



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΧΕΙΜΑΡΑΣ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Φεβρουάριος 2024

ΔΕΚ 20, 2022 10:38:13 π.μ.

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 13B, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

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

www.geoaxis.gr



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



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

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

Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπασμάτων 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	21
5.0 SWOT Analysis	31
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	32
7.0 Εκτίμηση Αξίας	33
Δηλώσεις	64
Παράρτημα	65
Φωτογραφίες υφιστάμενου κτιρίου	66
Φωτογραφίες εργασιών υπό ανέγερση κτιρίου	70
Παραδοχές Εκτίμησης	72
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	73
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	78
Πηγές Πληροφοριών	79

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 σε οικόπεδο με υπόλοιπο δόμησης που αφορά σε υπό κατασκευή νέο κτίριο με συμφωνητικό μίσθωσης
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Χειμάρas 16, Μαρούσι
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ για το υφιστάμενο. Βασιστήκαμε στις προηγούμενες της 20ης Δεκεμβρίου 2022 και 22ας Ιουνίου 2023. Πραγματοποιήθηκε αυτοψία μόνο στο υπό ανέγερση κτίριο (υπόλοιπο δόμησης) την 28η Νοεμβρίου 2023.
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	31.775.120,97€ (Τριάντα Ένα Εκατομμύρια Επτακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Εκατόν Είκοσι € 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 Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

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

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

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλως, 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 αλλως, 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 επιθεωρεί 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 12 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 4.730,96τμ. που βρίσκεται επί των οδών Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Χειμάρas στον αρ.16, στο ΟΤ.1138 του Δήμου Αμαρουσίου επί οικοπέδου επιφάνειας 10.164,29τμ. Στο οικόπεδο υπάρχει σημαντικό υπόλοιπο δόμησης 20.768,72τμ (5.137,86τμ εντός Σ.Δ.) που θα υλοποιηθεί με κατασκευή βιοκλιματικού κτιρίου γραφείων με πιστοποίηση LEED επιπέδου Gold, το οποίο και έχει εκμισθωθεί σύμφωνα με το συμφωνητικό μίσθωσης της 14-03-2023 που μας προσκομίσθηκε.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένο ακίνητο, σύμφωνα με τους εν ισχύ όρους μίσθωσης, σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, η αξία του υφιστάμενου κτιρίου προέκυψε με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου και της Μεθόδου Εισοδήματος. Για την αξία του υπολοίπου δόμησης εφαρμόστηκε η Υποθειμματική Μέθοδος με δεδομένο ότι έχει ήδη εκδοθεί οικοδομική άδεια με συγκεκριμένο προϋπολογισμό και επενδυτικό πλάνο και έχουν προχωρήσει οι εργασίες. Με δεδομένο ότι έχει συναφθεί μισθωτήριο, η αξία ανάπτυξης του μελλοντικού κτιρίου γραφείων προέκυψε με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορορών (DCF) και πώληση του κτιρίου με το τέλος της μίσθωσης. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

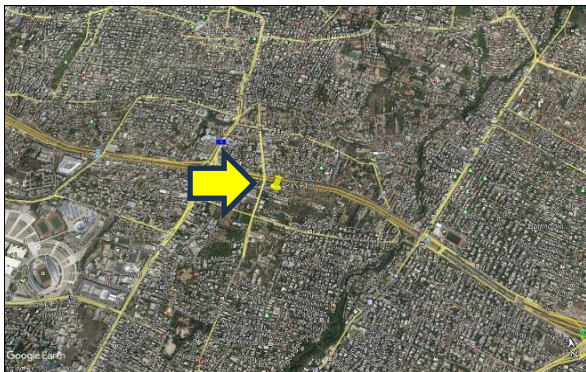
Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο υφιστάμενο κτίριο καθώς βασιστήκαμε στις προηγούμενες που διενεργήθηκαν στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31η Δεκεμβρίου 2022 και την 22η Ιουνίου 2023 στα πλαίσια της εκτίμησης της 30 Ιουνίου 2023. Πραγματοποιήθηκε αυτοψία μόνο στο υπό ανέγερση κτίριο (υπόλοιπο δόμησης) την 28η Νοεμβρίου 2023 με σκοπό να ελέγξουμε την πρόοδο των εργασιών κατασκευής.

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° 2'20.17"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°48'32.81"Α

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

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στη συμβολή της οδού Χειμάρas στον αρ. 16 με τη Λ. Αμαρουσίου-Χαλανδρίου στο Ο.Τ. 1138.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το εκτιμώμενο απέχει απόσταση 500μ. Ανατολικά της Λ. Κηφισίας, 800μ. Νοτιοανατολικά του κόμβου της Αττικής οδού 'Δαχτυλίδι-Έξοδος Λεωφόρου Κηφισίας', 1χλμ. Δυτικά της Λ. Πεντέλης, 800μ. Νοτιοανατολικά του κτιριακού συγκροτήματος του 'Ιατρικού Κέντρου Αθηνών' και 3χλμ. Βορειοανατολικά του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών 'Σπύρος Λούης' (ΟΑΚΑ) που αποτελούν τοπίσημα της περιοχής.

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται ως κομβική για ολόκληρο το πεκανοπέδιο, 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 (Delloite, EY, PQH, J&P, 3E κ.λπ). 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 (διπλής κατεύθυνσης) που λειτουργεί ως οδός σύνδεσης του Χαλανδρίου με το Μαρούσι. Κατά μήκος της φιλοξενούνται μικτές χρήσεις που αφορούν κατά κύριο λόγο σε γραφεία σημαντικών εταιριών (Bayer, J&P, Sony, Arcania Business Centre), τριώροφες - τετραώροφες οικοδομές μέσης και παλαιότερης ηλικίας κατασκευής με κατοικίες στους ορόφους, καταστήματα, παλαιά μαρμαράδικα και αδόμητα οικοπέδα. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι ο μεγάλος αριθμός από αδόμητα γήπεδα, ένεκα του γεγονότος ότι μεγάλο τμήμα της βρισκόταν εκτός σχεδίου μέχρι

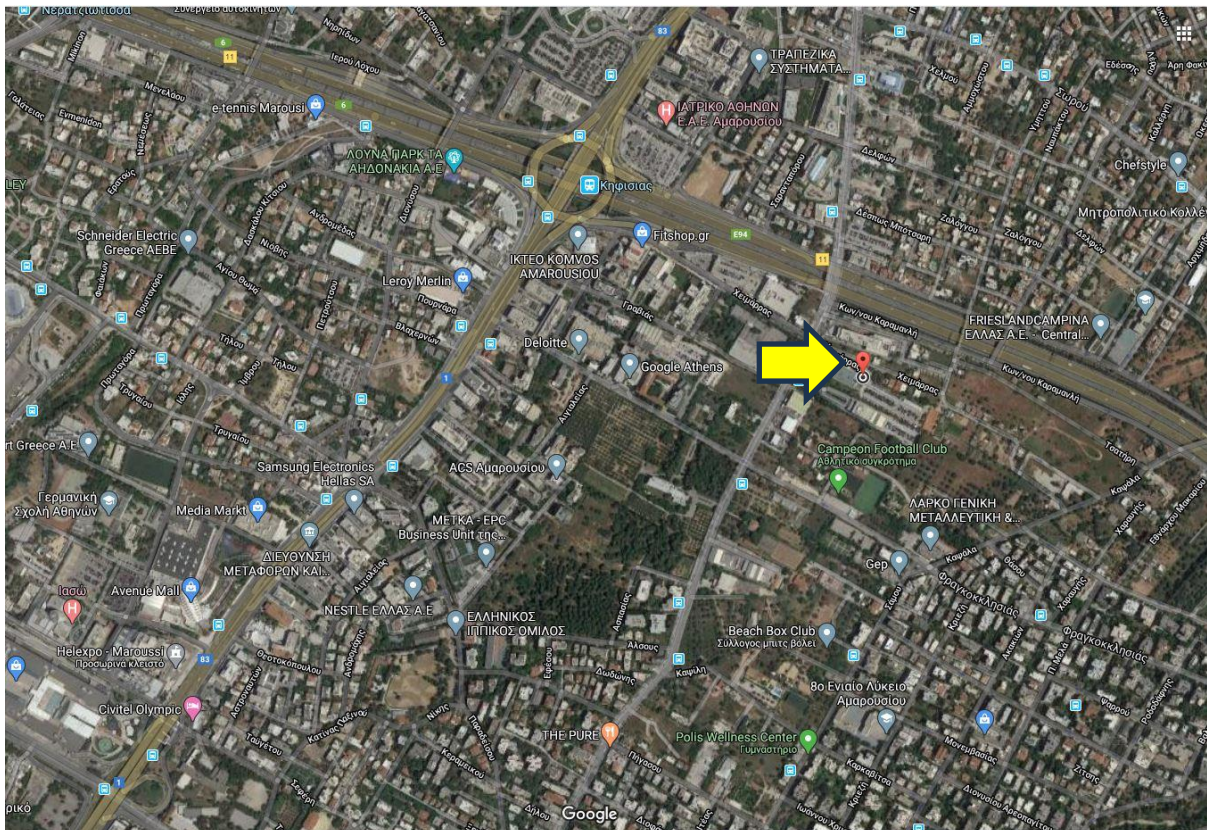
(+)
Αναγνωρίσιμη θέση
Πλησίον κεντρικών οδικών αξόνων
(Λ. Κηφισίας, Αττική οδός)
Εύκολη πρόσβαση
Υψηλή ζήτηση στην περιοχή
Δρομοδογημένα μεγάλα έργα

(-)
Περιοχή με πρόσφατα κυρωμένη
πράξη εφαρμογής
Θέση αραιής οικοδόμησης
Ελλιπείς υποδομές

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 τόσο για αγορά επαγγελματικών κτιρίων όσο και για αγορά γης με σκοπό την ανοικοδόμηση κτιρίων γραφείων και σημαντικής ανάκαμψης των τιμών, με μια σειρά από δικαιιοπραξίες 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 Χειμάρρος και της Αμαρουσίου – Χαλανδρίου. Σχετικά με τη χρήση μέσων μαζικής μεταφοράς, η πρόσβαση εξυπηρετείται από πυκνό δίκτυο αστικών συγκοινωνιών (λεωφορειακές γραμμές) επί της Αμαρουσίου-Χαλανδρίου. Επιπρόσθετα, ο προαστιακός σιδηρόδρομος βοήθησε την πρόσβαση στην περιοχή μέσω του Σταθμού Λ. Κηφισίας που βρίσκεται ακριβώς στον κόμβο της Αττικής Οδού με την Λεωφόρο Κηφισίας.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται τυπικό αστικό αν και μη επιβαρυσμένο 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 πλῆον Πούνα παρκ "Αηδονάκια" στο δακτυλίδι της Αττικής Οδού θα περάσει σύντομα στην PRODEA Investments καθώς έχει προχωρήσει στην υπογραφή δεσμευτικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, όπως σημειώνεται σε σχετική ανακοίνωση της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι όμορο και στο άλλο ακίνητο της PRODEA στη Λεωφόρο Κηφισίας 77. Αξιοποιώντας το σύνολο των συγκεκριμένων οικοπέδων, η PRODEA Investments θα προσθέσει στο χαρτοφυλάκιο 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 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**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 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).

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 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 – Χαλιδανδρίου 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 – Χαλιδανδρίου, 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, υπερασύγχρονο κτίριο 3 ορόφων με 3 πτέρυγες συνολικού εμβαδού 7.500 τ.μ. με υπόγειο όπου θα φιλοξενούνται 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 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 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 αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο με εσωτερικό αίθριο συνολικής επιφάνειας GBA 4.730,96τμ. Αποτελείται από τρία επίπεδα ανωδομής (ισόγειο-α όροφος – β όροφος) και υπόγειο βοηθητικών χώρων. Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 050142064014/00/00.

Η διαφορά στο GBA του κτιρίου από 4.788,08τμ σε 4.730,96τμ, ήτοι διαφορά -57,12τμ οφείλεται στα νέα επικαιροποιημένα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης (Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας Απριλίου 2022 της με α/α 467579/25-08-2022 προέγκρισης της με α/α 491503/30-09-2022 -με ισχύ έως 30-09-2028- Πράξης οικοδομικής αδείας.

Το οικόπεδο επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο έχει εμβαδόν 10.164,29τμ. και είναι γωνιακό με πρόσωπο 48,82μ. Δυτικά στην Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου και 126,90μ. Βόρεια στην οδό Χειμάρας. Είναι επίπεδο με ακανόνιστο αλλά εκμεταλλεύσιμο σχήμα.

Σημειώνεται ότι σε σχέση με παλαιότερες εκτιμήσεις το οικόπεδο έχει μεγαλύτερη επιφάνεια λόγω συνένωσης στην αρχική έκταση, 2 όμορων αδόμητων οικοπέδων επιφανειών 1.635,29τμ και 262,89τμ.

Στην ανωδομή, εκτός από έναν εκθεσιακό χώρο στο ισόγειο προβολής των προϊόντων της εταιρείας, την κύρια χρήση καταλαμβάνουν τα γραφεία. Το υπόγειο περιλαμβάνει δέκα θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους.

(+)
 Αυτοτελές κτίριο
 Καλή κατάσταση συντήρησης
 Πρόσφατα τμηματικά ανακαινισμένο
 Ύπαρξη θέσεων στάθμευσης
 Υπόγειοι βοηθητικοί χώροι
 Μισθωμένο στο σύνολό του
 Υπόλοιπο δόμησης με ανέγερση βιοκλιματικού κτιρίου γραφείων με υφιστάμενο μισθωτήριο

(-)
 Μικρή προβολή επί της οδού

Επιπλέον των υπόγειων θέσεων στάθμευσης, το ακίνητο ωφελείται και από πολλαπλές υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

Το κτίριο είναι κατασκευής 1998 και αποτελεί πολύ καλών προδιαγραφών ακίνητο.

Το ακίνητο διαθέτει πολύ καλό διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με καλή περιμετρική περίφραξη, κοιλώνες φωτισμού, δενδροφυτεύσεις στο Δυτικό του (πρόσωπο στην Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου) και Νότιο όριο καθώς και διαμορφωμένο υπαίθριο χώρο στάθμευσης στο υπόλοιπο τμήμα του ακαλύπτου του οικοπέδου.

Λόγω του ότι χωροθετείται σε μία απόσταση περίπου 50μ μέσα από την οικοδομική γραμμή δεν ωφελείται από καλή προβολή στη Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου.

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
04/1991, & 71/1997, Ν.4178/2013	1998	2020	ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ. (10 θ.σ.*25τμ/θ.σ.)	ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΑ ΧΑΛΥΒΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ	250,00
				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		1.075,75
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ		984,30
			Α ΟΡΟΦΟΣ			1.311,92
			Β ΟΡΟΦΟΣ			1.088,09
			ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΣΗ		-
	2007	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ	-	2,64	
ΣΥΝΟΛΑ:						4.730,96

Το κτίριο έχει ανεγερθεί με τις υπ' αριθμ. 04/1991 & 71/1997 οικοδομικές άδειες. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3122372. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση και σειρά σχεδίων (διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις όλων των επιπέδων) του Μηχανικού κου. Βικέλα ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2015 που τη συνοδεύουν.

Επιπρόσθετα, για το ακίνητο έχει εκδοθεί η με α/α 491503/30-09-2022 (με ισχύ έως 30-09-2028) Πράξη οικοδομικής αδείας που αφορά σε "Λειτουργική συνένωση οικοπέδων, νομιμοποίηση χώρων & κατασκευών υφιστάμενου ειδικού κτιρίου (κτίριο Α) με εσωτερικές διαρρυθμίσεις & τροποποιήσεις - Προσθήκη κατ' επέκταση τριώροφου κτιρίου γραφείων με πηλακό αίθριο & τέσσερα υπόγεια (κτίριο Β) και κοπή 55 δέντρων". Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Στα πλαίσια της παρούσης, μας προσκομίσθηκε Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας Απριλίου 2022 της με α/α 467579/25-08-2022 προέγκρισης της με α/α 491503/30-09-2022 -με ισχύ έως 30-09-2028- Πράξης οικοδομικής αδείας.

Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του κτιρίου θεωρήσαμε το 1998 που είναι το έτος αποπεράτωσης των οικοδομικών εργασιών βάσει του στελέχους της τελευταίας χρονολογικά οικοδομικής αδείας 71/1997. Για την ισόγεια αποθήκη επειδή δεν γνωρίζουμε ακριβές έτος κατασκευής, λαμβάνουμε ως έτος το 2007 δεδομένου ότι στη Δήλωση του Ν.4178/2013 έχει ληφθεί παλαιότητα από 1/1/2004-28/7/2011.

Το έτος ανακαίνισης το πληροφορήθηκαμε από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.

Επιπλέον, εντός του Α εξαμήνου του 2022 ολοκληρώθηκαν εσωτερικές αναδιαμορφώσεις και αντικατάσταση διαχωριστικών γραφειακών χώρων συνολικού κόστους 85.000ευρώ, τον Απρίλιο του 2023 ολοκληρώθηκε η αντικατάσταση ψύκτη με νέα αντλία θερμότητας κόστους 280.000€ και εντός του Δεκεμβρίου 2023 αναμένεται η πιστοποίηση βάσει των εργασιών συμμόρφωσης με νέα μελέτη πυροπροστασίας κόστους 42.000€.

Αναφορικά με την αποξήλωση της υφιστάμενης όψης, ψευδοροφών και μεταλλικού σκελετού και κατασκευή νέας όψης και ψευδοροφών με υγραμόνωση και θερμομόνωση, σύμφωνα με την εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στα πλαίσια της παρούσης οι εργασίες δεν είχαν ακόμη ξεκινήσει.

Τα επίπεδα προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία και συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία. Στο υπόγειο γίνεται διαχωρισμός στην επιφάνεια που καταλαμβάνει το parking και στην επιφάνεια των βοηθητικών χώρων. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει το parking των 10 θέσεων στάθμευσης έχει ληφθεί θεωρώντας 25τμ. ανά 1 θέση στάθμευσης.

Η γενική τεχνική περιγραφή, βάσει της προηγούμενης αυτοψίας, έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλή υαλοστάσια
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εσωτερικά κουφώματα: Αλουμινίου (θύρες) πρεσσαριστές
- Δάπεδα: βιομηχανικού τύπου στο υπόγειο, μάρμαρο-κεραμικά πλακίδια-επένδυση με μοκέτα στην ανωδομή, μάρμαρο στα κλιμακοστάσια
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή τμηματικά επενδεδυμένες με μάρμαρο, γυψοσανίδα
- Γυάλινα διαχωριστικά χωρίσματα γραφείων συστήματος αλουμινίου δαπέδου και οροφής τμηματικά με εσωτερικές περσίδες και επένδυση ηχομόνωσης
- Ηχομονωτικά πετάσματα οροφής σε τμήματα γραφειακών χώρων
- Ψευδοροφές με ενσωματωμένα φωτιστικά στοιχεία led
- Φυσικός Φωτισμός/Αερισμός: Πολύ καλός
- Τεχνητός φωτισμός: Spot οροφής τύπου led και απλές λάμπες φθορίου στο υπόγειο
- Εξαερισμός: Κεντρικό σύστημα με κανάλι οροφής
- Ψύξη/Θέρμανση: Σύστημα fan coil
- Πρόσθετες παροχές: δομημένη καθωδίωση, κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης (CCTV), σύστημα πυρόσβεσης, sprinklers πυρόσβεσης, σύστημα πυρανίχνευσης/ανιχνευτές καπνού, ανιχνευτές κίνησης, περιμετρικός συναγερμός, ελεγχόμενη είσοδος/έξοδος

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι εκμισθωμένο στο σύνολο της GBA επιφάνειας των 4.730,96τμ, σε μία εταιρεία του ομίλου, όπως αυτή εμφανίζεται στον προηγούμενο πίνακα. Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Υπόλοιπο Δόμησης – Υπό ανέγερση βιοκλιματικό κτίριο γραφείων

Στο οικόπεδο υπάρχει Υπόλοιπο Συντελεστή Δόμησης που θα υλοποιηθεί με κατασκευή βιοκλιματικού κτιρίου γραφείων με πιστοποίηση LEED επιπέδου Gold, συνολικής GBA επιφάνειας 20.768,72τμ (5.137,86τμ εντός Σ.Δ.) δυνάμει της υπ’ αριθμόν 491503/30-09-2022 άδειας, το οποίο και έχει εκμισθωθεί στο σύνολο της GBA επιφάνειας των 20.768,72τμ, στην εταιρεία ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε σύμφωνα με το προσκομισθέν μισθωτήριο της 14-03-2023. Η μίσθωση θα ξεκινήσει με την ολοκλήρωση κατασκευής του την 01-01-2025 και με τους κάτωθι όρους:

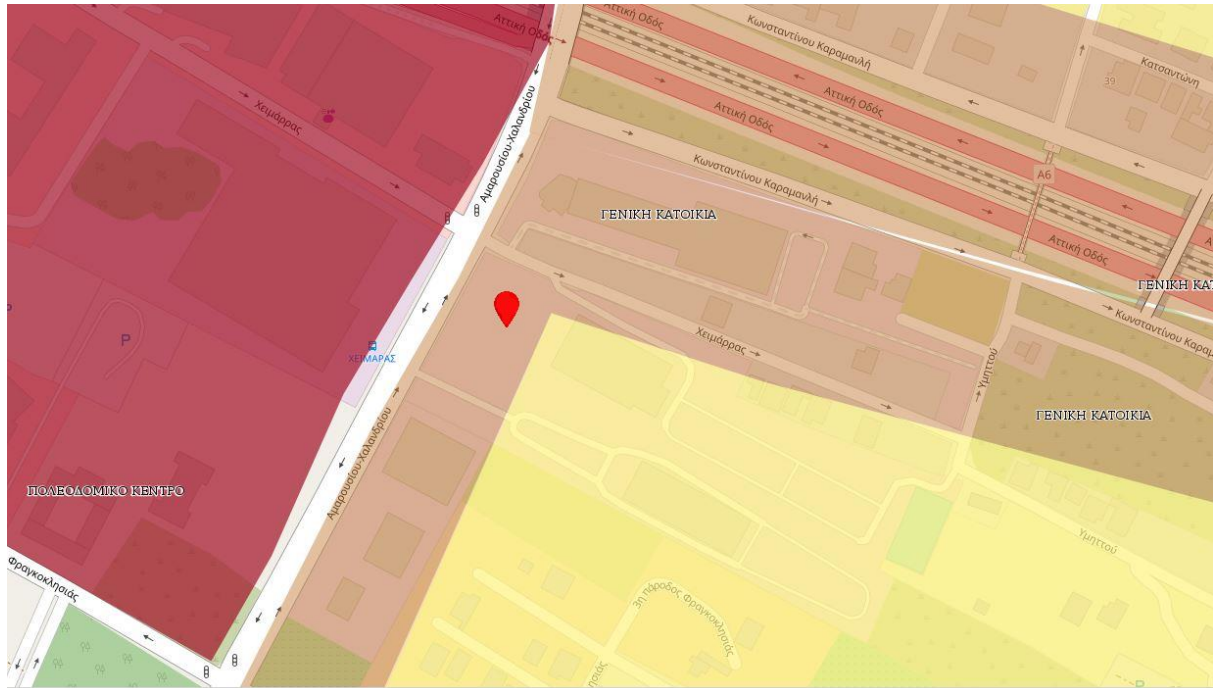
ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 01-01-2025 (€/μήνα)	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΔΤΚ +1% ΚΑΘΕ 01/01
01/01/2025	31/12/2036	199.530,71	3,50%

Πορεία Έργου: Από τον συνολικό προϋπολογισμό της κατασκευής, ποσού €28.858.923,76 όπως μας πληροφορήσατε, μέχρι τις 30 Ιουνίου 2023 είχε πιστωθεί με ολοκλήρωση εργασιών ένα ποσό της τάξης των 6.014.982,66€ Από τις 30 Ιουνίου 2023 μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2023 πιστώθηκε με ολοκλήρωση εργασιών ένα ποσό της τάξης των 8.450.066,02€.

Συνολικά δηλαδή μέχρι σήμερα, έχει επενδυθεί ένα ποσό 14.465.048,68€ και απομένει για την ολοκλήρωση του έργου ένα ποσό 14.393.875,08€.

Οι εργασίες μέχρι και 30-06-2023 που είχαν πραγματοποιηθεί, αφορούσαν σε εκσκαφές, τοιχεία και θεμελίωσης υπογείων. Σύμφωνα με την τωρινή αυτοψία (Δεκεμβρίου 2023) έχουν επιπλέον ολοκληρωθεί και οι σκυροδετήσεις όλων των υπογείων και τμήματος της ανωδομής.

Πολεοδομικό καθεστώς



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

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το οικόπεδο επιφάνειας 10.164,29τμ είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου, στην 13^η Π.Ε., Ο.Τ.1138 (ΓΚ) του Δήμου Αμαρουσίου όπου ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης σύμφωνα με το Π.Δ. 20-12-2012 (ΦΕΚ 15/ΤΑΑΠΘ/24-1-2013) και με την υπ'αριθμ. 146332/31-08-2018 Απόφαση Περιφερειάρχη Αττικής:

ΤΟΜΕΑΣ Ι

E=1000τμ. Π=20μ.

ΤΟΜΕΑΣ ΙV

E=500τμ. Π=20μ.

Σ.Δ. = 0,65

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Ύψος: 11μ.

Απαιτείται έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Στα Ο.Τ. που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο ΓΚ, επιτρέπονται οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23-2-1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166/Δ).

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.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis

Με δύο λόγια

Αυξανόμενη μεν αθλή 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 λεκανοπεδίου 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.

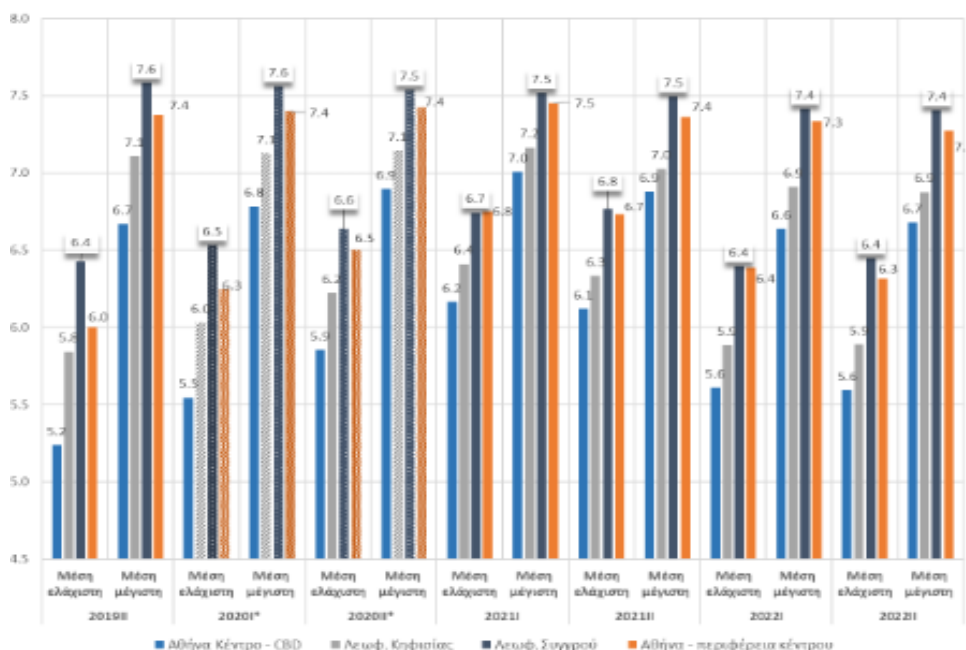
Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, η ζήτηση στρέφεται σε μεγάλα, σύγχρονα, πράσινα γραφεία που πληρούν τις συνθήκες ESG, με εύκολη πρόσβαση και μικτές χρήσεις που συνδυάζουν οικιστική ζώνη και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, retail, γυμναστήρια κλπ).

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 δεκανοπέδιο, 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 αλληλά 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 ανακάμπτει 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 πλειυρά 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 πηλαφόρμα 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 δυσόιωνα 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

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης αυτοτελών κτιρίων γραφείων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 898,57τμ είναι στα 2.957,22euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 2.513,64euro/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 ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (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 8B & ΓΡΑΒΙΑΣ, ΜΑΡΟΥΣΙ	14.100	-	35.000.000	2.482,27	-
2021	ΔΕΚΕΜ-ΒΡΙΟΣ	ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΟ, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ.	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΥ, ΜΑΡΟΥΣΙ	4.737	-	8.850.000	1.868,36	-
2021	ΜΑΙΟΣ	ΚΑΙ 277 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΘΕΣΗ ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ GOLDEN HALL ΚΑΙ ΤΟ ΟΑΚΑ, ΜΕ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΜΕΣΩ ΤΗΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΜΑΡΟΥΣΙ	11.750	11.750	39.000.000	3.319,15	3.319,15

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 αυτοτελές κτίριο γραφείων ανηγμένης επιφάνειας 3.599,46τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικών χώρων και πρόσθεσης αυτού στην επιφάνεια των γραφειακών χώρων. Η επιφάνεια του parking, το δώμα, η αποθήκη και η παλαιά κατοικία συμπεριλαμβάνονται στην αξία. 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 κλπ).
- 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 200τμ.
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ, αποθήκες.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.
- 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 κτίριο γραφείων ανηγμένης επιφάνειας 3.599,46τμ. ανέρχεται σε **3.202,40 euro/τμ ανηγμένης**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 2.450τμ είναι στα 19,84euro/τμ ανηγμένης/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 17,86euro/τμ ανηγμένης/μήνα. Σε σχέση με την προ εξαμήνου αντίστοιχη έρευνα οι τιμές είναι αυξημένες κατά 8,69%.

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

Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΕΡΙΟΧΗ	Δ/ΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνόλου/ μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης/ μήνα)	ΠΗΓΗ
2022	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2008, Β ΥΠΟΓΕΙΟ 42 Θ.ΣΤ, Α ΥΠΟΓΕΙΟ ΓΡΑΦΕΙΑ 807τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ 790τμ ΚΑΙ Α ΟΡΟΦΟΣ 591τμ	ΜΑΡΟΥΣΙ		3.589	1.785	47.577	13,26	26,65	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗ ΣΗ GEOAXIS

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις 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 αυτοτελές κτίριο γραφείων ανηγμένης επιφάνειας 3.599,46τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικών χώρων και πρόσθεσης αυτού στην επιφάνεια των γραφειακών χώρων. Η επιφάνεια του parking, το δώμα, η αποθήκη και η παλαιά κατοικία συμπεριλαμβάνονται στην αξία. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία 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 κλη).
- 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 200τμ.

- Πρόσθετες παροχές (θ.σ, αποθήκες.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία της τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης/μήνα) για το αυτοτελές κτίριο γραφείων ανηγμένης επιφάνειας 3.599,46τμ. ανέρχεται σε **18,61 euro/τμ ανηγμένης/μήνα**.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίου Μισθώματος

Το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα ανέρχεται σε 66.993,52€/μήνα όταν το καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 63.387,22€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του -5,4%.

Υπολειμματική Μέθοδος για την Αξία του Υπολοίπου Συντελεστή Δόμησης – Σενάριο ανάπτυξης

Για τις ανάγκες εφαρμογής της Μεθόδου θεωρήσαμε ως βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου την κατασκευή τριώροφου κτιρίου γραφείων με ηλιακό αίθριο και 4 υπόγεια Ενεργειακής Κλάσης A+ και πιστοποίηση LEED επιπέδου Gold, σύμφωνα και με το project plan που μας πληροφορήσατε (σχέδια κατόψεων του Μηχανικού Κου Βικέλα και δικής σας ενημέρωσης).

Υπολειμματική Μέθοδος - Μισθώσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων Υψηλής Ενεργειακής Κλάσης – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Διενεργήσαμε έρευνα αγοράς μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων υψηλής ενεργειακής κλάσης στο λεκανοπέδιο Αττικής. Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης τέτοιων αυτοτελών κτιρίων γραφείων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 1.800τμ είναι στα 27,00euro/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 όπως προέκυψε από την έρευνα μισθώσεων αυτοτελών κτιρίων γραφείων που διενεργήσαμε στην περιοχή και σύμφωνα με τα ειδικά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μελλοντικά ανεγερθέντος κτιρίου γραφείων ανηγμένης σε ισόγειο επιφάνειας 5.704τμ, με 348 υπόγειες και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης (1 ανά 16τμ) προχωρήσαμε στις ακόλουθες προσαρμογές:

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,95
Θέση/Καταλληλότητα σημείου:	1,10
Πρόσβαση:	1,05
Ανηγμένη Επιφάνεια (1% ανά 500τμ):	0,92
Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές:	1,00
Παροχές (parking, εστιατόριο, γυμναστήριο, αποθηκευτικοί χώροι):	1,10
Ενεργειακή Κλάση / Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα:	1,10

Συμπερασματικά, οι προσαρμογές που εφαρμόσαμε σε σχέση με τη διάμεσο της έρευνας αγοράς, οδήγησαν σε μια εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας μελλοντικού κτιρίου γραφείων στα **33,05euro/τμ ανηγμένης/μήνα ή 188.499€/μήνα.**

Η παραπάνω εκτιμώμενη μισθωτική αξία ανά επίπεδο και χρήση στο κτίριο αναλύεται ως εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΙΔΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΜΙΣΘΩΜΑ (€/τμ/μήνα ή €/θέση/μήνα)	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΙΣΘΩΜΑ (Euro/μήνα)
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	526,48	28,07	1,00	14.780
	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	223,89	14,04	1,00	3.143
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	1.331,25	28,07	1,00	37.373
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	1.630,09	28,07	1,00	45.762
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	1.650,04	28,07	1,00	46.322
ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΗ	44,79	0,00	1,00	0
Α-Β-Γ-Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	522,17	4,00	1,00	2.089
ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΕΣ	-	-	120,00	309,00	37.080
ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ	-	-	50,00	39,00	1.950
ΣΥΝΟΛΟ (€/μήνα)					188.499

Με δεδομένο ότι έχει συναφθεί μισθωτήριο για το νέο κτίριο γραφείων σύμφωνα με ενημέρωσή σας, η αξία ανάπτυξης του κτιρίου προέκυψε με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορροών (DCF) σε 10ετή μελέτη, σύμφωνα με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 01-01-2025 (€/μήνα)	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΔTK +1% ΚΑΘΕ 01/01	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 01-01-2024 (€/μήνα)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 01-01-2025 (€/μήνα)	Δ (%) ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΓΟΡΑΙΟΥ
01/01/2025	31/12/2036	199.530,71	3,50%	188.498,74	1,70%	191.703,22	4,08%

Η αξία πώλησης του κτιρίου κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής του 01-01-2025, εκτιμήθηκε σε 37.821.612,76€.

Εφαρμόσθηκε επιτόκιο προεξόφλησης 8,37% και η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) του κτιρίου είναι 34.900.445,48€.

5.0 SWOT Analysis

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



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματορροών (Discounted Cash Flow). Το υπόλοιπο δόμησης εκτιμήθηκε με εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου με δεδομένο ότι έχει ήδη εκδοθεί οικοδομική άδεια με συγκεκριμένο προϋπολογισμό και επενδυτικό πλάνο, οι εργασίες έχουν προχωρήσει και έχει συναφθεί συμφωνητικό μίσθωσης.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτιρίου και της αξίας του υπολοίπου δόμησης 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 αγορά 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 της Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου 8 Χειμάρρας 16 στο Δήμο Αμαρουσίου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **31.775.120,97€** Τριάντα Ένα Εκατομμύρια Επτακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Εκατόν Είκοσι € και Ενενήντα Επτά Λεπτά).

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου (συμπ/νου του υφιστάμενου και του υπό ανέγερση): 15.805.155,94€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 15.969.965,03€

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

7. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση : Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου ☒ Χειμάρρας 16, ΟΤ 1138, Δήμος Αμαρουσίου

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	10.164,29	4.730,96	11.526.901,90	12.233.442,57	11.950.826,30

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (άνευ υπολοίπου δόμησης): 11.950.826,30

2.526,09 euro/τμ κτιρίου

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ: 19.824.294,67

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 31.775.120,97

Σημειώσεις

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία μόνο στο υπό ανέγερση κτίριο.

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

Για την αξία του υπολοίπου δόμησης εφαρμόστηκε η Υπολειμματική Μεθόδος βάσει του σεναρίου ανάπτυξης που μας προσκομίσατε. Σε σχέση με την εκτίμηση της 30-06-2023 έχει επενδυθεί ένα ποσό της τάξης των 8.450.066,02€ καθώς έχουν προχωρήσει οι εργασίες (εκτιμώμενο ποσοστό προόδου εργασιών κατά την 31-12-2023 σύμφωνα με δική σας ενημέρωση: 30%).

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 διαφορά στο GBA του κτιρίου από 4.788,08τμ σε 4.730,96τμ, ήτοι διαφορά -57,12τμ οφείλεται στα νέα επικαιροποιημένα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης (Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας Απριλίου 2022 της με α/α 467579/25-08-2022 προέγκρισης της με α/α 491503/30-09-2022 -με ισχύ έως 30-09-2028- Πράξης οικοδομικής άδειας.

7. NOVAL ΑΕΕΑΠ - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Χειμάρας 16 @ Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Μαρούσι

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)	ΑΣΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (€)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
11.526.901,90	19.824.294,67	ERV ±10,00% Discount Rate & Exit Yield ±10,00%

ERV vs Discount Rate		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	9,02%	10.964.346,45	11.549.802,47	12.135.258,50
	6,75%			
	8,20%	11.602.073,29	12.233.442,57	12.864.811,85
	7,38%			
	6,75%	12.289.273,17	12.970.547,56	13.651.821,94

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
31.013.663,30	31.364.936,91	31.716.210,53
31.396.299,40	31.775.120,97	32.153.942,54
31.808.619,33	32.217.383,96	32.626.148,59

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	8,20%	11.085.498,42	11.659.470,49	12.233.442,57
	7,43%			
	8,20%	11.602.073,29	12.233.442,57	12.864.811,85
	6,75%			
	8,20%	12.233.442,57	12.934.963,99	13.636.485,42
	6,08%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
31.086.354,48	31.430.737,72	31.775.120,97
31.396.299,40	31.775.120,97	32.153.942,54
31.775.120,97	32.196.033,82	32.616.946,68

7. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Λ.Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Χειμάρρας 16, ΟΤ 1138, Δήμος Αμαρουσίου

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ Υ.Σ.Δ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ + ΥΣΔ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ & ΥΠΟ ΑΝΕΓΕΡΣΗ) (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (euro)
10.164,29	4.956,57	5.207,72	4.730,96	1998	2020	12	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	31.775.120,97	15.805.155,94	15.969.965,03

Διαχωρισμός Αξιών: 15.805.155,94 15.969.965,03

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της αξίας γης 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.

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

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, λόγω ανακαίνισης η οποία θεωρείται σε ποσοστό 50%, υπολογίζουμε τα εξής: Έτος κατασκευής 1998 δηλαδή ηλικίας 2023-1998= 25 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 50%. Άρα νέα παλαιότητα 25 έτη *50% = 13 έτη. Άρα προσαρμοσμένο έτος κατασκευής 1998+13=2011. **Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 2023-2011 = 12 έτη.** Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 66-12= **54 χρόνια.**

7. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο γραφείων

Διεύθυνση : Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Χειμάρρας 16, ΟΤ 1138, Δήμος Αμαρουσίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
04/1991, & 71/1997, Ν.4178/2013	1998	2020	ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ. (10 θ.σ.*25τμ/θ.σ.)	ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΑ ΧΑΛΥΒΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ	250,00	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ			
				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		1.075,75	3.599,46	3.202,40	11.526.901,90	
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ		984,30				
						Α ΟΡΟΦΟΣ				1.311,92
						Β ΟΡΟΦΟΣ				1.088,09
			ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΗ		-	18,26	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ		
	2007	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ	-	2,64					

ΣΥΝΟΛΑ: 4.730,96

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ: 3.221,77

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 11.526.901,90

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Το κτίριο έχει ανεγερθεί με τις υπ' αριθμ. 04/1991 & 71/1997 οικοδομικές άδειες. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3122372. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση και σειρά σχεδίων (διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις όρων των επιπέδων) του Μηχανικού κου. Βικέλα ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2015 που τη συνοδεύουν.

Επιπρόσθετα, για το ακίνητο έχει εκδοθεί η με α/α 491503/30-09-2022 (με ισχύ έως 30-09-2028) Πράξη οικοδομικής αδείας που αφορά σε "Λειτουργική συνένωση οικοπέδων, νομιμοποίηση χώρων & κατασκευών υφιστάμενου ειδικού κτίριου (κτίριο Α) με εσωτερικές διαρρυθμίσεις & τροποποιήσεις - Προσθήκη κατ' επέκταση τριώροφου κτιρίου γραφείων με ηλιακό αίθριο & τέσσερα υπόγεια (κτίριο Β) και κοπή 55 δέντρων". Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Στα πλαίσια της παρούσης, μας προσκομίσθηκε η με α/α 467579/25-08-2022 Πράξη προέγκρισης και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας Απριλίου 2022 της προέγκρισης.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του κτιρίου θεωρήσαμε το 1998 που είναι το έτος αποπεράτωσης των οικοδομικών εργασιών βάσει του στελέχους της τελευταίας χρονολογικά οικοδομικής άδειας 71/1997. Για την ισόγεια αποθήκη επειδή δεν γνωρίζουμε ακριβές έτος κατασκευής, λαμβάνουμε ως έτος το 2007 δεδομένου ότι στη Δήλωση του Ν.4178/2013 έχει ληφθεί παλαιότητα από 1/1/2004-28/7/2011.

3. Το έτος ανακαίνισης το πληροφορηθήκαμε από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση. Επιπλέον, εντός του Α εξαμήνου του 2022 ολοκληρώθηκαν εσωτερικές αναδιαμορφώσεις και αντικατάσταση διαχωριστικών γραφειακών χώρων συνολικού κόστους 85.000ευρώ, τον Απρίλιο του 2023 ολοκληρώθηκε η αντικατάσταση ψύκτη με νέα αντλία θερμότητας κόστους 280.000€ και εντός του Δεκεμβρίου 2023 αναμένεται η πιστοποίηση βάσει των εργασιών συμμόρφωσης με νέα μελέτη πυροπροστασίας κόστους 42.000€.

Αναφορικά με την αποξήλωση της υφιστάμενης όψης, ψευδοροφών και μεταλλικού σκελετού και κατασκευή νέας όψης και ψευδοροφών με υγρομόνωση και θερμομόνωση, σύμφωνα με την εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στα πλαίσια της παρούσης οι εργασίες δεν έχουν ακόμη ξεκινήσει.

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία και συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.
5. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση και ταυτίζεται με τη νόμιμη.
6. Ο μισθωτής προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
7. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία. Στο υπόγειο γίνεται διαχωρισμός στην επιφάνεια που καταλαμβάνει το parking και στην επιφάνεια των βοηθητικών χώρων. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει το parking των 10 θέσεων στάθμευσης έχει ληφθεί θεωρώντας 25τμ. ανά 1 θέση στάθμευσης.
8. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικών χώρων και πρόσθεσης αυτού στην επιφάνεια των γραφειακών χώρων. Η επιφάνεια του parking, το δώμα, η αποθήκη και η παλαιά κατοικία συμπεριλαμβάνονται στην αξία.
9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις αυτοτελών κτιρίων γραφείων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
10. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδος (στήλη 11) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 10).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 13/12/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αγοραία αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο κτίριο. Στο οικόπεδο των 10.164,29τμ υπάρχει υπόλοιπο δόμησης σύμφωνα με ενημέρωσή σας, το οποίο υπολογίζεται σε ξεχωριστό πίνακα.

7. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο γραφείων

Διεύθυνση : Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Χειμάρρας 16, ΟΤ 1138, Δήμος Αμαρουσίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Προεξόφλησης Χρηματορροών

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
04/1991, & 71/1997, Ν.4178/2013	1998	2020	ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 θ.σ. (10 θ.σ.*25τμ/θ.σ.)	ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε.	250,00	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ	
				ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΕΜΠΟΡΙΑ ΧΑΛΥΒΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ	1.075,75	3.599,46	12.233.442,57
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	984,30			
			Α ΟΡΟΦΟΣ		1.311,92			
			Β ΟΡΟΦΟΣ	1.088,09				
	ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΣΗ	-	18,26	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ			
	2007	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ	-		2,64		
ΣΥΝΟΛΑ:						4.730,96		
ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ:						3.221,77		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 12.233.442,57

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Το κτίριο έχει ανεγερθεί με τις υπ' αριθμ. 04/1991 & 71/1997 οικοδομικές άδειες. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3122372. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση και σειρά σχεδίων (διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις όρων των επιπέδων) του Μηχανικού κου. Βικέλη ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2015 που τη συνοδεύουν.

Επιπρόσθετα, για το ακίνητο έχει εκδοθεί η με α/α 491503/30-09-2022 (με ισχύ έως 30-09-2028) Πράξη οικοδομικής αδειάς που αφορά σε "Λειτουργική συνένωση οικοπέδων, νομιμοποίηση χώρων & κατασκευών υφιστάμενου ειδικού κτιρίου (κτίριο Α) με εσωτερικές διαρρυθμίσεις & τροποποιήσεις - Προσθήκη κατ' επέκταση τριώροφου κτιρίου γραφείων με ηλιακό αίθριο & τέσσερα υπόγεια (κτίριο Β) και κοπή 55 δέντρων". Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Στα πλαίσια της παρούσης, μας προσκομίσθηκε η με α/α 467579/25-08-2022 Πράξη προέγκρισης και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας Απριλίου 2022 της προέγκρισης.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του κτιρίου θεωρήσαμε το 1998 που είναι το έτος αποπεράτωσης των οικοδομικών εργασιών βάσει του στελέχους της τελευταίας χρονολογικά οικοδομικής άδειας 71/1997. Για την ισόγεια αποθήκη επειδή δεν γνωρίζουμε ακριβές έτος κατασκευής, λαμβάνουμε ως έτος το 2007 δεδομένου ότι στη Δήλωση του Ν.4178/2013 έχει ληφθεί παλαιότητα από 1/1/2004-28/7/2011.

3. Το έτος ανακαίνισης το πληροφορήθηκαμε από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.

Επιπλέον, εντός του Α εξαμήνου του 2022 ολοκληρώθηκαν εσωτερικές αναδιαμορφώσεις και αντικατάσταση διαχωριστικών γραφειακών χώρων συνολικού κόστους 85.000ευρώ, τον Απρίλιο του 2023 ολοκληρώθηκε η αντικατάσταση ψύκτη με νέα αντλία θερμότητας κόστους 280.000€ και εντός του Δεκεμβρίου 2023 αναμένεται η πιστοποίηση βάσει των εργασιών συμμόρφωσης με νέα μελέτη πυροπροστασίας κόστους 42.000€.

Αναφορικά με την αποξήλωση της υφιστάμενης όψης, ψευδοροφών και μεταλλικού σκελετού και κατασκευή νέας όψης και ψευδοροφών με υγρομόνωση και θερμομόνωση, σύμφωνα με την εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στα πλαίσια της παρούσης οι εργασίες δεν έχουν ακόμη ξεκινήσει.

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία και συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.

5. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση και ταυτίζεται με τη νόμιμη.

6. Ο μισθωτής προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

7. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία. Στο υπόγειο γίνεται διαχωρισμός στην επιφάνεια που καταλαμβάνει το parking και στην επιφάνεια των βοηθητικών χώρων. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει το parking των 10 θέσεων στάθμευσης έχει ληφθεί θεωρώντας 25τμ. ανά 1 θέση στάθμευσης.

8. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικών χώρων και πρόσθεσης αυτού στην επιφάνεια των γραφειακών χώρων. Η επιφάνεια του parking, το δώμα, η αποθήκη και η παλαιά κατοικία συμπεριλαμβάνονται στην αξία.

9. Η εκτιμώμενη Εύληξη Αξία προκύπτει με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με προεξόφληση Χρηματορροών (DCF). Παρακαλώ δείτε σχετικό αναλυτικό πίνακα.

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 13/12/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αγοραία αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο κτίριο. Στο οικόπεδο των 10.164,29τμ υπάρχει υπόλοιπο δόμησης σύμφωνα με ενημέρωσή σας, το οποίο υπολογίζεται σε ξεχωριστό πίνακα.

7. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Μισθωτής: ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΑ ΧΑΛΥΒΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα, συμμ/μένων των parking)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ ανηγμένων /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ. (10 ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ)	ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΑ ΧΑΛΥΒΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ	250,00	3.599,46	63.387,22	17,61	18,61	66.993,52	-5,4%
			1.075,75						
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ		984,30						
Α ΟΡΟΦΟΣ			1.311,92						
Β ΟΡΟΦΟΣ			1.088,09						
ΣΥΝΟΛΟ:			4.710,06						

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας ενημέρωση. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικών χώρων και πρόσθεσης αυτού στην επιφάνεια των γραφειακών χώρων. Η επιφάνεια του parking συμπεριλαμβάνεται στην αξία.

2. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα την 01-01-2024 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔΤΚ Ιανουαρίου είναι στο 2,50%.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ ανηγμένων/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για αυτοτελών κτιρίων γραφείων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΔΤΚ +1% ΚΑΘΕ 01/01. ΤΟ 2025 ΘΑ ΠΡΟΣΤΕΘΕΙ ΠΟΣΟ 2.264,06€/ΜΗΝΑ @ ΔΠΟ ΤΟ 2026 ΔΤΚ+1%.	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)	Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου: ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%), i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%) q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%), G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%). D: συντελεστής αναξίωσης (0,5%).
01/06/2020	31/12/2036	1,70%	3,50%	100,00%	100,00%	7,00%	6,75%	8,20%	

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	760.646,63	814.437,98	842.943,31	872.446,33	902.981,95	934.586,32	967.296,84	1.001.152,23	1.036.192,56	1.072.459,29
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	7.606,47	8.144,38	8.429,43	8.724,46	9.029,82	9.345,86	9.672,97	10.011,52	10.361,93	10.724,59
NOI (Net Operating Income)	753.040,16	806.293,60	834.513,88	863.721,86	893.952,13	925.240,45	957.623,87	991.140,70	1.025.830,63	1.061.734,70
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΟ-ΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΟ-ΦΛΗΣΗΣ	0,924	0,854	0,789	0,730	0,674	0,623	0,576	0,532	0,492	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	695.970,58	688.713,65	658.797,26	630.180,37	602.806,55	576.621,79	551.574,45	527.615,11	504.696,53	482.773,48

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 5.919.749,75 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	803.922,29	817.588,97	831.487,98	845.623,27	859.998,87	874.618,85	889.487,37	904.608,66	919.987,00	935.626,78	951.532,44
NOI (Net Operating Income)	803.922,29	817.588,97	831.487,98	845.623,27	859.998,87	874.618,85	889.487,37	904.608,66	919.987,00	935.626,78	951.532,44

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 14.096.776,87
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.885.325,21

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 6.313.692,82 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 12.233.442,57 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,22%
2,597 euro/τη συνόλου

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

Ανάλυση παραμέτρων

Πληθωρισμός

Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF), την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	4,00	2,90	2,30	2,00	1,90
PWC	3,90	2,60	1,80	1,80	1,80
Statista	3,99	2,88	2,30	2,00	1,90

European Commission	4,20	2,40			
Average	4,023	2,695	2,133	1,933	1,867
Total Average	2,53				
Εκτίμηση Geoaxis:	2,50				

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 Commission	2,40	1,90			
Average	2,38	1,68	1,47	1,47	1,39

Total Average **1,67**

Εκτίμηση Geoaxis: **1,70**

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

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

Συντελεστές Απαξίωσης

Είδος Ακινήτου	D
Γραφείο	0,50%
Κατάστημα	0,50%
Βιομηχανικό	0,75%

Τα παραπάνω ποσοστά αφορούν σε εργασίες συντήρησης του ακινήτου που θεωρούμε ότι θα πραγματοποιούνται από τον ιδιοκτήτη σε ετήσια βάση.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

Οι συντελεστές προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο (q) σύμφωνα με την εκτιμητική πρακτική είναι οι εξής:

Discount Rate over rented

	Διαφορά από Αγοραίο		Discount Rate
	Lower Range	Upper Range	
Από έως	0.00%	20.00%	0,00%
Από έως	20.01%	30.00%	0,50%
Από έως	30.01%	40.00%	0,75%
Από έως	40.01%	50.00%	1,00%
Από έως	50.01%	100.00%	1,50%
Άνω	100%		2,00%

Με βάση τα παραπάνω αν το εκτιμώμενο είναι υπερμισθωμένο άνω του 20% η εφαρμογή του συντελεστή ουσιαστικά αυξάνει το discount rate λόγω του ότι η μίσθωση θεωρείται υψηλού κινδύνου. Στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπομισθωμένο δεν λαμβάνεται υπόψη συντελεστής προσαρμογής.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα των μισθωτών και μισθωτηρίου (i)

Ο συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα μισθωτών προσαρμόζεται σε εύρος έως +/- 1%, κατά την κρίση του εκτιμητή. Η θεώρηση αρνητικού ποσοστού ως αποτέλεσμα καλής ποιότητας του μισθωτή ή/και του μισθωτηρίου συμβολίζει μείωση του συντελεστή προεξόφλησης αφού η μίσθωση θεωρείται ασφαλέστερη.

Για την παρούσα εκτίμηση θεωρούμε συντελεστή προσαρμογής λόγω μισθωτή: **0,00%**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.599,46τμ. ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ 10 Θ.Σ., ΜΕ ΠΟΛΛΕΣ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ. ΕΠΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 10.164,29τμ., ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ 25 ΕΤΩΝ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2020, ΠΟΛΥ ΚΑΛΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 16, ΣΤΟ ΟΤ 1138 ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ.											
									ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ											
Α/Α	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 200τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (β.στ. αποθήκες)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΥ 5, 50μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ (700μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 654τμ. ΠΡΟΣΩΨΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 4 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 325, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΓΥΑΛΙΝΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ, 4 Θ.ΣΤ. ΠΡΑΣΙΑΣ	ΥΠ. ΒΧ: 176 ΙΣ: 226 Α.ΟΡ: 126 Β.ΟΡ: 126	16	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 128τμ)	513,20	2.000.000	4/12/2023	3.897,12	-15%	5%	0%	0%	10%	-15%	15%	0%	3.720,93	30%	1116,28
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΟΝ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.546τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΝΕΟΔΗΜΤΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΝ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β+, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 18 ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2013.	Β ΥΠ(parking): 430 Α ΥΠ(βχ): 300 ΑΝΩΔΟΜΗ: 816	10	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 49τμ)	876,00	3.200.000	26/6/2023	3.652,97	-15%	10%	5%	10%	-10%	-14%	5%	0%	3.220,31	30%	966,09
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΗΓΑΣΟΥ 15, ΚΑΘΕΤΗ ΣΤΗΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (900μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 805τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 308τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ (5 ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΜΕ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ), ΣΥΓΧΡΟΝΟΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΠΛΗΡΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΛΗΡΗΣ Η/Μ ΥΠΟΔΟΜΗ, ΔΑΤΑ/SERVER ROOM, ΟΠΤΙΚΕΣ ΙΝΕΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ, 5 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2004, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	ΥΠ(parking): 115 ΥΠ(ΚΧ): 115 ΑΝΩΔΟΜΗ: 575	19 (ΑΝΑΚ. 18)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 120τμ)	632,50	1.850.000	20/11/2023	2.924,90	-15%	10%	5%	5%	0%	-15%	10%	0%	2.824,60	20%	564,92
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΑΙΓΓΑΛΕΙΑΣ, 120μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.040τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΟΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2023	ΥΠ: 148,57 ΑΝΩΔΟΜΗ: 891,42	33 (ΑΝΑΚ. 23)	ΌΧΙ	921,13	2.500.000	27/7/2023	2.714,05	-15%	5%	5%	5%	0%	-13%	20%	0%	2.775,52	20%	555,10

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 3.202,40

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεγθέντα αξιολογήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεγθέντα αξιολογήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιολογήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

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

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, προβολή/αναγνωρισιμότητα, πρόσβαση, ηλικία/ανακαίνιση/κατάσταση, ανηγμένη επιφάνεια, πρόσθετες παροχές (β.σ. αποθήκες), 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 επεξηγήσεων αριθμητικών προσαρμογών.

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΥ 5, 50μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ (700μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 654τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 4 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 325, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΓΥΑΛΙΝΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ, 4 Θ.ΣΤ. ΠΡΑΣΙΑΣ	ΥΠ. ΒΧ: 176 ΙΣ: 226 Α ΟΡ: 126 Β ΟΡ: 126	16	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 128τμ)	513,20	2.000.000	3.897,12	4/12/2023	LEVEL UP AGENTS 2111990960	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΩΝ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.546τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΝΕΟΔΗΜΤΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΝ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β+, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 18 ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2013.	Β ΥΠ(parking): 430 Α ΥΠ(βχ): 300 ΑΝΩΔΟΜΗ: 816	10	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 49τμ)	876,00	3.200.000	3.652,97	26/6/2023	TnD 2117156778	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΨΑΛΙΔΙ ΠΛΗΣΙΩΝ ΗΣΑΠ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.610τμ, 6 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ ΚΑΙ WC ΣΕ ΚΑΘΕ ΟΡΟΦΟ, ΓΥΑΛΙΝΗ ΠΡΟΣΩΠΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2006, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	ΥΠ: 340 ΙΣ: 330 ΠΑΤ: 160 Α ΟΡ: 350 Β ΟΡ: 350 ΔΩΜΑ: 80	18 (ΑΝΑΚ. '18)	ΟΧΙ	1.338,00	4.000.000	2.989,54	4/12/2023	LEVEL UP AGENTS 2111990960	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΗΓΑΣΟΥ 15, ΚΑΘΕΤΗ ΣΤΗΝ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ (900μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 805τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 308τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ (5 ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΜΕ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ), ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΠΛΗΡΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΛΗΡΗΣ Η/Μ ΥΠΟΔΟΜΗ, DATA/SERVER ROOM, ΟΠΤΙΚΕΣ ΙΝΕΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ, 5 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2004, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018	ΥΠ(parking): 115 ΥΠ(ΚΧ): 115 ΑΝΩΔΟΜΗ: 575	19 (ΑΝΑΚ. '18)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 120τμ)	632,50	1.850.000	2.924,90	20/11/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΑΙΓΙΛΑΕΙΑΣ, 120μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.040τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΧΟΡΙΣΜΑΤΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2023	ΥΠ: 148,57 ΑΝΩΔΟΜΗ: 891,42	33 (ΑΝΑΚ. '23)	ΟΧΙ	921,13	2.500.000	2.714,05	27/7/2023	PLASIS REAL ESTATE 2103224225	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ, ΟΠΙΣΘΕΝ ΟΑΚΑ, ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.013τμ (ΠΛΕΟΝ ΔΩΜΑΤΟΣ-ΑΠΟΛΗΣΗΣ), ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΦΟΤΕΙΝΟ, 22 ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999	ΥΠ(parking): 550 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.463	24	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 66τμ)	1.463,00	3.000.000	2.050,58	5/12/2023	BEE CAPITAL 2107257561	
ΔΙΑΜΕΣΟΙ :				16		898,57		2.957,22			

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **2.513,64**

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 ανωδομής. 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 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 ΦΙΛΟΘΗ 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 ΓΝΩΡΙΖΟΥΜ Ε ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΑ ΜΕΓΑΛΗ	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	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	-	TRASTOR
2021	ΜΑΙΟΣ	ΜΕ 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 ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΜΑΡΟΥΣΙ	11.750	11.750	39.000.000	3.319,15	3.319,15	PRODEA

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.599,46τμ. ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ 10 Θ.Σ., ΜΕ ΠΟΛΛΕΣ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ. ΕΠΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 10.164,29τμ., ΠΑΛΛΙΟΤΗΤΑΣ 25 ΕΤΩΝ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2020, ΠΟΛΥ ΚΑΛΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 16, ΣΤΟ ΟΤ 1138 ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ.												
									ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 200τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ., αποθήκες)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.500τμ. ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ, 214 ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005	ΥΠ (ΒΧ): 1.066 ΑΝΩΔΟΜΗ: 3.434	18	ΝΑΙ (1 ανά 17τμ)	3.647	75.000	27/03/2023	20,56	-10%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	-5%	21,42	20%	4,28	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΑΓΓΟΥ ΚΩΝΑΣΤΑΝΤΙΝΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.700τμ. 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, 16 WC, 3 ΕΞΟΠΛΙΣΜΕΝΕΣ ΚΟΥΖΙΝΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ '20	ΥΠ (parking): 528,60 ΥΠ (ΒΧ): 528,60 ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.643	23 (ΑΝΑΚ. '20)	ΝΑΙ	2.749	56.000	05/12/2023	20,37	-10%	5%	5%	-15%	-4%	20%	0%	0%	20,73	35%	7,26	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 107 ΜΕΓΑΡΟ ΟΤΕ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 565τμ. ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΝΕΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΟΥΦΟΜΑΤΑ ΘΕΡΜΟΔΙΑΚΟΠΗΣ, ΥΠΟΓΕΙΟ ΜΕ ΦΥΣΙΚΟ ΦΩΣ, 6 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990.	ΥΠ (ΒΧ): 96 ΥΠ (ΚΧ): 96 ΑΝΩΔΟΜΗ: 373	33	ΝΑΙ (1 ανά 74τμ)	440	8.500	06/03/2023	19,31	-10%	-5%	-5%	-5%	15%	-16%	20%	-5%	16,45	10%	1,64	
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΠΑΡΑΠΛΕΥΡΩΣ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.500τμ. 4 ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ, ΠΡΟΣΩΦΕΩΣ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΛΗ ΘΕΑ, 40 Θ.ΣΤ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	ΙΣ, Α', Β', Γ ΟΡΟΦΟΙ: 2.500	23	ΝΑΙ (1 ανά 63τμ)	2.500	37.500	27/11/2023	15,00	-10%	5%	5%	0%	5%	-5%	5%	0%	15,51	35%	5,43	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης/μήνα): 18,61

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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


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

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

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

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

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένος/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΡΙΕ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ Υ & Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.000τμ, ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ, OPEN PLAN ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΚΙΝΗΤΑ ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ, ΒΙΝΥΛΙΚΑ ΔΑΠΕΔΑ, LED, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005.	ΑΝΩΔΟΜΗ: 5400	18	ΌΧΙ	5.400	164.280	30,42	04/12/2023	TERRA REAL ESTATE 2108322007	
2	ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΓΙΟΣ ΘΩΜΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.300τμ, ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΕΟΝ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ, 20 ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2021, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΜΕΝΟ	ΥΠΟΓΕΙΟ(parking): 500 ΥΠΟΓΕΙΟ(ΒΧ): 500 ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.300	(ΑΝΑΚ . '21)	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 120τμ)	2.400	62.000	25,83	13/11/2023	VASILOPOULOS ESTATES 2106232700	
3	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.500τμ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ, 214 ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005	ΥΠ (ΒΧ): 1.066 ΑΝΩΔΟΜΗ: 3.434	18	ΝΑΙ (1 ανά 17τμ)	3.647	75.000	20,56	27/03/2023	GREEK HOME 2110168800	
4	ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΑΓΙΟΥ ΚΩΝΑΣΤΑΝΤΙΝΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.700τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, 16 WC, 3 ΕΞΟΠΛΙΣΜΕΝΕΣ ΚΟΥΖΙΝΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΥΠ (parking): 528,60 ΥΠ (ΒΧ): 528,60 ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.643	23 (ΑΝΑΚ . '20)	ΝΑΙ	2.749	56.000	20,37	05/12/2023	MOBILIA 2107563200	
5	ΜΑΡΟΥΣΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 107 ΜΕΓΑΡΟ ΟΤΕ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 565τμ, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΝΕΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΘΕΡΜΟΔΙΑΚΟΠΗΣ, ΥΠΟΓΕΙΟ ΜΕ ΦΥΣΙΚΟ ΦΩΣ, 6 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990.	ΥΠ (ΒΧ): 96 ΥΠ (ΚΧ): 96 ΑΝΩΔΟΜΗ: 373	33	ΝΑΙ (1 ανά 74τμ)	440	8.500	19,31	06/03/2023	HELEN'S REAL ESTATE 2107796536	
6	ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 550τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΜΕ ΘΕΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2008	ΥΠ: 174 ΑΝΩΔΟΜΗ: 376	15	ΝΑΙ	411	7.000	17,04	11/12/2023	ABRAMOPOULOS 211987912	
7	ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΠΑΡΑΠΛΕΥΡΩΣ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.500τμ, 4 ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΛΗ ΘΕΑ, 40 Θ.ΣΤ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	ΙΣ, Α', Β', Γ ΟΡΟΦΟΙ: 2.500	23	ΝΑΙ (1 ανά 63τμ)	2.500	37.500	15,00	27/11/2023	PLASIS REAL ESTATE + DEVELOPMENT 2103224225	

8	ΜΑΡΟΥΣΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΥΨΟΣ ΕΜΠ. ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΒΕΝΟΥΕ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΓΑΝΕΙΑΣ 2.000τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, DATA ROOM, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΑΠΟΘΗΚΗ, 40 ΑΝΟΙΚΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	ΥΠ (ΒΧ): 333 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1667	23	ΝΑΙ (1 ανά 43τμ)	1.734	18.000	10,38	15/05/2023	DOVAS REAL ESTATE 2106230900	
---	--	--	-------------------------------------	----	------------------------	-------	--------	-------	------------	------------------------------------	---

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 21

2.450

19,84

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης **17,86**

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.

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 ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΕΡΙΟΧΗ	Δ/ΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνόλου/ μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως/ μήνα)	ΠΗΓΗ
2022	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2008, Β ΥΠΟΓΕΙΟ 42 Θ.ΣΤ, Α ΥΠΟΓΕΙΟ ΓΡΑΦΕΙΑ 807τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ 790τμ ΚΑΙ Α ΟΡΟΦΟΣ 591τμ	ΜΑΡΟΥΣΙ		3.589	1.785	47.577	13,26	26,65	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣ Η GEOAXIS

Εκτίμηση Υπόλοιπου Συντελεστή Δόμησης

NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟΛΟΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Είδος ακινήτου:

Επιφάνεια (τμ): 10.164,29

Διεύθυνση: Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Χειμάρρας 16, Ο.Τ. 1138, 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	Cost (current)	% of Construction Progress			Total Present V.	Total Nominal V.	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025
(per Building/floor level)	(Sqm)	(Eur)						1,00	2,00
Τριώροφο Κτίριο Γραφείων με ηλιακό αίθριο και 4 υπόγεια Ενεργειακής Κλάσης A+ με πιστοποίηση LEED GOLD			1,00	2,00	3,00				
ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ	20.768,72	14.393.875	100%	0%	0%	13.282.158	14.393.875	14.393.875	0
Total Construction Cost ("C.C.")						13.282.158	14.393.875	14.393.875	0

REVENUE FROM SALES										
% property growth		1,70% p.a.								
Selling of Property	For Sale (ADJUSTED) AREA	RENTAL PRICE	SALE PRICE	% of Construction Progress			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) of total area					1,00	2,00
#ΑΝΑΦ! ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ A+ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED	5.704	33,05	6.366	100%	0%	0%	34.900.445	37.821.613	37.821.613	0
Total revenue from Sales						34.900.445	37.821.613	37.821.613	0	

0 ΑΠΟ ΠΙΝΑΚΑ ΧΡΗΜΑΤΟΠΡΟΩΝ

DEBT FINANCING									
Debt balance									
Debt Drawdown	70,0%	of C.C.				9.297.511	10.075.713	10.075.713	-
Fees on Loan Drawdown	1,00%	p.a.				92.975	100.757	100.757	-
Debt Repayment	10,0%	of Net Operating CF [-IF Net Operating CF > 0]				(1.991.495)	(2.158.183)	(2.158.183)	-
Last Debt period (year)	1,00								
Final Debt Payment: last period	8.018.287					(7.398.991)	(8.018.287)	(8.018.287)	-
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				90.651	98.238	98.238	-
Total Financial Expense						90.651	98.238	98.238	-

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							
Total revenue from Sales			34.900.445	37.821.613	37.821.613	0	
Other revenue			0	-	0	0	
Total Revenue			34.900.445	37.821.613	37.821.613	0	
Development Cost							
Initial Construction Cost ("C.C.")			(13.282.158)	(14.393.875)	-14.393.875	0	
Designer Fees	0,0%	of C.C.	-	-	0	0	
Engineers Fees	0,0%	of C.C.	-	-	0	0	
Contingency Expenses	0,0%	of [C.C. + Engineers/Designer fees]	-	-	0	0	
Tax & Insurance Expenses							
Property Tax ("ENFIA")	0,0%	of C.C.	-	-	0	0	
Insurance Expense	1,0%	of C.C.	(132.822)	(143.939)	-143.939	0	
Total Development Cost			(13.414.980)	(14.537.814)	(14.537.814)	-	
Selling and Developer's Expenses							
Marketing expense	1,5%	of Revenue from sales	(523.507)	(567.324)	-567.324	0	
Brokerage expense	1,5%	of Revenue from sales	(523.507)	(567.324)	-567.324	0	
Legal expense	1,5%	of Revenue from sales	(523.507)	(567.324)	-567.324	0	
Developer's profit	0,0%	of Construction Cost	-	-	0	0	
Total Selling and Developer's Expenses			(1.570.520)	(1.701.973)	(1.701.973)	-	
Total Operating Expenses			(14.985.500)	(16.239.786)	(16.239.786)	-	
Net Operating Cash-flow			19.914.945	21.581.826	21.581.826	-	
				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			(90.651)	(98.238)	(98.238)	-	
Loan Servicing							
Debt Drawdown			9.390.486	10.176.470	10.176.470	-	
Debt Repayment			(9.390.486)	(10.176.470)	(10.176.470)	-	
Net Financing Cash-flow			(90.651)	(98.238)	(98.238)	-	
				0			
LEVERED CASH-FLOW			19.824.295	21.483.588	21.483.588	-	
Compounding period		1,0 years					
Discount factor					0,923	0,851	
Discount rate (constant)		8,37%					
Rest of B.C. Fair Value			19.824.295	19.824.295	19.824.295	-	

ΧΡΗΜΑΤΟΡΕΕΣ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 01-01-2025 (€/μήνα)	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΔTK +1% ΚΑΘΕ 01/01	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 01-01-2024 (€/μήνα)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 01-01-2025 (€/μήνα)	Δ (%) ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΓΟΡΑΙΟΥ
01/01/2025	31/12/2036	199.530,71	3,50%	188.498,74	1,70%	191.703,22	4,08%

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034	01/01/2035-31/12/2035	01/01/2036-31/12/2036	01/01/2037-31/12/2037
ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ	2.394.368,52	2.478.171,42	2.564.907,42	2.654.679,18	2.747.592,95	2.843.758,70	2.943.290,26	3.046.305,42	3.152.926,10	3.263.278,52	3.377.493,27	3.495.705,53	
ΑΓΟΡΑΙΟ	2.300.438,68	2.339.546,14	2.379.318,42	2.419.766,84	2.460.902,87	2.502.738,22	2.545.284,77	2.588.554,61	2.632.560,04	2.677.313,56	2.722.827,89	2.769.115,97	2.816.190,94
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)													6,23%
ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ													45.207.770,48
ΕΞΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ													1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ													44.529.653,92
DISCOUNT RATE	8,37% 12 0,922764603	8,37% 24 0,851494512	8,37% 36 0,785728995	8,37% 48 0,725042904	8,37% 60 0,669043927	8,37% 72 0,617370054	8,37% 84 0,569687233	8,37% 96 0,525687213	8,37% 108 0,485085552	8,37% 120 0,447619777	8,37% 132 0,413047686	8,37% 144 0,381145783	
NPV	2.209.438,52	2.110.149,36	2.015.322,13	1.924.756,30	1.838.260,38	1.755.651,46	1.676.754,88	1.601.403,80	1.529.438,90	1.460.708,00	1.395.065,78	1.332.373,42	16.972.289,83

FAIR VALUE 37.821.612,76 01-01-2025

NOVAL - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Είδος ακινήτου:	Αδόμτο Οικόπεδο
Επιφάνεια (τμ):	10.164,29
Διεύθυνση:	Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Χειμάρρας 16, Ο.Τ. 1138,
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης:	Δήμος Αμαρουσίου 31/12/2023

DEVELOPMENT COST

Development Period/Stages				% of Construction Progress [% of total area (Sqm)]				
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)		TOTAL AREA (Sqm)	Cost (current) (Eur)					
Building				1	2	3	4	5
Τριώροφο Κτίριο Γραφείων με ηλιακό αίθριο και 4 υπόγεια Ενεργειακής Κλάσης A+ με πιστοποίηση LEED GOLD								
Β, Γ, Δ ΥΠΟΓΕΙΑ	ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΧΩΡΟΙ ΕΛΙΓΜΩΝ/ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ/ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ, Η/Μ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	11.917,61		100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
A ΥΠΟΓΕΙΟ	ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΧΩΡΟΙ ΕΛΙΓΜΩΝ/ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ/ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ, Η/Μ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ,	3.668,46		100,0%	0,0%	0%	0%	0%
	ΓΡΑΦΕΙΑ	526,48	28.858.923,76	100,0%	0,0%	0%	0%	0%
ΑΝΩΔΟΜΗ	ΓΡΑΦΕΙΑ, ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ/ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ, ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ/ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ	4.656,17		100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ, ΡΑΜΠΑ ΚΑΘΟΔΟΥ ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΠΕΡΙΤΟΙΧΙΣΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, ΦΩΤΙΣΜΟΣ, ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΠΑΡΤΕΡΙΑ	8.833,04		100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

REVENUE ACCUMULATION

All Risks Yield (ARY) ΓΡΑΦΕΙΩΝ	6,23%								
Vacancy Loss ΓΡΑΦΕΙΩΝ	100,00%								
Selling of Property (per building/floor/level)		For Sale (ADJUSTED) ΔΡΑΔ (Sqm)	RENTAL PRICE (Euro/Sqm/Mont h)	SALE PRICE (Euro/Sqm)	% of Part (Sqm) sold of total area				
					1	2	3	4	5
ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ A+ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED		5.704	33,05	6.366	100%	0%	0%	0%	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 st
Debt Repayment	10,0% of Net Operating CF [-IF Net Operating CF > 0]

Debt Cost

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

Discount rate

Risk-free rate (07/12/2023)	3,37% Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος
Premium of Property Sector	2,00%
Premium of Property Project	2,50%
Geoaxis Factor	0,50%
Discount rate (constant)	8,37%
Compounding period	1,0 years

NOVAL - ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διεύθυνση: Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Χειμάρρας 16, Ο.Τ. 1138, Δήμος Αμαρουσίου

Τριώροφο Κτίριο Γραφείων με ηλιακό αίθριο και 4 υπόγεια Ενεργειακής Κλάσης A+ με πιστοποίηση LEED GOLD

ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΕΝΤΟΣ Σ.Δ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ. (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	95 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΕΛΙΓΜΩΝ/ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	0,00	3.382,26	3.382,26	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 3.972,54τμ	
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	0,00	32,73	32,73		
	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ, Η/Μ & ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	0,00	557,55	557,55		
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	92 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΕΛΙΓΜΩΝ/ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	0,00	3.589,08	3.589,08	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 3.972,54τμ	
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	0,00	89,34	89,34		
	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ, Η/Μ & ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	0,00	294,11	294,11		
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	89 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΕΛΙΓΜΩΝ/ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	0,00	3.577,67	3.577,67	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 3.972,54τμ	
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	0,00	69,87	69,87		
	ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ, Η/Μ & ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	0,00	325,00	325,00		
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	33 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ & ΧΩΡΟΙ ΕΛΙΓΜΩΝ/ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	0,00	2.543,62	2.543,62	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 4.194,94τμ	
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	0,00	330,23	330,23		
	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	0,00	223,89	223,89		
	ΓΡΑΦΕΙΑ	526,48	0,00	526,48		
ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ, Η/Μ & ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	0,00	570,72	570,72			
	ΓΡΑΦΕΙΑ, ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ/ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ, ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ/ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ	1.331,25	0,00	1.331,25	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 1.331,25τμ	
	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ, ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ/ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ/ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ	1.630,09	0,00	1.630,09	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 1.630,09τμ
	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ, ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ/ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ/ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ	1.650,04	0,00	1.650,04	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 1.650,04τμ
ΦΥΤΕΜΕΝΟ ΔΩΜΑ - ΑΠΕ	ΑΠΟΛΗΞΗ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ, ΦΡΕΑΤΙΟ ΑΣΑΝΣΕΡ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΕ (ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΠΑΝΕΛΣ), ΦΥΤΕΥΣΗ	0,00	44,79	44,79		
ΣΥΝΟΛΑ:		5.137,86	15.630,86	20.768,72		

ΕΙΔΟΣ/ΧΡΗΣΗ	ΚΥΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ (τμ)	ΑΠΑΙΤΟΥ-ΜΕΝΕΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΟ-ΠΟΙΟΥΜΕ-ΝΕΣ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΦΕΚ 76/Α/2004)
ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	5.138	103	348	1 Θ.ΣΤ. ΑΝΑ 50τμ ΚΤΙΡΙΟΥ, Άρθρο 2, παρ. 2
ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΑ 348 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΟΙ 309 ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΚΑΙ ΟΙ 39 ΕΙΝΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ.				

Σημείωση:

Το σενάριο ανάπτυξης έχει προκύψει από τα αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων του Αρχιτέκτονα Μηχανικού κ. Βικέλιου που μας προσκομίσατε και από δική σας έγγραφη ενημέρωση.

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**

Α/Α	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	Θ.ΣΤ.	ΑΝΗΓ-ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένως /μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΘΗΝΑ, ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ - ΡΟΥΦ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΙΕΡΑΣ ΟΔΟΥ & ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ-ΠΟΛΕΩΣ	ΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΡΑΣΙΝΟ ΥΠΕΡΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ 1.800τμ ΜΕ PARKING, ΕΝΕΡΓ. ΚΛΑΣΗΣ Α+, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2023	ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.800	0	ΝΑΙ	1.800	55.000	30,56	30/11/2023	ARSIA 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 Α+	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, ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1996, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΟ ΤΟ 2022, ΕΝΕΡΓ. ΚΛΑΣΗΣ Β+	ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.360	1	ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 50τμ)	1.360	38.500	28,31	24/11/2023	Κ&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, ΑΞΑΝΣΕΡ, ΕΡΓΟΝΟΜΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2008, ΕΝΕΡΓ. 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, ΑΠΟΘΗΚΗ, 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 πρόσθετος αυτών στην επιφάνεια ανωδομής.

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

Βασικά Συμπεράσματα Έρευνας Αγοράς

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

Από	Έως
14,00	30,56
	27,00
	1.800
	1

Στοιχεία εκτιμώμενου μελλοντικού κτιρίου γραφείων

Συνολική επιφάνεια κτιρίου (τμ):

Ανηγμένη σε ισόγειο επιφάνεια (τμ):

Ηλικία (έτη):

Θέσεις στάθμευσης (αρ):

Ενεργειακή Κατηγορία:

Πιστοποίηση:

20.769
5.704
0
348
A+
LEED GOLD

*0,2 για τα υπόγεια, 0,5 για το γυμναστήριο, 1,0 για τα γραφεία. Οι θ.στ. & το δώμα συμ/νται

309 υπόγειες, 39 υπαίθριες. (1 ανα 16τμ)

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς ως προς το μελλοντικό κτίριο γραφείων

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιπραξίας:	0,95	
θέση/Καταλληλότητα σημείου:	1,10	
Πρόσβαση:	1,05	
Ανηγμένη Επιφάνεια (1% ανά 500τμ):	0,92	πιο εμπορεύσιμη η μικρότερη
Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές:	1,00	
Παροχές (parking, εστιατόριο, γυμναστήριο, αποθηκευτικοί χώροι):	1,10	
Ενεργειακή Κλάση / Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα:	1,10	

Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία Μονάδας (euro/τμ ανηγμένης/μήνα): 33,05

Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (euro/μήνα): 188.499

ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΙΔΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΜΙΣΘΩΜΑ (€/τμ/μήνα ή €/θέση/μήνα)	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΙΣΘΩΜΑ (Euro/μήνα)
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	526,48	28,07	1,00	14.780
	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	223,89	14,04	1,00	3.143
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	1.331,25	28,07	1,00	37.373
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	1.630,09	28,07	1,00	45.762
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	1.650,04	28,07	1,00	46.322
ΔΩΜΑ	ΑΠΟΛΗΞΗ	44,79	0,00	1,00	0
Α-Β-Γ-Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	522,17	4,00	1,00	2.089
ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΕΣ	-	-	120,00	309,00	37.080
ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ	-	-	50,00	39,00	1.950
ΣΥΝΟΛΟ (€/μήνα)					188.499

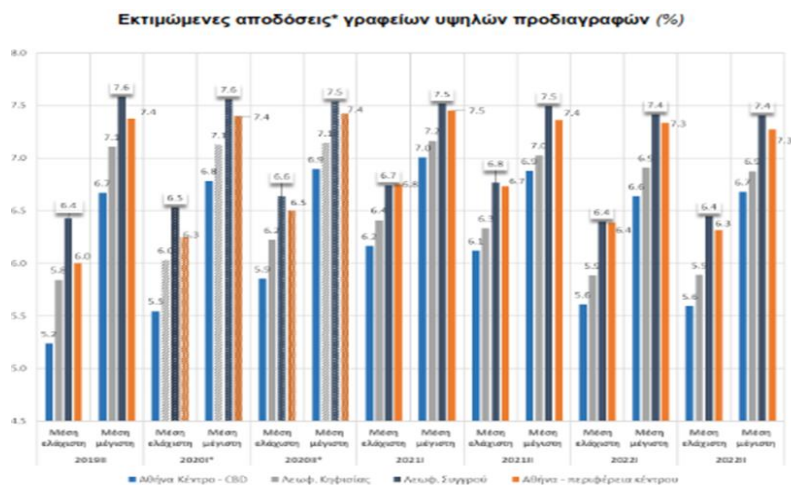
**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ
ΥΨΗΛΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΛΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ**

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΕΙΔΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (ευρο/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/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	31/12/2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣ Η GEOAXIS
2	ΠΑΙΑΝΙΑ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED GOLD, 3 ΥΠΟΓΕΙΑ PARKING 603 ΥΠΟΓΕΙΕΣ Θ.Σ., 2.605τμ ΑΠΟΘΗΚΕΣ, 504 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ., 3 ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ. ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ 29.096τμ	61.672	29.617	847.270	29	1/1/2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣ Η GEOAXIS
3	ΜΑΡΟΥΣΙ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΛΑΣΗΣ A+, ΜΕ 42 ΥΠΟΓΕΙΕΣ Θ.Σ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2011	3.589	2.185	47.577,00	22	1/1/2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣ Η GEOAXIS
4	ΜΑΡΟΥΣΙ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΗΛΙΑΚΟ ΑΙΘΡΙΟ 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 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣ Η GEOAXIS
5	ΜΟΣΧΑΤΟ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΠΟ ΙΣΟΓΕΙΟ-5ος ΟΡΟΦΟΣ ΓΡΑΦΕΙΑ 10.130τμ, 3 ΥΠΟΓΕΙΑ PARKING ΜΕ 208 Θ.Σ.	12.130	10.130	220.000	22	1/1/2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣ Η GEOAXIS
6	ΓΕΡΑΚΑΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ - IT CENTRE ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ BREEM ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 38.518τμ ΜΕ ΚΥΡΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ 24.900τμ ΚΑΙ 132 Θ.σ.	38.518	24.900	451.070,00	18	1/1/2022	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣ Η 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 (Τετ 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: 1,05

Προδιαγραφές, ενεργειακή πιστοποίηση: 0,90

Επιφάνεια: 1,03

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ : 6,23%

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.

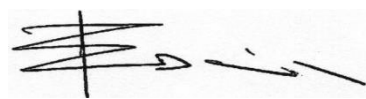
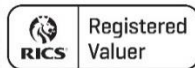
Επάρκεια

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 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)

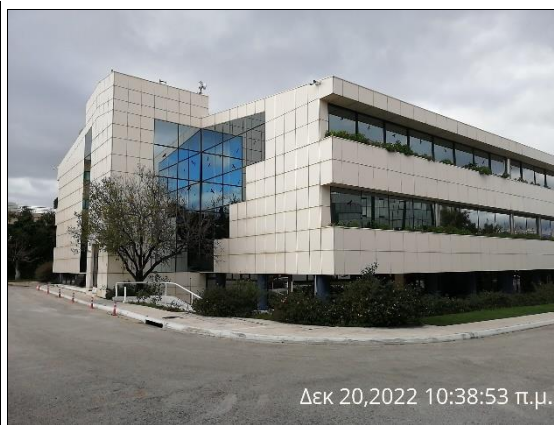
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



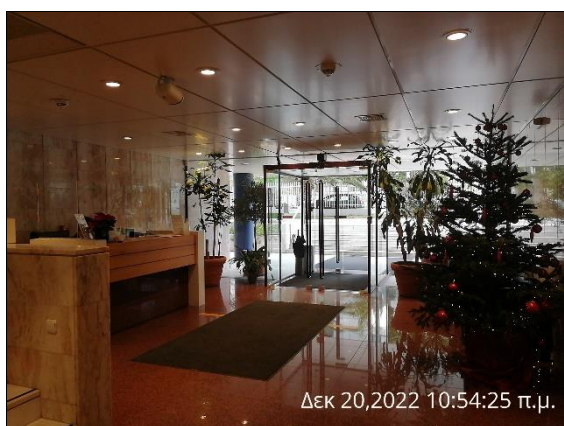
Παράρτημα

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

Φωτογραφίες υφιστάμενου κτιρίου (από προηγούμενη αυτοψία)



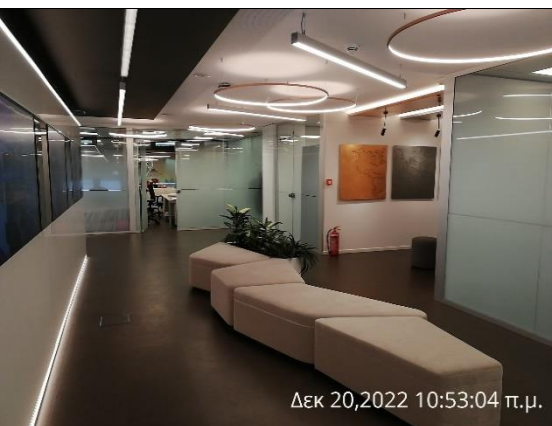
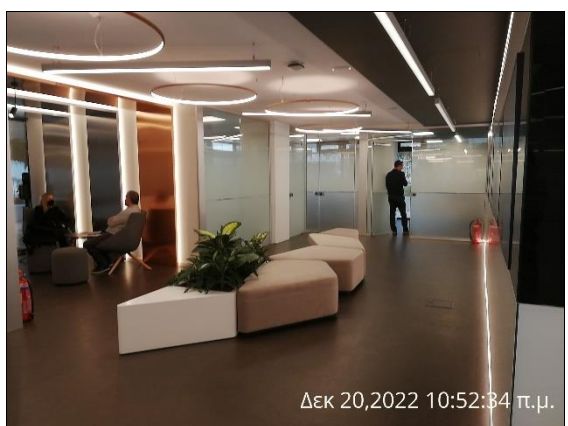
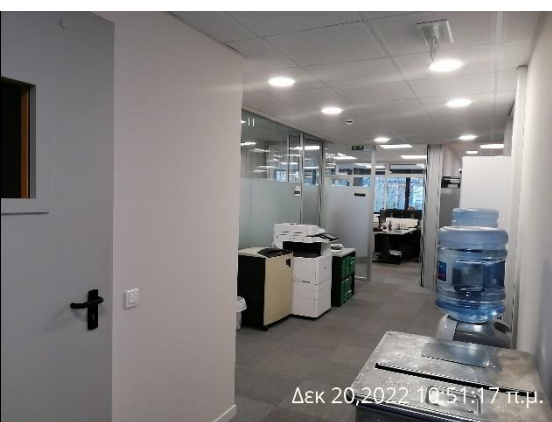
Εξωτερική άποψη κτιρίου από τον περιβάλλοντα χώρο



Άποψη κεντρικής εισόδου & χώρου υποδοχής



Άποψη κλιμακοστασίου



Άποψη γραφειακών χώρων



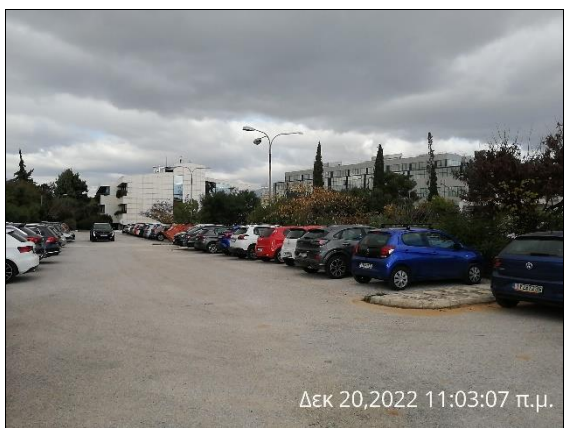
Άποψη γραφειακών χώρων



Χώροι διοίκησης β ορόφου



Άποψη υπογείου



Γενική άποψη περιβάλλοντα χώρου

Φωτογραφίες εργασιών υπό ανέγερση κτιρίου

Ιούνιος 2023



Δεκέμβριος 2023



Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο ή μελιντονικά 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 στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στο σύνολό του με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
- κ) Η εκτίμηση της αξίας του υπολοίπου δόμησης έχει λάβει υπόψη την ανάπτυξη του νέου κτιρίου βασιζόμενη στα αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων του Αρχιτέκτονα Μηχανικού κ. Βικέλα που σε δική σας έγγραφη ενημέρωση καθώς και στο συμφωνητικό μίσθωσης που μας προμηθεύσατε με τους όρους μίσθωσης που αναγράφονται.

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

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2 και 3.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της 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 ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης (τα οποία δεν μας προσκομίσθηκαν) και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει αναλυτικά τη μελλοντική ταμειακή ροή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως για δέκα χρόνια) λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό καθαρό έσοδο (passing rent), την αναπροσαρμογή του, το αγοραίο μίσθωμα (Market Rent) και όλες τις πιθανές αλλαγές στην αγορά. Κατόπιν με παραδοχές για το συντελεστή προεξόφλησης των μελλοντικών ροών και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης της αξίας του ακινήτου στο τέλος της προς εξέταση περιόδου, εκτιμά την πραγματική σημερινή αξία του ακινήτου. Η μέθοδος δύναται να χρησιμοποιήσει διαφορετικό Discount Rate για την προεξόφληση των διαφορετικών χρηματορροών καταβαλλόμενου και αγοραίου ενοικίου, ενώ την τερματική αξία την υπολογίζει με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματορροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματορροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model) (υφιστάμενο κτίριο)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετής καθώς αντανακλά τον συνηθισμένο επενδυτικό ορίζοντα ενός επενδυτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της 10ετούς μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίων μισθωμάτων στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK +1%) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,50%. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% θεωρώντας ότι το ακίνητο θα εκμισθωθεί εκ νέου αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης.

Άλλα Λειτουργικά Έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Στους υπολογισμούς έχουμε συμπεριλάβει πιθανά έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε μια τάξη μεγέθους 1,0% επί των εσόδων από τα ενοίκια.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 7,00% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 6,75%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **8,20%**. Το προεξοφλητικό επιτόκιο χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματορροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

$$\text{Discount Rate} = \text{ARY} + i + q + G - D$$

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης 7,0%

i = ποιότητα

μισθωτή

q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης

G: ρυθμός αύξησης αξιών 1,70%

D: συντελεστής απαξίωσης 0,50%

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

Εφαρμογή Υπολειμματικής Μεθόδου για την εκτίμηση Εύλογης Αξίας Υπολοίπου Συντελεστή Δόμησης

Η Υπολειμματική Μέθοδος εκτίμησης της αξίας γης υπολογίζει το ποσό που θα ήταν διαθεσιμότητα 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 Ανάπτυξης Υπολειμματικής Μεθόδου

Για τις ανάγκες εφαρμογής της Μεθόδου βασισθήκαμε στο σενάριο ανάπτυξης που μας προσκομίσατε (σχέδια αρχιτέκτονα μηχανικού Κου Βικέλα) σύμφωνα με το οποίο πρόκειται να αναγερθεί τριώροφο κτίριο γραφείων με ηλιακό αίθριο και τέσσερα (4) υπόγεια Ενεργειακής Κλάσης A+ και πιστοποίηση κατά LEED επιπέδου Gold.

Σύμφωνα και με το σενάριο κτιριολογικής ανάπτυξης που μας προσκομίσατε το κτίριο θα έχει συνολική επιφάνεια 20.768,72τμ εκ των οποίων τα 5.137,86τμ αφορούν σε επιφάνειες εντός Σ.Δ και τα 15.630,86τμ αφορούν σε εκτός Σ.Δ. επιφάνειες. Οι εκτός σδ επιφάνειες αφορούν στους υπόγειους χώρους στάθμευσης, στους Η/Μ χώρους και σε λοιπούς βοηθητικούς χώρους υπογείων.

Σύμφωνα με το σενάριο, πλέον των γραφειακών χώρων στα τρία (3) επίπεδα ανωδομής προστίθενται γραφειακοί χώροι και γυμναστήριο στο Α υπόγειο.

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

Στα υπόλοιπα τρία (3) υπόγεια χωροθετούνται οι χώροι parking και αποθηκευτικοί χώροι.

Συνολικά, το κτίριο θα ωφελείται από 348 θέσεις στάθμευσης, εκ των οποίων οι 309 θα κατανεμηθούν στα 3 υπόγεια και οι 39 θα είναι υπαίθριες.

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 €28.858.923,76 όπως μας πληροφορήσατε, μέχρι 30 Ιουνίου 2023 είχε πιστωθεί με ολοκλήρωση εργασιών ένα ποσό της τάξης των 6.014.982,66€. Από τις 30 Ιουνίου 2023 μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2023 πιστώθηκε με ολοκλήρωση εργασιών ένα ποσό της τάξης των 8.450.066,02€.

Συνολικά δηλαδή μέχρι σήμερα, έχει επενδυθεί ένα ποσό 14.465.048,68€ και απομένει για την ολοκλήρωση του έργου ένα ποσό 14.393.875,08€.

Όσον αφορά στις πωλήσεις θεωρούμε ότι το κτίριο θα πωληθεί με την ολοκλήρωση της κατασκευής του (01-01-2025), με μια εκτιμώμενη τότε αξία, στα 37.821.612,76€. Εφαρμόζοντας επιτόκιο προεξόφλησης 8,37% η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) του κτιρίου είναι 34.900.445,48€. Η συνολική αξία ανάπτυξης του ακινήτου (GDV) ανέρχεται σε 49.772.439,06€.

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 6,00%
- Λοιπές χρεώσεις στο 1,0%
- Προσημείωση στο 130% του δανείου
- Κόστος προσημείωσης στο 0,75% του κόστους προσημείωσης
- Αποπληρωμή Δανείου στο τέλος του 1 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: 2,50% (περιλαμβάνει το ρίσκο με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά θέσης και του ίδιου του ακινήτου)
- Geoaxis Factor: 0,50%

Discount Rate: Risk Free Rate + Risk Premium + Geoaxis Factor= 3,37% + 2,00% + 2,50% + 0,50%= **8,37%**

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 ανάλογο της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζώων. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντισυμβατικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

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

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, λόγω ανακαίνισης η οποία θεωρείται σε ποσοστό 50%, υπολογίζουμε τα εξής: Έτος κατασκευής 1998 δηλαδή ηλικίας 2023-1998= 25 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 50%. Άρα νέα παλαιότητα 25 έτη *50% = 13 έτη. Άρα προσαρμοσμένο έτος κατασκευής 1998+13=2011. Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 2023-2011 = 12 έτη. Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 66-12= **54 χρόνια**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφα των στελεχών των οικοδομικών αδειών με αρ. 04/1991 & 71/1997 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αμαρουσίου.
- Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3122372.
- Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Αρχιτέκτονα μηχανικού Βικέλα Αλέξη με ημερομηνία 13-12-2018.
- Διάγραμμα Κάλυψης και Κατόψεις όρων των επιπέδων του ακινήτου του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Αλέξη Βικέλα ημερομηνίας Δεκέμβριος 2015, που συνοδεύει τη Δήλωση του Ν.4178/2013.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου & Τοπογράφου Μηχανικού Αδαμάντιου Κουρέτα ημερομηνίας Νοέμβριος 2018.
- Αντίγραφα των συμβολαίων με αρ. 7.497/27-05-2011 & 25.711/24-05-2011 συμβολαίων.
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου ακινήτου.
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου.
- Σειρά αρχιτεκτονικών σχεδίων κατόψεων του Αρχιτέκτονα Μηχανικού κ. Βικέλα (αφορά στο υπόλοιπο Σ.Δ).
- Πράξη με α/α 491503/30-09-2022 (με ισχύ έως 30-09-2028) και Τοπογραφικό Διάγραμμα με Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας Απριλίου 2022 της με α/α 467579/25-08-2022 προέγκρισης
- Τεχνική Περιγραφή και συγγραφή υποχρεώσεων "Εγχειρίδιο Μισθωτή" Δεκεμβρίου 2022 (αφορά στο νέο Κτίριο).
- Excel εξέλιξης Capex
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης ημερομηνίας Απριλίου 2022 της με α/α 467579/25-08-2022 προέγκρισης της με α/α 491503/30-09-2022 -με ισχύ έως 30-09-2028- Πράξης οικοδομικής αδείας.

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