



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΤΗ Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

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

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

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

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13B, Εύσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

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

www.geoaxis.gr



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



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

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

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

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή 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 | 29 |
| 6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης | 30 |
| 7.0 Εκτίμηση Αξίας | 31 |
| Δηλώσεις | 52 |
| Παράρτημα | 53 |
| Φωτογραφίες | 54 |
| Παραδοχές Εκτίμησης | 58 |
| Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων | 59 |
| Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου | 62 |
| Πηγές Πληροφοριών | 63 |

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

| | |
|-------------------------------|---|
| Εντολέας: | NOVAL Property Real Estate Investment Company |
| Υπόψη: | κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου |
| Εκτιμητής: | GEOAXIS |
| Εκτιμητικά Πρότυπα: | RICS/IVS/EVS |
| Αντικείμενο Εκτίμησης: | Αυτοτελές κτίριο γραφείων |
| Φωτογραφία Ακινήτου: |  |
| Διεύθυνση: | Λ. Αμαρουσίου Χαλδανδρίου 33, Μαρούσι |
| Σκοπός Εκτίμησης: | Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ) |
| Βάση Εκτίμησης: | Εύλογη Αξία |
| Νόμισμα Μελέτης: | Euro |
| Ημερομηνία Αυτοψίας: | Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 20ης Δεκεμβρίου 2022 |
| Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: | 31 Δεκεμβρίου 2023 |
| Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης: | 29 Ιανουαρίου 2024 |
| Εκτιμώμενη Αξία: | 13.105.704,86€ (Δεκατρία Εκατομμύρια Εκατόν Πέντε Χιλιάδες Επτακόσια Τέσσερα € και Ογδόντα Έξι λεπτά) |

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

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

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

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

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

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να 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 4.092,43τμ. που βρίσκεται επί της Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου στον αρ. 33, στο ΟΤ.1138 του Δήμου Αμαρουσίου, επί οικοπέδου επιφάνειας 4.952,68τμ.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένο στο σύνολό του ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

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

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

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

Πηγές Πληροφοριών

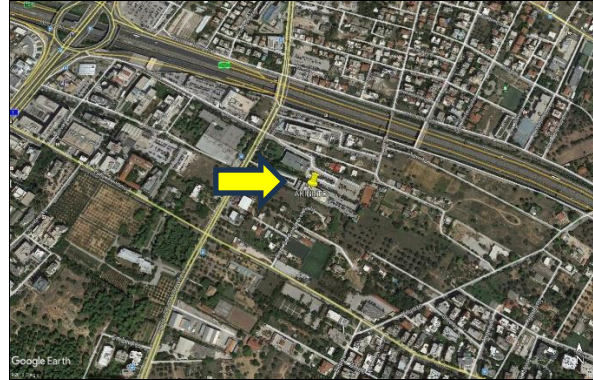
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 2'18.25"B

Γεωγραφικό Μήκος: 23°48'33.50"A

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

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί της Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου στον αρ. 33, εντός του οικοδομικού τετραγώνου 1138.

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

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται ως κομβική για ολόκληρο το Ιεκανοπέδιο, 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 (Deloitte, EY, PwC, 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),

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

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

τριώροφες - τετράωροφες οικοδομές μέσης και παλαιότερης ηλικίας κατασκευής με κατοικίες στους ορόφους, καταστήματα, παλαιά μαρμαράδικα και αδόμητα οικόπεδα.

Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι ο μεγάλος αριθμός από αδόμητα γήπεδα, ένεκα του γεγονότος ότι μεγάλο τμήμα της βρισκόταν εκτός σχεδίου μέχρι πρόσφατα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα το φυσικό διαθέσιμο να είναι εξαιρετικής ποιότητας αν και δίχως βασικές υποδομές όπως δρόμοι, πεζοδρόμια, αποχέτευση κλπ.

Σημειώνεται ότι η ευρύτερη θέση και δη ο άξονας της Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, την τελευταία διετία χαρακτηρίζεται από έντονα καταγεγραμμένη αύξηση ζήτησης 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 δικαιοπραξίες που έχουν πραγματοποιηθεί το τελευταίο καιρό.

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



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

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

Έργα στην ευρύτερη περιοχή:

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

Prodea Investments

Αηδονάκια

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

Λ. Κηφισίας αρ.77

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

Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20

Τον Δεκέμβριο του 2022 η Prodea απέκτησε από τη Viva Wallet (που είναι και ο βασικός μισθωτής του ακινήτου) σύγχρονο κτήριο γραφείων επί της Λ. Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20. Πρόκειται για αυτοτελές κτήριο 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 @ Αιγιαλείας

Στη συμβολή των οδών Φραγκοκλησιάς 6 και Αιγιαλείας 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 κτήριο που στεγάζονται τα κεντρικά γραφεία της EY στην Ελλάδα. Το ακίνητο που ανήκει στην εταιρεία «Almond Ακινήτων ΑΕ» έχει ανεγερθεί σε τμήμα οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 14.122,40 τ.μ. επί της οδού Χειμάρρας 8 και αποτελείται από δύο υπόγεια και τρεις ορόφους ανωδομής συνολικής επιφάνειας περίπου 14.000 τ.μ.

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

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

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

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

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

Χειμάρρας 16

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

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

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

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

Λ. Κηφισίας 199 (πρώην ακίνητο ΕΛΠΕ)

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

Trastor

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

Kaizen Campus

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

Οι εργασίες κατασκευής ολοκληρώθηκαν τον Δεκέμβριο του 2022. Το έργο της μελέτης και κατασκευής είχε αναλάβει η Dimand σε συνεργασία με την Prodea. Πρόκειται για ένα καινούριο, υπερσύγχρονο κτήριο 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 αιεφόρου ανάπτυξης LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) σε επίπεδο GOLD, αλλά και με το διεθνές πρότυπο WELL, το οποίο επικεντρώνεται στις συνθήκες για την προώθηση της ευεξίας και της υγείας του ανθρώπου στο κτιριακό περιβάλλον. Ιδιαίτερη έμφαση έχει δοθεί στην ακουστική μελέτη αλλά και στη μελέτη φωτισμού προκειμένου να επιτευχθούν οι ιδανικές εσωτερικές συνθήκες για τους εργαζόμενους.

Μετεγκατάσταση Καζίνο Πάρνηθας

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

PwC

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

Οικόπεδο ΤΕΕ

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

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο αποτελούμενου από τέσσερα επίπεδα ανωδομής (ισόγειο, Α-Β-Γ όροφοι) με δώμα και υπόγειο βοηθητικών χώρων.

Το οικόπεδο επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο έχει εμβαδόν 4.952,68τμ (ΚΑΕΚ 050142064002/00/00) με πρόσωπο 11,44μ. Δυτικά στην Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου. Επί της βορινής πλευράς συνορεύει με ακίνητο ιδιοκτησίας σας και επί των υπολοίπων σημείων του ορίζοντα συνορεύει με έτερες ιδιοκτησίες. Είναι επίπεδο, σχεδόν παραλληλόγραμμο σχήματος.

Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1975, ανακαινίστηκε ριζικά το 2010 και αποτελεί πολύ καλών προδιαγραφών ακίνητο.

Η συνολική επιφάνεια του κτιρίου GBA είναι 4.092,43τμ εκ των οποίων η ανωδομή είναι 3.919,09τμ και το υπόγειο 173,34τμ.

Η διαφορά στο GBA του κτιρίου από 4.086,22τμ που ήταν κατά την 30-06-2023 σε 4.092,43τμ, ήτοι διαφορά +6,21τμ αφορά στο φυλλάκιο και οφείλεται στα νέα επικαιροποιημένα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης (Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 480721/16-09-2022 προέγκρισης της με α/α 534966/22-11-2022 Πράξης οικοδομικής αδείας (κατηγορίας 2).

Στην ανωδομή, εκτός από τον χώρο εισόδου-υποδοχής στο ισόγειο, την κύρια χρήση καταλαμβάνουν τα γραφεία. Έκαστο επίπεδο της ανωδομής περιλαμβάνει μικρό κουζίνακι (kitchenette) και χώρο wc. Το υπόγειο περιλαμβάνει αποθήκες και χώρους Η/Μ εγκαταστάσεων.

(+)

Αυτοτελές κτίριο
Εμπορεύσιμες επιφάνειες ανά όροφο
Υπόγειοι βοηθητικοί χώροι αποθηκών
Υπαρξη θ.σ. και σταθμού φόρτισης οχημάτων στον ακάλυπτο χώρο
Ανακαινισμένο
Κτίριο καλών προδιαγραφών
Μισθωμένο στο σύνολό του

(-)

Μικρή προβολή επί της οδού

Η κατακόρυφη σύνδεση των όρων των επιπέδων της ανωδομής επιτυγχάνεται με δύο ανεγκυκλίστρες και μία κλίμακα. Στο υπόγειο η πρόσβαση γίνεται μόνο με χρήση της κλίμακας. Το κτίριο διαθέτει και δεύτερη κλίμακα η οποία εξυπηρετεί τη σύνδεση από το ισόγειο έως το Β όροφο.

Το ακίνητο διαθέτει πολύ καλό και μεγάλο διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με καλή περιμετρική περίφραξη, κοιλώνες φωτισμού, δενδροφυτεύσεις περιμετρικά σε όλες τις πλευρές του οικοπέδου και χαμηλή φύτευση τμηματικά. Ωφελείται επίσης από πολλές (περίπου 160) διαγραμμισμένες θέσεις στάθμευσης (συμπ/νων και θέσεων ΑΜΕΑ), οι οποίες χωροθετούνται στον διαμορφωμένο υπαίθριο χώρο στάθμευσης στο υπόλοιπο τμήμα του ακαθύπτου του οικοπέδου. Τμηματικά οι θέσεις είναι ανοικτές και τμηματικά στεγασμένες.

Εντός του 2021 πραγματοποιήθηκε εγκατάσταση σταθμού φόρτισης 16 οχημάτων και εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκαν αναδιαμορφώσεις και αντικατάσταση διαχωριστικών γραφειακών χώρων συνολικού κόστους 57.000ευρώ.

Λόγω του ότι χωροθετείται σε μία απόσταση περίπου 100μ μέσα από την οικοδομική γραμμή δεν ωφελείται από τόσο καλή προβολή στη Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου.

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά επίπεδο εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

| ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΑ | ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ) | ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ν.4495/2017 (τμ) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) |
|---|------------------------|-----------------|----------|------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 12608/1973, 20458/1973, 88/2009, Ν.4495/2017 ⊗ 534966/2022 | 1975 | 2010 | ΥΠΟΓΕΙΟ | ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ | 105,06 | 68,28 | 173,34 |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 1.250,88 | 269,17 | 1.520,05 |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 711,18 | 227,91 | 939,09 |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 781,35 | 136,50 | 917,85 |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 506,25 | - | 506,25 |
| | | | ΔΩΜΑ | ΑΠΟΛΗΞΗ | 29,64 | - | 29,64 |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΦΥΛΑΚΕΙΟ | - | 6,21 | 6,21 |
| ΣΥΝΟΛΑ: | | | | | 3.384,36 | 708,07 | 4.092,43 |

Το κτίριο έχει ανεγερθεί με τις με αρ. 12608/1973 ⊗ 20458/1973 οικοδομικές άδειες (με την 20458/1973 έγινε η προσθήκη του Γ ορόφου). Για το κτίριο έχει επίσης εκδοθεί η 88/2009 οικοδομική άδεια που αφορούσε σε εσωτερική και εξωτερική επισκευή και στατική ενίσχυση του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3051666 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής και στις διατάξεις του Ν.4495/2017 με α/α Δήλωσης 11945253 για υπερβάσεις δόμησης 701,86τμ. Μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Περαιώσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/2013 και το Διάγραμμα Κάλυψης που τη συνοδεύει. Επιπρόσθετα μας προσκομίσθηκε η με α/α 534966/22-11-2022 Πράξη που αφορούσε σε "Νομιμοποίηση βάσει του άρθρου 106 του Ν.4495/2017 υπερβάσεων και αλλαγών χρήσης σε βιομηχανικό κτίριο" και το Τοπογραφικό Διάγραμμα με το Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 480721 προέγκρισης με ημ/νια έκδοσης 16/09/2022.

Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρήσαμε τα δύο έτη μετά την έκδοση των 12608@20458/1973 οικοδομικών αδειών ενώ το έτος ριζικής ανακαίνισης το πληροφορηθήκαμε από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.

Τα επίπεδα προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κ. Καλλαντζή Θουκυδίδη ημερομηνίας Νοέμβριος 2016, που συνοδεύει την με α/α 3051666 Δήλωση του Ν.4178/2013 και συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

Η γενική τεχνική περιγραφή του κτιρίου έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εσωτερικά κουφώματα: Αλουμινίου (θύρες) πρεσσαριστές
- Δάπεδα: βιομηχανικού τύπου στο υπόγειο, μάρμαρο-κεραμικά πλακίδια στην ανωδομή
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή εν μέρει επιχρισμένη και εν μέρει με επένδυση, τοιχοποιίες ξηράς δόμησης
- Χωρίσματα γραφείων συστήματος αλουμινίου δαπέδου και οροφής τμηματικά με εσωτερικές περσίδες
- Ψευδοροφές ορυκτών ινών
- 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 καλωδίωση, κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης (CCTV), σύστημα πυρόσβεσης, sprinklers πυρόσβεσης, σύστημα πυρανίχνευσης/ανιχνευτές καπνού, ανιχνευτές κίνησης, περιμετρικός συναγερμός, ελεγχόμενη είσοδος/έξοδος

Ο βαθμός συντήρησης κρίνεται πολύ καλός.

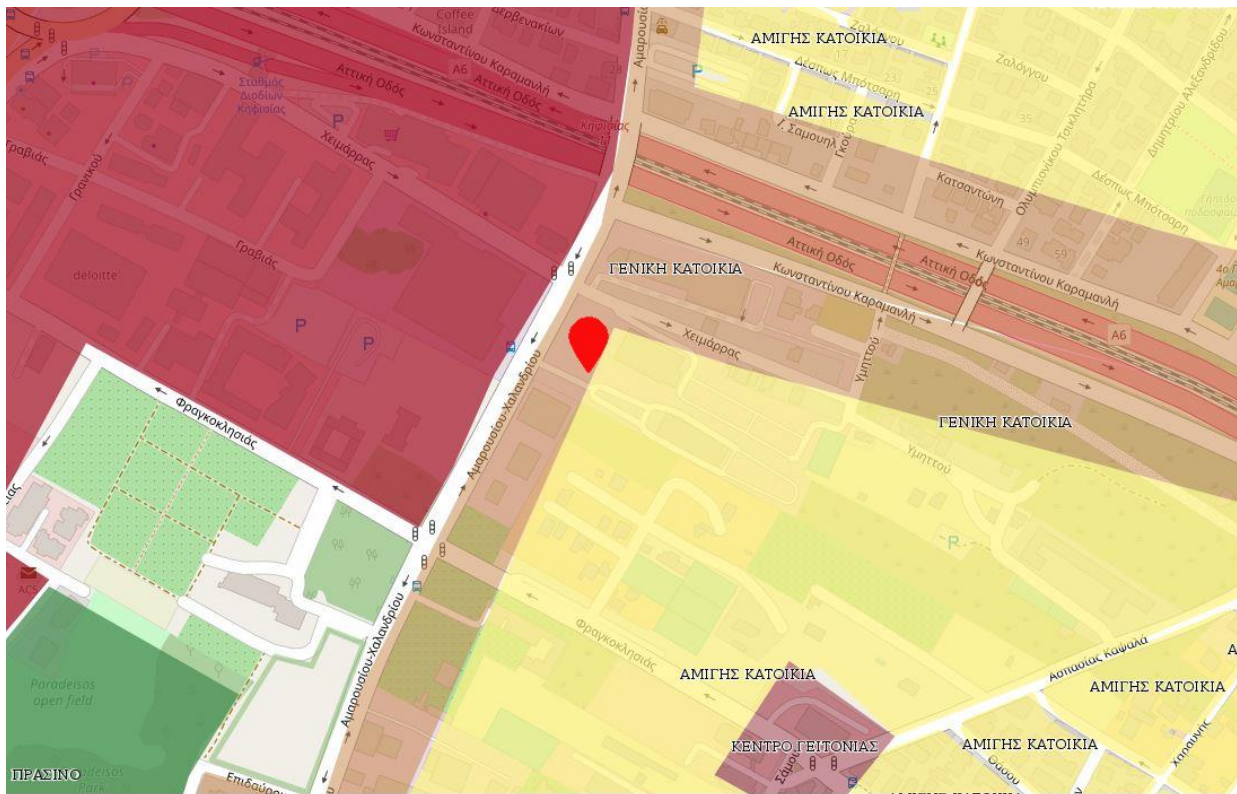
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι εκμισθωμένο στο σύνολό της GLA επιφάνειας του 4.092,43τμ σε τέσσερις εταιρείες του ομίλου, όπως αυτές εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα. Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης ανά μισθωτή φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

| ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΑ | ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | | | |
|--|------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|--|-----------------|
| 12608/1973, 20458/1973, 88/2009, Ν.4495/2017 & 534966/2022 | 1975 | 2010 | ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ | | | | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ | 111,24 | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | | | 132,60 | | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 83,11 | | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 22,11 | | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 347,20 | | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 146,38 | | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 34,49 | | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 59,32 | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ | 430,22 | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | | | 512,84 | | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 603,26 | | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 160,46 | | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 81,28 | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΣΩΛΗΝΟΥΡ-ΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΜΟΝ ΑΕ | 151,98 | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | | | 181,17 | | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 55,41 | | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 14,74 | | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 279,10 | | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 117,67 | | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 70,35 | | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | 121,00 | | | | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ.Α.Ε. | 19,35 | | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | | 8,16 | | | |
| | | | ΥΠΟΓΕΙΟ | ΑΠΟΘΗΚΗ | - | 173,34 | | | |
| | | | ΔΩΜΑ | ΑΠΟΛΗΣΗ | - | 29,64 | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΦΥΛΑΚΕΙΟ | - | 6,21 | | | |
| | | | ΣΥΝΟΛΑ: | | | | | | 4.092,43 |

Οι επιφάνειες προκύπτουν από ενημέρωση σας. Ειδικά οι επιφάνειες στα κίτρινα κελιά αφορούν σε χώρους που χρησιμοποιούνται από όλους τους μισθωτές αλλά για τις ανάγκες της εκτίμησης έχει γίνει παραδοχή επιμερισμού τους ανά μισθωτή. Ο επιμερισμός στην ανωδομή των επιφανειών έχει γίνει βάσει της ποσοστιαίας αναλογίας που μισθώνει έκαστος μισθωτής ανά επίπεδο.

Πολεοδομικό καθεστώς οικοπέδου



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

Σύμφωνα με το από Νοεμβρίου 2018 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου & Τοπογράφου Μηχανικού Αδαμάντιου Κουρέτα, το οικόπεδο έχει εμβαδό 4.952,68τμ., είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου, στην 13^η Π.Ε., Ο.Τ.1138 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.

Στο οικόπεδο δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis

Με δύο λόγια

Αυξανόμενη μεν αλλά 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 αποκαθήλωσης 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 γωνία' 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.

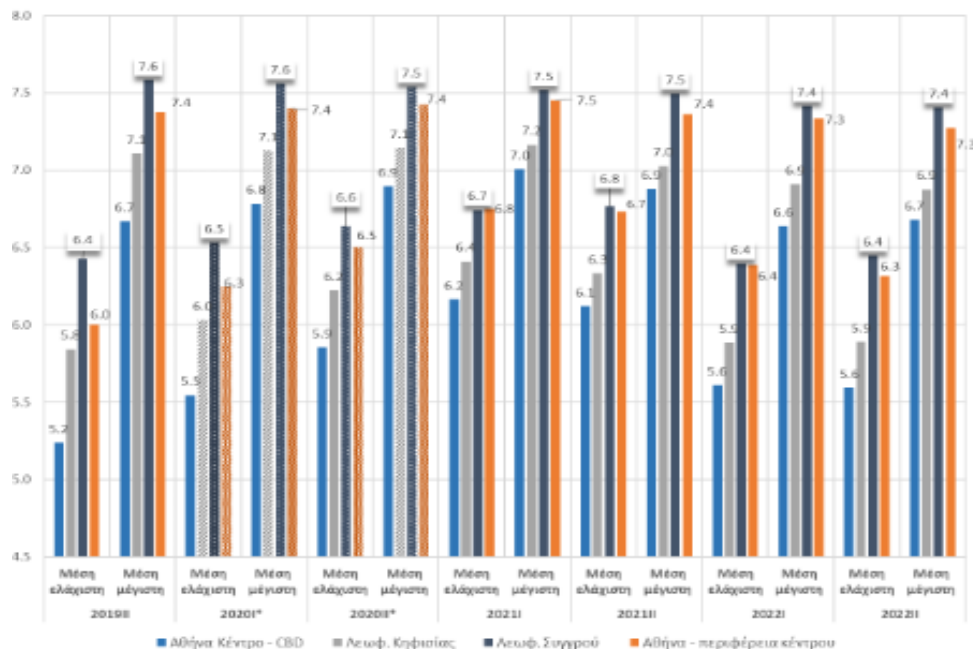
Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, η ζήτηση στρέφεται σε μεγάλα, σύγχρονα, πράσινα γραφεία που πληρούν τις συνθήκες ESG, με εύκολη πρόσβαση και μικτές χρήσεις που συνδυάζουν οικιστική ζώνη και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, retail, γυμναστήρια κλπ).

Αποδόσεις

Όσον αφορά στα prime γραφεία (ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, ενεργειακής κλάσης 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 αλλιά και σχετικές ημερίδες που έχουν πραγματοποιηθεί από το RICS και το ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων) τα τελευταία χρόνια καταγράφονται:

- Εξαιρετικά περιορισμένο απόθεμα και μεγάλη ζήτηση για σύγχρονα, υψηλής ποιότητας, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης, που καταγράφουν ενοίκια στο επίπεδο των 30-35 euro/τμ/μήνα,
- Απουσία ξένων κεφαλαίων που σχετίζεται κυρίως με το μέγεθος του διαθέσιμου προϊόντος και το δύσκαμπτο πλαίσιο της αγοράς,
- Πηλασάρισμα 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 πλευρά της ζήτησης, αν και βαίνει αυξανόμενος ο αριθμός από χρήστες που προτιμούν ευέλικτους χώρους παρά την μακροχρόνια μίσθωση γραφείων. Ήδη στην Αθήνα καταγράφονται τουλάχιστον 10 τέτοιοι χώροι ενώ και η πλατφόρμα Airbnb έχει εισέλθει στην συγκεκριμένη αγορά (ακόμη όχι στην Ελλάδα) σηματοδοτώντας μια πιθανά σημαντική μελλοντική αλλαγή στο περιβάλλον εργασίας.

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

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

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

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

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

Η ανάληψη 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 3.923,84τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικών χώρων, 20% για το δώμα και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των γραφειακών χώρων.

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 3.923,84τμ. ανέρχεται σε **3.086,75 euro/τμ ανηγμένης**.

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων (οριζοντίων ιδιοκτησιών), διάμεσης επιφάνειας 370τμ είναι στα 20,00euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιιοπραξίας προσεγγίζει τα 18,00euro/τμ/μήνα.

Επιπλέον των ζητούμενων τιμών μίσθωσης που βρέθηκαν από την έρευνα αγοράς, είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε υφιστάμενη μίσθωση οριζόντιας ιδιοκτησίας στην ευρύτερη περιοχή:

| ΧΡΟΝΟΣ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ | ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/μήνα) | ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ / μήνα) | ΠΗΓΗ |
|--------|--|------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 2022 | ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 7ου ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ 16 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟ Α ΚΑΙ Γ ΥΠΟΓΕΙΟ. | ΠΡΕΜΕΤΗΣ ΜΑΡΟΥΣΙ | 494 | 9.000 | 18,22 | ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ |

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (ΣΙΔΕΝΟΡ) τμήμα γραφειακών χώρων Α ορόφου συνολικής επιφάνειας 105.22τμ. 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 δικαιιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κ.λπ.).
- 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.
- Όροφος: Αξιολογείται το επίπεδο όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγαση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- 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 μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το εκμισθωμένο (ΣΙΔΕΝΟΡ) τμήμα γραφειακών χώρων Α ορόφου συνολικής επιφάνειας 105.22τμ. ανέρχεται σε **19,94euro/τμ/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα υπόλοιπα τμήματα γραφειακών χώρων προκύπτει με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής επί της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας του εκμισθωμένου (ΣΙΔΕΝΟΡ) γραφειακού χώρου του Α ορόφου επιφάνειας 105,22τμ αναλόγως: τον όροφο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο και +2,5% για τη στάθμη του ισογείου) και την επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμες τις μικρότερες επιφάνειες).

Σχέση Καταβαλλόμενου – Αγοραίου Μισθώματος

Το εκτιμώμενο συνολικά αγοραίο μίσθωμα ανέρχεται σε 71.607,75€/μήνα όταν το συνολικά καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 79.272,28€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του +10,70%.

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 χρηματορορών (Discounted Cash Flow).

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

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου, επί της Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου 33, ΟΤ 1138 του Δήμου Αμαρουσίου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **13.105.704,86€** (Δεκατρία Εκατομμύρια Εκατόν Πέντε Χιλιάδες Επτακόσια Τέσσερα € και Ογδόντα Έξι Πεντά) ή 3.202,43€/τμ.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 3.914.594,46€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 9.191.110,40€

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

9. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Λ. Αμαρουσίου Χαλανδρίου 33, Ο.Τ. 1138, Δήμος Αμαρουσίου

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ) | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ) | ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro) | ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro) | ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|---|
| ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ | 4.952,68 | 4.092,43 | 12.111.913,77 | 13.768.232,26 | 13.105.704,86 |

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 13.105.704,86

3.202,43 euro/τμ

Σημειώσεις

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

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

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

Η διαφορά στο GBA του κτιρίου από 4.086,22τμ σε 4.092,43τμ, ήτοι διαφορά +6,21τμ αφορά στο φυλλάκιο και οφείλεται στα νέα επικαιροποιημένα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης (Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 480721/16-09-2022 προέγκρισης της με α/α 534966/22-11-2022 Πράξης οικοδομικής αδείας (κατηγορίας 2).

9. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 33, Μαρούσι

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

| |
|------------------------|
| ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€) |
| 12.111.913,77 |

| ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | |
|----------------------------|---------|
| 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% | 12.229.015,98 | 13.017.736,29 | 13.806.456,60 |
| | 6,75% | | | |
| | 8,20% | 12.920.773,98 | 13.768.232,26 | 14.615.690,53 |
| | 6,75% | | | |
| Discount Rate & Exit Yield | 7,38% | 13.665.757,84 | 14.576.930,26 | 15.488.102,69 |
| | 6,75% | | | |

| ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) | | |
|---|----------------------|----------------------|
| 12.182.175,10 | 12.655.407,28 | 13.128.639,47 |
| 12.597.229,90 | 13.105.704,86 | 13.614.179,83 |
| 13.044.220,21 | 13.590.923,67 | 14.137.627,12 |

| ERV vs Exit Yield | | ERV | | |
|----------------------------|-------|---------------|----------------------|---------------|
| | | -10,00% | 0,00% | +10,00% |
| Discount Rate & Exit Yield | 8,20% | 12.359.233,03 | 13.144.297,87 | 13.929.362,70 |
| | 7,43% | | | |
| | 8,20% | 12.920.773,98 | 13.768.232,26 | 14.615.690,53 |
| | 6,75% | | | |
| Discount Rate & Exit Yield | 8,20% | 13.607.101,81 | 14.530.818,73 | 15.454.535,65 |
| | 6,08% | | | |

| ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) | | |
|---|----------------------|----------------------|
| 12.260.305,33 | 12.731.344,23 | 13.202.383,13 |
| 12.597.229,90 | 13.105.704,86 | 13.614.179,83 |
| 13.009.026,59 | 13.563.256,75 | 14.117.486,90 |

9. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Λ.Αμαρουσίου Χαλανδρίου 33, ΟΤ 1138 Δήμος Αμαρουσίου

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|------------------------|-----------------|----------|------------------|--------------------------|-----------------------------|---|---------------------|---------------------------------------|
| ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΑ | ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ) | ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro) | ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro) |
| 12608/1973, 20458/1973, 88/2009, N.4495/2017 & 534966/2022 | 1975 | 2010 | ΥΠΟΓΕΙΟ | ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ | 4.952,68 | 173,34 | 13.105.704,86 | 71.209,80 | 9.191.110,40 |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | | 1.520,05 | | 1.498.684,16 | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | | 939,09 | | 925.890,14 | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | | 917,85 | | 904.948,69 | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | | 506,25 | | 499.134,14 | |
| | | | ΔΩΜΑ | ΑΠΟΛΗΣΗ | | 29,64 | | 12.176,41 | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΦΥΛΑΚΕΙΟ | | 6,21 | | 2.551,13 | |

ΣΥΝΟΛΟ: 4.092,43

Διαχωρισμός Αξιών: 3.914.594,46 9.191.110,40

Κτίριο

Οικόπεδο

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.200ευρο/τμ για την ανωδομή, 500ευρο/τμ για το δώμα και 500ευρο/τμ για το υπόγειο βοηθητικών χώρων, με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος 2010 που ανακαινίστηκε ριζικά μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία του οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. **Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε 53 χρόνια (53 = (66+2010) - 2023)).**

9. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο γραφείων

Διεύθυνση : Λ.Αμαρουσίου Χαλανδρίου 33, Ο.Τ. 1138, Δήμος Αμαρουσίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 9 | 10 | 11 | |
|---|------------------------|-----------------|----------|------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--|-------------------------------|
| ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΑ | ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ) | ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ν.4495/2017 (τμ) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως) | ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro) |
| 12608/1973, 20458/1973, 88/2009, Ν.4495/2017 ⊗ 534966/2022 | 1975 | 2010 | ΥΠΟΓΕΙΟ | ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ | 105,06 | 68,28 | 173,34 | 3.923,84 | 3.086,75 | 12.111.913,77 |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 1.250,88 | 269,17 | 1.520,05 | | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 711,18 | 227,91 | 939,09 | | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 781,35 | 136,50 | 917,85 | | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 506,25 | - | 506,25 | | | |
| | | | ΔΩΜΑ | ΑΠΟΛΗΣΗ | 29,64 | - | 29,64 | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΦΥΛΑΚΕΙΟ | - | 6,21 | 6,21 | | | |
| ΣΥΝΟΛΑ: 3.384,36 708,07 4.092,43 | | | | | | | | | | |
| ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ: 3.895,53 | | | | | | | | | | |

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 12.111.913,77**Επεξηγήσεις Πίνακα**

- Το κτίριο έχει ανεγερθεί με τις με αρ. 12608/1973 ⊗ 20458/1973 οικοδομικές άδειες (με την 20458/1973 έγινε η προσθήκη του Γ ορόφου). Για το κτίριο έχει επίσης εκδοθεί η 88/2009 οικοδομική άδεια που αφορούσε σε εσωτερική και εξωτερική επισκευή και στατική ενίσχυση του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3051666 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής και στις διατάξεις του Ν.4495/2017 με α/α Δήλωσης 11945253 για υπερβάσεις δόμησης 701,86τμ. Μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Περαιώσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/2013 και το Διάγραμμα Κάλυψης που τη συνοδεύει. Επιπρόσθετα μας προσκομίσθηκε η με α/α 534966/22-11-2022 Πράξη που αφορούσε σε "Νομιμοποίηση βάσει του άρθρου 106
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρήσαμε τα δύο έτη μετά την έκδοση των 12608⊗20458/1973 οικοδομικών αδειών.
- Το έτος ριζικής ανακαίνισης το πληροφορήθηκα από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση. Επιπρόσθετα, ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκαν αναδιαμορφώσεις και αντικατάσταση διαχωριστικών γραφειακών χώρων συνολικού κόστους 57.000ευρώ.
- Τα επίπεδα προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κ. Καλλιαντζή Θουκυδίδη ημερομηνίας Νοέμβριος 2016, που συνοδεύει την με α/α 3051666 Δήλωση του Ν.4178/2013 και συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.
- Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση και ταυτίζεται με τη νόμιμη.
7. Οι επιφάνειες βάσει αδειών και οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης.
- Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από το άθροισμα των επιφανειών βάσει αδειών και των τακτοποιημένων επιφανειών.
- Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικών χώρων, 20% για το δώμα και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των γραφειακών χώρων.
- Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένως) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις αυτοτελών κτιρίων γραφείων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας, προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας (στήλη 10) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 9).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι για το κτίριο έχει εκδοθεί η με α/α 534966/22-11-2022 Άδεια Νομιμοποίησης, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρέσιες δύναται να τακτοποιηθούν/νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης. Στο οικόπεδο των 4.952,68τμ δεν υπάρχει υποθηκεύσιμος σ.δ.

9. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο γραφείων

Διεύθυνση: Λ.Αμαρουσίου Χαλανδρίου 33, Ο.Τ. 1138 Δήμος Αμαρουσίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορροών

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
|--|------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--|
| ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΑ | ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro) | |
| 12608/1973, 20458/1973, 88/2009, N.4495/2017 & 534966/2022 | 1975 | 2010 | ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ | | | | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ | 111,24 | 3.341.487,52 | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | | | 132,60 | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 83,11 | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 22,11 | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 347,20 | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 146,38 | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 34,49 | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 59,32 | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ | 430,22 | 6.705.257,18 | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | | | 512,84 | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 603,26 | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 160,46 | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 81,28 | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 139,80 | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΣΩΛΗΝΟΥΡ-ΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΜΟΝ ΑΕ | 151,98 | 3.615.769,46 | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | | | 181,17 | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 55,41 | | |
| | | | Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 14,74 | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 279,10 | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 117,67 | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 70,35 | | |
| | | | Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 121,00 | | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ.Α.Ε. | 19,35 | 105.718,10 | |
| | | | Β ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | | 8,16 | | |
| | | | ΥΠΟΓΕΙΟ | ΑΠΟΘΗΚΗ | - | 173,34 | ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ | |
| | | | ΔΩΜΑ | ΑΠΟΛΗΞΗ | - | 29,64 | | |
| | | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΦΥΛΑΚΕΙΟ | - | 6,21 | | |

ΣΥΝΟΛΑ: 4.092,43

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 13.768.232,26

9. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο γραφείων

Διεύθυνση: Λ.Αμαρουσίου Χαλανδρίου 33, Ο.Τ. 1138 Δήμος Αμαρουσίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορροών

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|------------|------------------------|-----------------|---------|------------------|----------|-----------------------------|-------------------------------|
| ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΑ | ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro) |

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Το κτίριο έχει ανεγερθεί με τις με αρ. 12608/1973 & 20458/1973 οικοδομικές άδειες (με την 20458/1973 έγινε η προσθήκη του Γ ορόφου). Για το κτίριο έχει επίσης εκδοθεί η 88/2009 οικοδομική άδεια που αφορούσε σε εσωτερική και εξωτερική επισκευή και στατική ενίσχυση του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3051666 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής και στις διατάξεις του Ν.4495/2017 με α/α Δήλωσης 11945253 για υπερβάσεις δόμησης 701,86τμ. Μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Περαιώσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/2013 και το Διάγραμμα Κάλυψης που τη συνοδεύει. Επιπρόσθετα μας προσκομίσθηκε η με α/α 534966/22-11-2022 Πράξη που αφορούσε σε "Νομιμοποίηση βάσει του άρθρου 106 του Ν.4495/2017 υπερβάσεων και αλλαγών χρήσης σε βιομηχανικό κτίριο" και το Τοπογραφικό Διάγραμμα με το Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 480721 προέγκρισης με ημ/νια έκδοσης 16/09/2022.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρήσαμε τα δύο έτη μετά την έκδοση των 12608&20458/1973 οικοδομικών αδειών.

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

Επιπρόσθετα, ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκαν αναδιαμορφώσεις και αντικατάσταση διαχωριστικών γραφειακών χώρων συνολικού κόστους 57.000ευρώ.

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κ. Καλλαντζή Θουκυδίδη ημερομηνίας Νοέμβριος 2016, που συνοδεύει την με α/α 3051666 Δήλωση του Ν.4178/2013 και συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

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

6. Οι μισθωτές προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.

7. Οι επιφάνειες προκύπτουν από ενημέρωσή σας. Ειδικά οι επιφάνειες στα κίτρινα κελίττα αφορούν σε χώρους που χρησιμοποιούνται από όλους τους μισθωτές αλλά για τις ανάγκες της εκτίμησης έχει γίνει παραδοχή επιμερισμού τους ανά μισθωτή. Ο επιμερισμός στην ανωδομή των επιφανειών έχει γίνει βάσει της ποσοστιαίας αναλογίας που μισθώνει έκαστος μισθωτής ανά επίπεδο.

8. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία ανά εκμισθωμένο χώρο - μίσθιο, προκύπτει με εφαρμογή της Μεθόδου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF). Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι για το κτίριο έχει εκδοθεί η με α/α 534966/22-11-2022 Άδεια Νομιμοποίησης, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης. Στο οικόπεδο των 4.952,68τμ δεν υπάρχει υπολειπόμενος σ.δ.

9. NOVAL ΑΕΕΑΠ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΣΙΔΕΝΟΡ

Είδος: Εκμισθωμένα τμήματα

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

| ΕΠΙΠΕΔΟ | ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | 1 | | 2 | | 3 | | Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%) |
|----------------|---------|-------------------------------|----------------|---------------------------------------|---|--|-----------------------------|-------|-----------------------------------|
| | | | ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ) | ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα) | ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα) | ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα) | ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα) | | |
| ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΕ | 111,24 | 20.142,95 | 21,51 | 19,87 | 18.085,54 | 11,4% | |
| | | | 132,60 | | | | | | |
| Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 83,11 | | | | | | |
| | | | 22,11 | | | | | | |
| | | | 347,20 | | | | | | |
| Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 146,38 | | 18,66 | | | | |
| | | | 34,49 | | 20,58 | | | | |
| Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 59,32 | | | | | | |
| ΣΥΝΟΛΟ: | | | 936,45 | | | | | | |

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από ενημέρωσή σας. Ειδικά οι επιφάνειες στα κτίρια κελιά αφορούν σε χώρους που χρησιμοποιούνται από όλους τους μισθωτές αλλά για τις ανάγκες της εκτίμησης έχει γίνει παραδοχή επιμερισμού τους ανά μισθωτή.

2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου τμήματος Α ορόφου συνολικής επιφάνειας 105,22τμ, με εφαρμογή συντελεστών για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +2,5% για ισόγεια στάθμη) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπνεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος Α ορόφου.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

| ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ | ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/07 (ΔTK+1%) | ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης | ΠΛΗΡΟΤΗ-ΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY) | ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield) | ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate) |
|---------------|---------------|------------------------------------|--|---------------------------------------|--|----------------------------|---|--|
| 01/06/2009 | 30/06/2026 | 1,70% | 3,50% | 100,00% | 100,00% | 7,00% | 6,75% | 8,20% |

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όνου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (7,0%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024 - 30/06/2024 | 01/07/2024 - 30/06/2025 | 01/07/2025 - 30/06/2026 (ρήξη μίσθωσης) | 01/07/2026 - 30/06/2027 | 01/07/2027 - 30/06/2028 | 01/07/2028 - 30/06/2029 | 01/07/2029 - 30/06/2030 | 01/07/2030 - 30/06/2031 | 01/07/2031 - 30/06/2032 | 01/07/2032 - 30/06/2033 | 01/07/2033 - 31/12/2033 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| GPI (Gross Potential Income) | 120.857,70 | 250.175,44 | 258.931,58 | 228.284,02 | 232.164,85 | 236.111,65 | 240.125,55 | 244.207,68 | 248.359,22 | 252.581,32 | 128.437,60 |
| VL (Vacancy Loss) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ΟΙ (Other Income) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------------|
| OE (Other Expenses) | 1.208,58 | 2.501,75 | 2.589,32 | 2.282,84 | 2.321,65 | 2.361,12 | 2.401,26 | 2.442,08 | 2.483,59 | 2.525,81 | 1.284,38 | 1% έκτακτα λειτουργικά έξοδα |
| NOI (Net Operating Income) | 119.649,12 | 247.673,68 | 256.342,26 | 226.001,18 | 229.843,20 | 233.750,54 | 237.724,29 | 241.765,61 | 245.875,62 | 250.055,51 | 127.153,23 | |
| ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΟ-ΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE) | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | |
| ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΟ-ΦΛΗΣΗΣ | 0,961 | 0,889 | 0,821 | 0,759 | 0,701 | 0,648 | 0,599 | 0,554 | 0,512 | 0,473 | 0,455 | |
| ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI | 115.025,97 | 220.058,92 | 210.499,98 | 171.520,21 | 161.216,31 | 151.531,42 | 142.428,33 | 133.872,10 | 125.829,87 | 118.270,78 | 57.816,90 | |

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.608.070,77 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024 - 30/06/2024 | 01/07/2024 - 30/06/2025 | 01/07/2025 - 30/06/2026 (<i>ρήξη μισθώσεως</i>) | 01/07/2026 - 30/06/2027 | 01/07/2027 - 30/06/2028 | 01/07/2028 - 30/06/2029 | 01/07/2029 - 30/06/2030 | 01/07/2030 - 30/06/2031 | 01/07/2031 - 30/06/2032 | 01/07/2032 - 30/06/2033 | 01/07/2033 - 31/12/2033 | 01/01/2034-31/12/2034 |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| GPI (Gross Potential Income) | 108.513,22 | 220.715,89 | 224.468,06 | 228.284,02 | 232.164,85 | 236.111,65 | 240.125,55 | 244.207,68 | 248.359,22 | 252.581,32 | 128.437,60 | 261.242,08 |
| NOI (Net Operating Income) | 108.513,22 | 220.715,89 | 224.468,06 | 228.284,02 | 232.164,85 | 236.111,65 | 240.125,55 | 244.207,68 | 248.359,22 | 252.581,32 | 128.437,60 | 261.242,08 |

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.870.253,08
Έξοδα Πλώθισης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.812.199,28

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.733.416,74 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 3.341.487,52 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7.23%
3.568,25 euro/τω

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

9. ΝΟΒΑΛ ΑΕΕΑΠ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ

Είδος: Εκμισθωμένα τμήματα

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

| ΕΠΙΠΕΔΟ | ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | 1 ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | 2 ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα) | 3 ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα) | ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα) | ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα) | Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%) |
|----------------|---------|---------------------|----------------------|--|--|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ | 430,22 | 38.981,09 | 20,22 | 17,01 | 33.633,40 | 15,9% |
| | | | 512,84 | | | | | |
| Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 603,26 | | | | | |
| | | | 160,46 | | | | | |
| Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 81,28 | | | | | |
| ΣΥΝΟΛΟ: | | | 1.927,87 | | | | | |

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από ενημέρωση σας. Ειδικά οι επιφάνειες στα κίτρινα κελιά αφορούν σε χώρους που χρησιμοποιούνται από όλους τους μισθωτές αλλήλα για τις ανάγκες της εκτίμησης έχει γίνει παραδοχή επιμερισμού τους ανά μισθωτή.

2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου στη ΣΙΔΕΝΟΡ τμήματος Α ορόφου συνολικής επιφάνειας 105,22τμ, με εφαρμογή συντελεστών για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +2,5% για ισόγεια στάθμη) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος Α ορόφου.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

| ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ | ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/07 (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) |
|---------------|---------------|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|----------------------------|--|--|
| 01/06/2016 | 30/06/2032 | 1,70% | 3,50% | 100,00% | 100,00% | 7,00% | 6,75% | 8,20% |

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (7,0%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%).
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024 - 30/06/2024 | 01/07/2024 - 30/06/2025 | 01/07/2025 - 30/06/2026 | 01/07/2026 - 30/06/2027 | 01/07/2027 - 30/06/2028 | 01/07/2028 - 30/06/2029 | 01/07/2029 - 30/06/2030 | 01/07/2030 - 30/06/2031 | 01/07/2031 - 30/06/2032 (ρήξη μίσθωσης) | 01/07/2032 - 30/06/2033 | 01/07/2033 - 31/12/2033 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| GPI (Gross Potential Income) | 233.886,54 | 484.145,14 | 501.090,22 | 518.628,38 | 536.780,37 | 555.567,68 | 575.012,55 | 595.137,99 | 615.967,82 | 469.721,72 | 238.853,50 |
| VL (Vacancy Loss) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ΟΙ (Other Income) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ΟΕ (Other Expences) | 2.338,87 | 4.841,45 | 5.010,90 | 5.186,28 | 5.367,80 | 5.555,68 | 5.750,13 | 5.951,38 | 6.159,68 | 4.697,22 | 2.388,53 |

1% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| NOI (Net Operating Income) | 231.547,67 | 479.303,69 | 496.079,32 | 513.442,09 | 531.412,56 | 550.012,00 | 569.262,42 | 589.186,61 | 609.808,14 | 465.024,51 | 236.464,96 |
| ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE) | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% |
| ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ | 0,961 | 0,889 | 0,821 | 0,759 | 0,701 | 0,648 | 0,599 | 0,554 | 0,512 | 0,473 | 0,455 |
| ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI | 222.600,84 | 425.862,97 | 407.364,30 | 389.669,18 | 372.742,70 | 356.551,47 | 341.063,56 | 326.248,42 | 312.076,81 | 219.946,40 | 107.521,22 |

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 3.481.647,87 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024 - 30/06/2024 | 01/07/2024 - 30/06/2025 | 01/07/2025 - 30/06/2026 | 01/07/2026 - 30/06/2027 | 01/07/2027 - 30/06/2028 | 01/07/2028 - 30/06/2029 | 01/07/2029 - 30/06/2030 | 01/07/2030 - 30/06/2031 | 01/07/2031 - 30/06/2032 (ρήξη μίσθωσης) | 01/07/2032 - 30/06/2033 | 01/07/2033- 31/12/2033 | 01/01/2034- 31/12/2034 |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|-------------------------|------------------------|------------------------|
| GPI (Gross Potential Income) | 201.800,42 | 410.462,06 | 417.439,92 | 424.536,40 | 431.753,51 | 439.093,32 | 446.557,91 | 454.149,39 | 461.869,93 | 469.721,72 | 238.853,50 | 485.828,01 |
| NOI (Net Operating Income) | 201.800,42 | 410.462,06 | 417.439,92 | 424.536,40 | 431.753,51 | 439.093,32 | 446.557,91 | 454.149,39 | 461.869,93 | 469.721,72 | 238.853,50 | 485.828,01 |

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 7.197,452
 Έξοδα Πώλησης: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 7.089,490

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.223.609,31 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 6.705.257,18 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7,0%
 3.478,07 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

9. NOVAL ΑΕΕΑΠ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΣΩΛΗΝΩΝ ΑΕ

Είδος: Εκμισθωμένα τμήματα

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

| ΕΠΙΠΕΔΟ | ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | 1 ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | 2 ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα) | 3 ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα) | 4 ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα) | 5 ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα) | 6 Δ ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%) |
|----------------|---------------------|---|-------------------------|---|---|--|--|--|
| ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ | ΣΩΛΗΝΟΥΡ- ΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΜΟΝ ΑΕ | 151,98 | 19.471,60 | 19,64 | 19,50 | 19.323,51 | 0,8% |
| | | | 181,17 | | | | | |
| Α ΟΡΟΦΟΣ | | | 55,41 | | | | | |
| | | | 14,74 | | | | | |
| Β ΟΡΟΦΟΣ | | | 279,10 | | | | | |
| | | | 117,67 | | | | | |
| Γ ΟΡΟΦΟΣ | | | 70,35 | | | | | |
| | 121,00 | | | | | | | |
| ΣΥΝΟΛΟ: | | | 991,41 | | | | | |

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από ενημέρωσή σας. Ειδικά οι επιφάνειες στα κίτρινα κελιά αφορούν σε χώρους που χρησιμοποιούνται από όλη τους μισθωτές αλλιά για τις ανάγκες της εκτίμησης έχει γίνει παραδοχή επιμερισμού τους ανά μισθωτή.

2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου στη VIOHALCO τμήματος Α ορόφου συνολικής επιφάνειας 105,22τμ, με εφαρμογή συντελεστών για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +2,5% για ισόγεια στάθμη) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος Α ορόφου.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

| ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ | ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/07 (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) |
|---------------|---------------|--|---|---|--|----------------------------------|---|---|
| 01/01/2017 | 30/06/2032 | 1,70% | 3,50% | 100,00% | 100,00% | 7,00% | 6,75% | 8,20% |

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (7,0%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%).
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024 - 30/06/2024 | 01/07/2024 - 30/06/2025 | 01/07/2025 - 30/06/2026 | 01/07/2026 - 30/06/2027 | 01/07/2027 - 30/06/2028 | 01/07/2028 - 30/06/2029 | 01/07/2029 - 30/06/2030 | 01/07/2030 - 30/06/2031 | 01/07/2031 - 30/06/2032 (λήξη μίσθωσης) | 01/07/2032 - 30/06/2033 | 01/07/2033- 31/12/2033 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---|----------------------------|---------------------------|
| GPI (Gross Potential Income) | 116.829,60 | 241.837,27 | 250.301,58 | 259.062,13 | 268.129,31 | 277.513,83 | 287.226,82 | 297.279,75 | 307.684,55 | 269.870,82 | 137.229,31 |
| VL (Vacancy Loss) | 0,00 | 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 | 0,00 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------------|
| OE (Other Expenses) | 1.168,30 | 2.418,37 | 2.503,02 | 2.590,62 | 2.681,29 | 2.775,14 | 2.872,27 | 2.972,80 | 3.076,85 | 2.698,71 | 1.372,29 | 1% έκτακτα λειτουργικά έξοδα |
| NOI (Net Operating Income) | 115.661,30 | 239.418,90 | 247.798,56 | 256.471,51 | 265.448,01 | 274.738,69 | 284.354,55 | 294.306,96 | 304.607,70 | 267.172,11 | 135.857,02 | |
| ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE) | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | |
| ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ | 0,961 | 0,889 | 0,821 | 0,759 | 0,701 | 0,648 | 0,599 | 0,554 | 0,512 | 0,473 | 0,455 | |
| ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ | 111.192,23 | 212.724,51 | 203.484,17 | 194.645,21 | 186.190,19 | 178.102,45 | 170.366,02 | 162.965,65 | 155.886,74 | 126.366,55 | 61.774,53 | |

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 1.763.698,26 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024 - 30/06/2024 | 01/07/2024 - 30/06/2025 | 01/07/2025 - 30/06/2026 | 01/07/2026 - 30/06/2027 | 01/07/2027 - 30/06/2028 | 01/07/2028 - 30/06/2029 | 01/07/2029 - 30/06/2030 | 01/07/2030 - 30/06/2031 | 01/07/2031 - 30/06/2032 (ρήξη μισθώσεως) | 01/07/2032 - 30/06/2033 | 01/07/2033- 31/12/2033 | 01/01/2034- 31/12/2034 |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---|-------------------------|------------------------|------------------------|
| GPI (Gross Potential Income) | 115.941,08 | 235.824,16 | 239.833,17 | 243.910,34 | 248.056,81 | 252.273,78 | 256.562,43 | 260.923,99 | 265.359,70 | 269.870,82 | 137.229,31 | 279.124,42 |
| NOI (Net Operating Income) | 115.941,08 | 235.824,16 | 239.833,17 | 243.910,34 | 248.056,81 | 252.273,78 | 256.562,43 | 260.923,99 | 265.359,70 | 269.870,82 | 137.229,31 | 279.124,42 |

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.135.177
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.073.149

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.852.071,20 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 3.615.769,46 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,5%
3.647,08 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

9. NOVAL ΑΕΕΑΠ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ. Α.Ε. ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΙΔΗΡΟΥ

Είδος: Εκμισθωμένα τμήματα

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

| ΕΠΙΠΕΔΟ | ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | 1 | 2 | 3 | Δ | | |
|---------------------------|---------|------------------|-----------------|---------------------------------------|--|--|-----------------------------|---------------------------------|
| | | | ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα) | ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα) | ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα) | ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα) | ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%) |
| Β ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ.Α.Ε. | 19,35 | 676,64 | 24,60 | 20,55 | 565,30 | 19,7% |
| | | | 8,16 | | | | | |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ: | | | 27,51 | | | | | |

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από ενημέρωσή σας. Ειδικά οι επιφάνειες στα κίτρινα κελιά αφορούν σε χώρους που χρησιμοποιούνται από άλλους τους μισθωτές αλλά για τις ανάγκες της εκτίμησης έχει γίνει παραδοχή επιμερισμού τους ανά μισθωτή.

2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου στη ΣΙΔΕΝΟΡ τμήματος Α ορόφου συνολικής επιφάνειας 105,22τμ, με εφαρμογή συντελεστών για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +2,5% για ισόγεια στάθμη) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος Α ορόφου.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

| ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ | ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/07 (ΔTK+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) |
|---------------|---------------|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|----------------------------|--|--|
| 01/10/2017 | 30/06/2026 | 1,70% | 3,50% | 100,00% | 100,00% | 7,00% | 6,75% | 8,20% |

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (7,0%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%),
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%)

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024 - 30/06/2024 | 01/07/2024 - 30/06/2025 | 01/07/2025 - 30/06/2026 (λήξη μίσθωσης) | 01/07/2026 - 30/06/2027 | 01/07/2027 - 30/06/2028 | 01/07/2028 - 30/06/2029 | 01/07/2029 - 30/06/2030 | 01/07/2030 - 30/06/2031 | 01/07/2031 - 30/06/2032 | 01/07/2032 - 30/06/2033 | 01/07/2033 - 31/12/2033 |
|--|-------------------------|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| GPI (Gross Potential Income) | 4.059,84 | 8.403,87 | 8.698,00 | 7.135,42 | 7.256,72 | 7.380,09 | 7.505,55 | 7.633,14 | 7.762,90 | 7.894,87 | 4.014,54 |
| VL (Vacancy Loss) | 0,00 | 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 | 0,00 |

| | | | | | | | | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| ΟΕ (Other Expences) | 40,60 | 84,04 | 86,98 | 71,35 | 72,57 | 73,80 | 75,06 | 76,33 | 77,63 | 78,95 | 40,15 |
| NOI (Net Operating Income) | 4.019,24 | 8.319,83 | 8.611,02 | 7.064,06 | 7.184,15 | 7.306,28 | 7.430,49 | 7.556,81 | 7.685,28 | 7.815,93 | 3.974,40 |
| ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣ ΗΣ (DISCOUNT RATE) | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% | 8,20% |
| ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣ ΗΣ | 0,961 | 0,889 | 0,821 | 0,759 | 0,701 | 0,648 | 0,599 | 0,554 | 0,512 | 0,473 | 0,455 |
| ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI | 3.863,94 | 7.392,20 | 7.071,09 | 5.361,17 | 5.039,10 | 4.736,38 | 4.451,85 | 4.184,41 | 3.933,03 | 3.696,76 | 1.807,17 |

1% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 51.537,10 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024 - 30/06/2024 | 01/07/2024 - 30/06/2025 | 01/07/2025 - 30/06/2026 <i>(ρήξη μίσθωσης)</i> | 01/07/2026 - 30/06/2027 | 01/07/2027 - 30/06/2028 | 01/07/2028 - 30/06/2029 | 01/07/2029 - 30/06/2030 | 01/07/2030 - 30/06/2031 | 01/07/2031 - 30/06/2032 | 01/07/2032 - 30/06/2033 | 01/07/2033 - 31/12/2033 | 01/01/2034 - 31/12/2034 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| GPI (Gross Potential Income) | 3.391,77 | 6.898,86 | 7.016,14 | 7.135,42 | 7.256,72 | 7.380,09 | 7.505,55 | 7.633,14 | 7.762,90 | 7.894,87 | 4.014,54 | 8.165,58 |
| NOI (Net Operating Income) | 3.391,77 | 6.898,86 | 7.016,14 | 7.135,42 | 7.256,72 | 7.380,09 | 7.505,55 | 7.633,14 | 7.762,90 | 7.894,87 | 4.014,54 | 8.165,58 |

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 120.971,58

Έξοδα Πώλησης: 1,50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 119.157,00

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 54.180,99 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 105.718,10 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7,68%
3.843,21 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

| ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | | | | | | | | |
|--|--|--|--|---------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|---|
| A/A | ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ) | ΗΛΙΚΙΑ (έτη) | Θ.ΣΤ. | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας |
| 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 |
| 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 |
| 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, 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 | 20/11/2023 |
| 5 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΑΙΓΙΛΑΙΕΙΑΣ, 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) | ΟΧΙ | 921,13 | 2.500.000 | 27/7/2023 |

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.923,84τμ, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΠΟΥ 160 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.(1 ΑΝΑ 24τμ) ΕΠΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 4.952,68τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1975 (48ετίας), ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2010, ΠΟΛΥ ΚΑΛΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 33 ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ

| ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|------|----------------------------|----------|---------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------|----------------------------|----------|-----------------------------------|
| ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ | ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΣΙ Α/ 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 |
| 3.897,12 | -15% | 5% | 0% | 0% | 10% | -17% | 15% | 0% | 3.649,57 | 30% | 1.094,87 |
| 3.652,97 | -15% | 10% | 5% | 10% | -10% | -15% | 5% | 0% | 3.159,85 | 30% | 947,95 |
| 2.924,90 | -15% | 10% | 5% | 5% | -5% | -16% | 10% | 0% | 2.632,26 | 20% | 526,45 |
| 2.714,05 | -15% | 5% | 5% | 5% | -5% | -15% | 20% | 0% | 2.587,37 | 20% | 517,47 |

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 3.086,75

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: 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 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 ανηγμένως) | 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, ΠΡΟΣΩΠΦΕΩΣ, 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 21119909 60 |  |
| 2 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΣΙΩΝ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ | ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.546τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΝΕΟΔΑΜΗΤΟ, 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 211171567 78 |  |
| 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 21119909 60 |  |
| 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, 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 | 2.924,90 | 20/11/2023 | GOLDEN HOME 21110411 00 |  |
| 5 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΔΙΓΓΑΛΕΙΑΣ, 120μ ΑΠΟ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ | ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.040τμ, 7 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2023 | ΥΠ: 148,57 ΑΝΩΔΟΜΗ: 891,42 | 33 (ΑΝΑΚ. '23) | ΟΧΙ | 921,13 | 2.500.000 | 2.714,05 | 27/7/2023 | PLASIS REAL ESTATE 21032242 25 |  |
| 6 | ΜΑΡΟΥΣΙ, ΟΠΙΣΘΕΝ ΟΑΚΑ, ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΚΗΦΙΣΙΑΣ @ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ | ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.013τμ (ΠΛΕΟΝ ΔΩΜΑΤΟΣ-ΑΠΟΛΗΞΗΣ), ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΦΩΤΕΙΝΟ, 22 ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999 | ΥΠ(parking): 550 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.463 | 24 | ΝΑΙ (1 ΑΝΑ 66τμ) | 1.463,00 | 3.000.000 | 2.050,58 | 5/12/2023 | BEE CAPITAL 21072575 61 |  |

ΔΙΑΜΕΣΙΩΙ : 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 (ή την 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 αξιολογοποίηση, μέσω του Πίνακα Αξιολογοποίησης 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.

ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΣΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

| ΧΡΟΝΟΣ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ | ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro) | ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνδίου) | 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 ΡΑΜΠΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΥΚΟΛΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999. | ΜΑΡΟΥΣΙ-ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ ΠΑΤΜΟΥ 9 | 2.038 | 1.599 | 3.000.000 | 1.472,03 | 1.876,76 | ΒΕΕ CAPITAL 21072575 61 |
| 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 | 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: ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ Α ΟΡΟΦΟΥ (ΣΙΔΕΝΟΡ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 105,22τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1975 (48ετίας), ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2010, ΠΟΛΥ ΚΑΛΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 33 ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|----------------|--------|----------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------|------|----------------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------------|----------|------------------------------------|
| ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Α/Α | ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΗΛΙΚΙΑ (έτη) | ΟΡΟΦΟΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ | ΘΕΣΗ | ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ | ΠΡΟΣΒΑΣΗ | ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ | ΟΡΟΦΟΣ (1,5% ανά υπερκε(μενο επίπεδο) | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ) | ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ. αποθήκες) | ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ | ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ | ΒΑΡΥΤΗΤΑ | ΕΞΑΓΩΓΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ |
| 2 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΜΕΤΑΞΥ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙ ΔΣ & ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ | ΝΕΟΔΗΜΤΟ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 313τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗΣ Α+, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΕΙΣΤΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2020 | 3 | 3 | 313 | 7.825 | 13/11/2023 | 25,00 | -10% | 0% | 5% | 5% | -15% | -3,0% | 4,16% | 0% | 0% | 21,30 | 50% | 10,65 |
| 4 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 64 (ΕΝΑΝΤΙ ΜΕΓΑΡΟΥ ΟΤΕ) | ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 200τμ, 10 ΧΩΡΟΙ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΦΑΝCOIL, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, 3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΝΟΙΓΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, 24 ΩΡΗ ΦΥΛΑΞΗ, ΠΑΡΟΧΕΣ ΑΜΕΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1991, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018 | 32 (ΑΝΑΚ. '18) | 5 | 200 | 4.000 | 4/12/2023 | 20,00 | -10% | -10% | -5% | -5% | -5% | -6,0% | 1,90% | 0% | 0% | 13,30 | 20% | 2,66 |
| 5 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ 200μ ΑΠΟ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ/ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ | ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 510τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΣΥΝΕΧΗ ΦΥΛΑΞΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ VRV, ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΜΕΡΕΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΟΠΤΙΚΗ ΙΝΑ, DATA ROOM, ACCESS CONTROL, ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ, 8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΜΕΡΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2016 | 33 (ΑΝΑΚ. '16) | 1 | 510 | 10.000 | 5/12/2023 | 19,61 | -10% | 5% | 5% | 5% | 0% | 0,0% | 8,10% | 0% | 0% | 22,08 | 30% | 6,62 |

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα): 19,94

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, όροφος, επιφάνεια, πρόσθετες παροχές (θ.σ. αποθήκες), χρόνος αγγελίας: Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσρημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσρημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

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

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

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

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

| Α/Α | ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΗΛΙΚΙΑ (έτη) | ΟΡΟΦΟΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro / μήνα) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/τμ/ μήνα) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας | ΠΗΓΗ | ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ |
|-----|--|---|-----------------|--------|----------------|---------------------------------------|---|---|---------------------------------|---|
| 1 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΠΕΡΙΣ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙΟΥ | ΓΡΑΦΕΙΟ 643τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΙΑΜ/ΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΜΕΡΕΣ, 11 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2006 | 17 | 0 | 643 | 18.000 | 27,99 | 21/9/2023 | ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ 2102531131 |  |
| 2 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ ΜΕΤΑΞΥ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ Σ & ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ | ΝΕΟΔΗΜΤΟ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 313τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΕΝΕΡ. ΚΛΑΣΗΣ Α+, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΕΙΣΤΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2020 | 3 | 3 | 313 | 7.825 | 25,00 | 13/11/2023 | TERRA REAL ESTATE 2108322007 | |
| 3 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 18 ΕΝΑΝΤΙ AVENUE | ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 580τμ, OPEN PLAN, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, 2 ΑΝΕΛ/ΡΕΣ, SERVER ROOM, 20 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ 2023. | 33 (ΑΝΑΚ. '23) | 4 | 587 | 14.000 | 23,85 | 1/12/2023 | WISE LINE 2111822992 |  |
| 4 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 64 (ΕΝΑΝΤΙ ΜΕΓΑΡΟΥ ΟΤΕ) | ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 200τμ, 10 ΧΩΡΟΙ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ FANCOIL, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, 3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΝΟΙΓΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, 24 ΩΡΗ ΦΥΛΑΣΗ, ΠΑΡΟΧΕΣ ΑΜΕΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1991, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2018 | 32 (ΑΝΑΚ. '18) | 5 | 200 | 4.000 | 20,00 | 4/12/2023 | RESTART 210283848 |  |
| 5 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ 200μ ΔΠΟ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ/ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟ | ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 510τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΣΥΝΕΧΗ ΦΥΛΑΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ VRV, ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΜΕΡΕΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΟΠΤΙΚΗ ΙΝΑ, DATA ROOM, ACCESS CONTROL, ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ, 8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΜΕΡΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2016 | 33 (ΑΝΑΚ. '16) | 1 | 510 | 10.000 | 19,61 | 5/12/2023 | DOVAS REAL ESTATE 2111986012 |  |
| 6 | ΜΑΡΟΥΣΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΚΟΝΙΤΣΗΣ (1xήμ ΒΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ) | ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 235τμ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, 24ΩΡΗ ΦΥΛΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ | 33 (ΑΝΑΚ.) | 3 | 235 | 4.500 | 19,15 | 24/11/2023 | BERKSHIRE HATHAWAY 2111768261 |  |
| 7 | ΜΑΡΟΥΣΙ ΣΩΡΟΣ, ΟΠΙΣΘΕΝ ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΠΥΡΓΟΣ ΑΤΡΙΝΑ (600μ ΔΥΤΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ) | ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 370τμ, ΕΝΤΟΣ ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ-ΤΟΠΟΣΗΜΟΥ, 8 ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, 2 WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΤΡΙΑΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΑΠΕΔΟ LAMINATE, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, 12 ΑΝΟΙΚΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019 | 43 (ΑΝΑΚ. 2019) | 15 | 370 | 5.550 | 15,00 | 29/11/2023 | CCRE 2130223537 |  |

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 10 370 20,00

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **18,00**

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 ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

| ΧΡΟΝΟΣ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ | ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/μήνα) | ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ / μήνα) | ΠΗΓΗ |
|--------|--|-------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 2022 | ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 7ου ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ 16 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟ Α ΚΑΙ Γ ΥΠΟΓΕΙΟ. | ΠΙΡΕΜΕΤΗΣ ΜΑΡΟΥΣΙ | 494 | 9.000 | 18,22 | ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ |

NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ**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 προσδιορίζεται σε εύρος έως +/- 1%, κατά την κρίση του εκτιμητή. Η θεώρηση αρνητικού ποσοστού ως αποτέλεσμα καλής ποιότητας του μισθωτή ή/και του μισθωτηρίου συμβολαίου μειώνει το συντελεστή προεξόφλησης αφού η μίσθωση θεωρείται ασφαλέστερη.

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

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

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

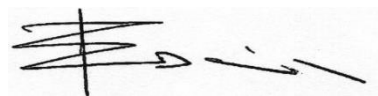
Επάρκεια

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

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

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




Γιάννης Ξυλιάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

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

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος TEE 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

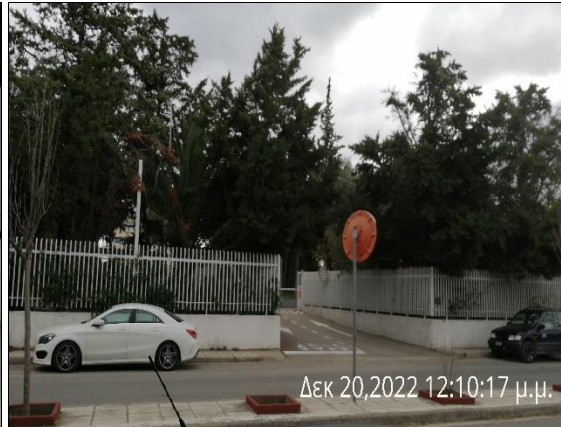
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



Παράρτημα

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

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Εξωτερική άποψη κτιρίου από την Αμαρουσίου Χαλανδρίου



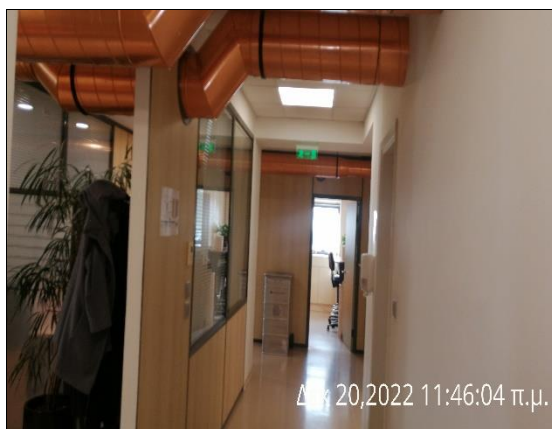
Εξωτερική άποψη κτιρίου από τον περιβάλλοντα χώρο



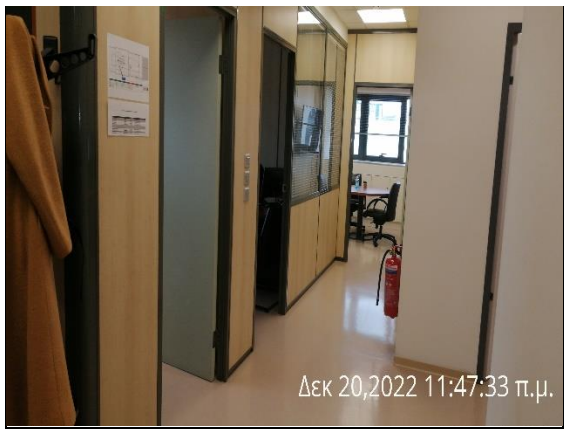
Εξωτερική άποψη κτιρίου από τον περιβάλλοντα χώρο



Άποψη κεντρικής εισόδου και χώρου υποδοχής



Άποψη γραφειακών χώρων



Άποψη γραφειακών χώρων



Άποψη υπογείου



Γενική άποψη περιβάλλοντα χώρου

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπνεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στις ιδιοκτησίες που να επιδρούν αρνητικά στην αξία τους.
- 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 του ακινήτου.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση στο Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και δεδομένου ότι μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Αρχιτέκτονα μηχανικού Καλλιαντζή Θουκυδίδη με ημερομηνία 02-11-2018, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

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

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

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

Εισροές επιπέδου 1

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

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές 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 δικαιопραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιопραξίες 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 δικαιопραξίες 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 ανάληψη 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)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετές 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 ανά μισθωτή προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK +1,0%) 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

i = ποιότητα

μισθωτή

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή υπερμίσθωσης

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων

D: συντελεστής απαξίωσης

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

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

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

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

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **53 χρόνια (53 = (66+2010) - 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφα των σελειών των οικοδομικών αδειών με αρ. 12608/1973, 20458/1973 & 88/2009 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αμαρουσίου
- Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3051666
- Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Αρχιτέκτονα μηχανικού Καλλιαντζή Θουκυδίδη με ημερομηνία 02-11-2018
- Διάγραμμα Κάλυψης του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Καλλιαντζή Θουκυδίδη ημερομηνίας Νοέμβριος 2016, που συνοδεύει την με α/α 3051666 Δήλωση του Ν.4178/2013
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου & Τοπογράφου Μηχανικού Αδαμάντιου Κουρέτα ημερομηνίας Νοέμβριος 2018
- Αντίγραφο του με αρ. 46.111/20-04-2008 συμβολαίου πώλησης του Συμβ/φου Καλλιθέας Ι. Βερβενιώτη
- Νομικός έλεγχος ακινήτου
- Excel μισθωτικού καθεστώτος του ακινήτου.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 480721/16-09-2022 προέγκρισης της με α/α 534966/22-11-2022 Πράξης οικοδομικής αδείας.
- Στέλεχος της με α/α 534966/22-11-2022 Πράξης οικοδομικής αδείας.
- Απόφαση κύρωσης πράξης εφαρμογής με αρ. πρωτ. 146332/2018
- Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2017

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