ ΠΑΛΑΙΟ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΟ ΚΤΙΣΜΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.282	2.800.000	2.184,09	12/12/2023	ΤΟΠΟΣ-SOLUTIONS 2106548802	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΔΕΛΦΩΝ (550μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 870τμ, ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ~85μ, ΚΑΛΟ ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΩΣ PARKING, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ : ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	870	1.500.000	1.724,14	12/12/2023	ENGELS & VOLKERS 2111055000	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΟΔΩΝ (250μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 4.969τμ, ΤΡΙΦΑΤΣΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΗΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ~100μ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	4.969	6.500.000	1.308,11	12/12/2023	PLOUMIS SOTIROPOULOS 210 3643112	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΠΕΡΙΞ ΟΔΟΥ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.830τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΘΕΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.830	2.000.000	1.092,90	24/11/2023	CCRE 2130223537	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.500τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	2.500	2.500.000	1.000,00	25/10/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ 2102531131	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ, 100μ ΑΠΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (200μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΤΡΙΦΑΤΣΟ (ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΙΑΝΟΙΞΗ ΤΩΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΟΔΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.739τμ, ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΜΕ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΟ ΚΤΙΣΜΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.739	1.600.000	920,07	22/09/2023	EQUITY STONES 2111991402	
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 25, ΜΕΤΑΞΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΤΕΝΙΣ & ΛΑΡΚΟ (180μ ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.071τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 75μ, ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	1.072	850.000	792,91	11/12/2023	PROSPERTY 2106812500	
8	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΣΑΜΟΥ (400μ ΝΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.532τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 28μ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΠΡΟΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ.	0,65	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ / ΕΠΑΓ/ΚΗ	2.532	2.000.000	789,89	05/01/2023	KIKLOS 2102208019	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ :

1.785

1.046

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης

942

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

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

ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

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

65. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: Αδόμητο Οικόπεδο (ΚΑ 050142064001)

Διεύθυνση: Χειμάρas & ανωνύμου οδού (τμηματικά διανοιγμένως), Ο.Τ. 1138, Κάτω Σωρός Μαρούσι

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση





Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΕΥΛΟΓΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΦΙΛΟΞΕΝΗΣΕΙ (20τμ/θέση)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ ΘΕΣΗΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (euro/θ.Σ./μήνα)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕ- ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟ- ΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ γηπέδου)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΓΩΝΙΑΚΟ ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΚΑΛΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΑ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΜΕ ΟΔΟ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΗΚΟΥΣ 11,98μ ΚΑΙ ΜΕ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ (ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ) ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ ΜΗΚΟΥΣ 9,59μ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ (ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ) ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟ ΕΠΙ ΠΛΕΥΡΑΣ 16,31μ.	378,22	19	74,11	1.402	4,00%	1.111,67	420.456,21

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro): 420.456,21**Σημειώσεις :**

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδας (euro/τμ) για το οικόπεδο επιφάνειας 378,22τμ έχει θεωρήσει ως υψηλότερη και βέλτιστη χρήση την φιλοξενία υπαίθριων θέσεων στάθμευσης. Έχουμε υπολογίσει ότι στην επιφάνεια των 378,22τμ μπορούν να λειτουργήσουν περίπου 19 θέσεις (1 θέση ανά 20τμ χώρου). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος ανά μήνα για την κάθε θέση στάθμευσης προκύπτει από σχετική έρευνα αγοράς. Επί της μισθωτικής αξίας εφαρμόζουμε έναν συντελεστή απόδοσης με σκοπό να υπολογιστεί η αγοραία αξία σύμφωνα με τη σχέση: Αγοραία Αξία = Μισθωτική Αξία/μήνα * 12 μήνες διά συντελεστή απόδοσης.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro /θ.σ. / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ - ΟΡΙΟ ΜΕ ΒΡΙΑΝΣΣΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΡΟΑΣΤΙΑΚΟΥ Λ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 26τμ. 2 ΟΧΗΜΑΤΩΝ. ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΠΟΡΤΑ	ΙΣΟΓΕΙΟ	160	13/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6944555319	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ - ΟΡΙΟ ΜΕ ΧΑΛΛΑΝΔΡΙ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ 14τμ	ΥΠΟΓΕΙΟ	150	2/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6972711390	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓΙΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 14τμ. ΣΕ ΝΕΟΔΟΜΗΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ. ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	120	10/12/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6985032861	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΝΕΟ ΤΕΡΜΑ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 11τμ. ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΥΠΟΓΕΙΟ	100	16/12/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6906896493	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΝΑΒΡΥΤΑ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 8τμ. ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΠΟΡΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	100	19/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6972241429	

ΔΙΑΜΕΣΟΣ: 120,00

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.

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς

Μείωση κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης:	0,95
Θέση:	1,10
Επίπεδο:	0,60
Αριθμός θέσεων:	0,99

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ
(euro/θέση/μήνα): 74,11**

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

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

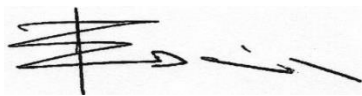
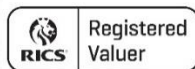
Επάρκεια

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

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

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

Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

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

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος ΤΕΕ 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

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



Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες



Άποψη από την οδό Χειμάρας



Άποψη από την τμηματικά διανοιγμένη δημοτική οδό



Άποψη από τη συμβολή Χειμάρας & δημοτικής οδού



Εσωτερική άποψη οικοπέδου

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.

β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι ήρθαν στα χέρια μας), είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζουμε πως η πλήρης ανάληψη και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.

γ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που τυχόν μελληοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.

δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).

ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.

στ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο δεν έχει κάποιες δεσμεύσεις ή βάρη εμπράγματης φύσης, ή τυχόν εισφορές και είναι κενό, ελεύθερο προς πώληση.

ζ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.

η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλογές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.

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 Εύληγης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύληγη αξία 'ιερραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1

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

Εισροές επιπέδου 2

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

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

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

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

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

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση

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

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 5%, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Επιπλέον κρίσιμη παράμετρος κατά την εφαρμογή της μεθόδου είναι ο προσδιορισμός του συντελεστή απόδοσης (βλέπετε παρακάτω).

Εκτίμηση Συντελεστή Απόδοσης Ακινήτου

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

Ακίνητο : Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η επενδυτική

ποιότητα' του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Ταμισκή Θεσσαλονίκης), ή ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλούς συντελεστές ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίχως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

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

- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών (Εθνική – Eurobank),
- στη μεγάλη βάση δεδομένων που διαθέτουμε και στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, συνθήκες στέγασης, ηλικία, παροχές κ.λπ.).

Έτσι, αφού διαμορφώσαμε συγκεκριμένη άποψη για την γενική διακύμανση της απόδοσης ανάλογων ακινήτων, προσεγγίσαμε την απόδοση του εκτιμώμενου. Ο Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield) που χρησιμοποιήθηκε στην εκτίμηση είναι **4,0% για την χρήση υπαίθριου parking**. Ο συντελεστής απόδοσης βρίσκεται μέσα στα πλαίσια της αγοράς αυτή τη στιγμή και αποτυπώνουν μεταξύ άλλων το ρίσκο και την προσδοκία των επενδυτών για το μέλλον. Σημειώνουμε πως η εκτίμηση του συντελεστή απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασσικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλήθαμε στα πλαίσια της εκτίμησης είναι τα παρακάτω:

- Ψηφιακά υπογεγραμμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Κουρέτα (εταιρεία "Τοποδομική Α.Ε.") με ημερομηνία υπογραφής 27.06.2023
- Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμόν 7537/07-09-2023 της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Γεωργίου Καραγεώργη
- Βεβαίωση με αρ. πρωτ. 58921/03-07-2023 της Δ/σης Υ. Δομ, του Δήμου Αμαρουσίου περί εξόφλησης των οφειλών από εισφορά σε χρήμα
- Βεβαίωση Μηχανικού σύμφωνα με την παρ. 2, του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία έκδοσης 28/08/2023 του Μηχανικού κου. Κουρέτα και Πιστοποιητικό Πληρότητας που τη συνοδεύει

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