Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Ξ. Κοντογιάννη
Τηλέφωνο: 2103382136
Fax: 2103616464
E-mail: kontogianni@acci.gr

Αθήνα,03/04/2019
Αριθ. Πρωτ.:1535624

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στη μερίδα της Εταιρείας με την επωνυμία **«ΒΑΡΙΝΟΤΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ, ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ»**, το διακριτικό τίτλο **«BARINOTIA GENERAL ENTERPRISES S.A.»** και αριθμό ΓΕΜΗ **006943901000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **02/04/2019** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1715723**, η από **08/03/2019 Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών επί της οδού Λαοδίκης 28-30, Γλυφάδα, των πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, μέλη της εταιρείας «REDVIS», Σπύρου Ράπτη (με ΑΜ 193) και Γιάννη Καλιγιαννάκη (με ΑΜ 194), με σκοπό την αγορά και εισφορά ακίνητης περιούσιας σε Ανώνυμη Εταιρεία ή άλλο εταιρικό σχήμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.**

Η ανωτέρω Έκθεση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

REDVIS

Valuations Investments Planning

ΈΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΛΑΟΔΙΚΗΣ 28 – 30, ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Προς: κ. Κωνσταντίνος Αρνόκουρος

Ημερομηνία Έκθεσης: 8 Μαρτίου 2019

Ημερομηνία Αξιών: 28 Φεβρουαρίου 2019

REDVIS Ltd

Μιχαλακοπούλου 45, 11528 Αθήνα

Τ: +30 210 7211290 | Φ: +30 210 7211320

www.redvisltd.com

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί ούτε περιλαμβάνει συμβουλή επένδυσης.

Copyrights© 2019 REDVIS Ltd All Rights Reserved

REDVIS

Υπόψη:

κ. Κωνσταντίνος Αρνόκουρος

Νηρέως 13 – 15, Βουλιαγμένη

166 71

08 Μαρτίου 2019

Θέμα: Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών επί της οδού Λαοδίκης 28 – 30, Γλυφάδα

Σε συνέχεια της εντολής ανάθεσης Εκτίμησης ακινήτων από τον κ. Αρνόκουρο (στο εξής «Πελάτης»), προχωρήσαμε σε Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας οριζόντιων ιδιοκτησιών επί της οδού Λαοδίκης 28 – 30, Γλυφάδα.

Σύμφωνα το από 28/02/2019 μεταξύ μας ιδιωτικό συμφωνητικό, η REDVIS ολοκλήρωσε την Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών και των τμημάτων αυτών που μας υποδείξατε.

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για εσωτερική ενημέρωση του Πελάτη με σκοπό την αγορά και εισφορά ακίνητης περιουσίας σε Ανώνυμη Εταιρία ή άλλο εταιρικό σχήμα. Ως ημερομηνία εκτίμησης έχει οριστεί η 28η Φεβρουαρίου 2019.

Σε καμία περίπτωση η Έκθεση Εκτίμησης και τα αποτελέσματα δεν πρέπει να εκληφθούν ως επενδυτική συμβουλή. Τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία ή τμήματα των περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνουν τις ανεξάρτητες και αυτοτελείς ιδιοκτησίες των διακεκριμένων περιουσιακών στοιχείων με υπόθεση πλήρους κυριότητας.

Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της αξίας συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη, όπως επίσης αναπόσπαστο μέρος αυτής αποτελούν και οι υποθέσεις και οι περιοριστικοί όροι. Οποιεσδήποτε άλλες ειδικές υποθέσεις και περιοριστικοί όροι, αναφέρονται ρητά στην παρούσα έκθεση. Επισημαίνουμε την αμέριστη προσοχή και μελέτη όλων των υποθέσεων, καθώς η μελέτη εκτίμησης έχει βασισθεί σε αυτές.

Η έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις μεθόδους εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν, και στα πορίσματα που εξήχθησαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις και οδηγίες του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation – Professional Standards (2017) στο πλαίσιο των International Valuation Standards (IVS) και το σχετικό Code of Ethics.

Η Αγοραία Αξία των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών σύμφωνα με τους πίνακες συγκριτικών στοιχείων και τις υποθέσεις / παραμέτρους με βάση τη Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και τις σταθμισμένες αγοραίες μισθωτικές αξίες, εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 616.000 (Εξακόσιες Δεκαέξι Χιλιάδες Ευρώ).**

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (μ²)	% συν. οικοπέδου	Μηνιαίο Μίσθωμα (μ²)	Συντ. Απόδοσης	Αγοραία Αξία (€)
1ος όροφος	Α-2Α	145,00	0,047	1.885,00	8,00%	**283.000**
1ος όροφος	Α-2Β	166,25	0,055	1.945,13	8,00%	**292.000**
Υπόγειο	ΘΣ-8	12,50	0,002	100,00	9,25%	**13.000**
Υπόγειο	ΘΣ-9	15,00	0,002	110,00	9,25%	**14.000**
Υπόγειο	ΘΣ-11	15,00	0,002	110,00	9,25%	**14.000**
						616.000

Η REDVIS δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση, ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της REDVIS.

Τόσο η REDVIS, ως ΝΠΙΔ (ΑΜΜ 17), όσο και οι εκτιμητές Ράπτης Σπυρίδων (ΑΜΜ 193) και Γιάννης Καλιγιαννάκης (ΑΜΜ 194) είναι ενταγμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

Παρακαλούμε όπως λάβετε υπόψη σας την έκθεση που ακολουθεί και τα παραρτήματα και προσαρτήματά αυτής. Για οιεσδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις, ή κατά την περίπτωση που η REDVIS μπορεί να σας παρέχει οιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με Εκτίμηση,

RICS Spyros RAPTIS MRICS Membership No. 1207772

RICS Gennis KALIGIANNAKIS MRICS Membership No. 1206776

Σπύρος Ράπτης, MRICS
Χωροτάκτης Μηχ.
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ. Οικ. (ΑΜ 193)
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων & Σχεδιασμού
MSc Regional Science, MSc Real Estate

Γιάννης Καλιγιαννάκης, MRICS
Οικονομολόγος
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ. Οικ. (ΑΜ 194)
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων & Αξιολογήσεων
MSc Urban Real Estate

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ 4

ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 5

ΕΙΣΑΓΩΓΗ 7
- Αντικειμενο Εκτιμησης 7
- Σκοπος Εκτιμησης 7
- Προτυπα Εκτιμησης 7
- Ημερομηνια Εκτιμησης 8
- Βαση Εκτιμησης 8
- Μεθοδολογια 8
- Έρευνα 11
- Συνθηκες Αβεβαιοτητας 11
- Συλλογη Δεδομενων 12
- Πληροφοριες Απο Τον Πελατη 12

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 13
- Θεση & Τυπος Ακινητων 13
- Ευρυτερη Περιοχη 14
- Άμεση Περιοχη 15

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 16
- Γενικα 16
- Οικοπεδο 17
- Γενικη Περιγραφη Κτιριου 17
- Περιγραφη Ιδιοκτησιας Α-2Α 19
- Περιγραφη Ιδιοκτησιας Α-2Β 20
- Περιγραφη Υπογειων Χωρων Σταθμευσης 22
- Κατασταση Συντηρησης 23

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 24

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 26
- Γενικα 26
- Συγκριτικα - Μισθωτικες Αξιες 26
- Αποτελεσματα Μεθοδου & Εκτιμηση Αγοραιας Αξιας 28
- Επιμερισμος Αξιας 29

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 31
- Redvis 31
- Ομαδα Εργασιας 32
- Πιστοποιητικα & Συμμετοχες 33

ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

1. Υποθέτουμε ότι οι ιδιοκτησίες που διερευνήθηκαν ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα ακίνητα και τις χρήσεις. Επίσης, υποθέτουμε ότι τα ακίνητα ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα ή και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

3. Υποθέτουμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στα περί τακτοποίησης αυθαίρετων τμημάτων και εν γένει επιφανειών που δεν συνάδουν με τη νομοθεσία, σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Ν. 4014/2011, Ν. 4178/2013 & Ν. 4495/2017 και τις τροποποιήσεις αυτών. Επίσης αναφέρεται ότι δεν διερευνήθηκε από πλευράς μας η διαβάθμιση του κτηρίου και η έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης από τον ιδιοκτήτη. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναπροσαρμογής της αξίας. Καθώς η παρούσα δεν αποτελεί τεχνικό/πολεοδομικό due diligence, προτείνεται αναλυτικός πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος του ακινήτου με βάσει τα υπάρχοντα στοιχεία και την ισχύουσα νομοθεσία

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των οικοπεδικών ή κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και διερεύνηση των καθεστώτων και νομικών παραμέτρων της κάθε ιδιοκτησίας, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των συγκριτικών ακινήτων που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται στις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν χωρίς να είμαστε σε θέση να τις εγγυηθούμε.

5. Δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των όποιων δικτύων και παροχών απαραίτητων για τη λειτουργία των αναπτύξεων και κτιρίων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες στα κτίρια ή/και στα οικόπεδα και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης τμημάτων ακινήτων.

7. Η εκπόνηση της μελέτης που εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία έχει γίνει χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τυχόν επιπλέον επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή / και αντιλαμβάνεται η αγορά.

8. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές, ενώ έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Καθώς έχει γίνει προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, η REDVISδεν δύναται να την εγγυηθεί. Επιπλέον, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες ή τα γεγονότα και εξωτερικούς παράγοντες που τις προσδιορίζουν.

9. Η έκθεση έχει εκπονηθεί και συνταχθεί με βάση συγκεκριμένες οδηγίες, κώδικες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων) (R.I.C.S.) σχετικά με την αξιολόγηση - εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη. Η βάση των αναφερόμενων αξιών της παρούσας έκθεσης είναι η Αγοραία Αξία.

10. Αντιλαμβανόμεθα ότι, ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι να χρησιμοποιηθεί από τον Πελάτη ώστε να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για εσωτερική πληροφόρηση με σκοπό την αγορά και εισφορά ακίνητης περιουσίας σε Ανώνυμη Εταιρία ή άλλο εταιρικό σχήμα. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα / στόχους / τεχνικές αντίστοιχες μελέτες και εκτιμήσεις αξίας και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.

11. Με εξαίρεση τα μέρη που σχετίζονται άμεσα με το σκοπό της έκθεσης, τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε άλλο μέρος χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της REDVIS.

12. Οι εκτιμητές, που ασχολήθηκαν με το έργο της εκτίμησης και υπογράφουν με την εν λόγω επαγγελματική τους ιδιότητα, ενεργούν στο πλαίσιο της εμπιστευτικότητας, με τη μέγιστη δυνατή αντικειμενικότητα και χωρίς σύγκρουση συμφερόντων.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικειμενο Εκτιμησης

Βάσει των πληροφορίων και των οδηγιών που λάβαμε από την πλευρά σας, το ακίνητο προς εκτίμηση είναι οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες αποτελούνται από δύο χώρους γραφείων με τρεις υπόγειες θέσεις στάθμευσης που καταλαμβάνουν τμήμα επαγγελματικού ακίνητου μεικτής χρήσεις επί της συμβολής των οδών Λαοδίκης 28 – 30 και Βασιλέως Γεωργίου Β', Γλυφάδα.

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (μ²)	% συν. οικοπέδου
1ος όροφος	Α-2Α	145,00	0,047
1ος όροφος	Α-2Β	166,25	0,055
Υπόγειο	ΘΣ-8	12,50	0,002
Υπόγειο	ΘΣ-9	15,00	0,002
Υπόγειο	ΘΣ-11	15,00	0,002

Σκοπος Εκτιμησης

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για εσωτερική ενημέρωση του Πελάτη με σκοπό την αγορά και εισφορά ακίνητης περιουσίας σε Ανώνυμη Εταιρία ή άλλο εταιρικό σχήμα.

Προτυπα Εκτιμησης

Η έκθεση εκτίμησης πληροί τις προϋποθέσεις της Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας, με αναφορά στον τύπο και στα χαρακτηριστικά του ακινήτου, σύμφωνα με

- τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)
- τα πλαίσια των οδηγιών και κανόνων δεοντολογίας του Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS.
- τις απαιτήσεις και οδηγίες του RICS όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο Red Book (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation – Professional Standards (2017) και

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε άλλο μέρος χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της REDVIS.

Επιπρόσθετα, η έκθεση δεν αποτελεί συμβουλή επένδυσης και δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως κάτι τέτοιο. Η έκθεση δεν μπορεί και δεν πρέπει να υποκαταστήσει άλλες μελέτες, εκθέσεις και διαδικασίες σχετικά με τα ακίνητα, είτε αυτές αφορούν τον Πελάτη ή και κάποιο τρίτο μέρος για σκοπούς εξέτασης οποιασδήποτε συναλλαγής.

Ημερομηνια Εκτιμησης

Ως ημερομηνία εκτίμησης έχει οριστεί η **28/02/2019.**

Βαση Εκτιμησης

Η εκπόνηση της παρούσας έκθεσης βασίζεται στην Αγοραία Αξία που ορίζεται ως:

"Το ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία ή υποχρέωση (asset or liability) θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με όρους αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη θα είχαν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό."

Οι αναλύσεις για την αγοραία αξία του ακινήτου και η σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης έγιναν με αναφορά σε τρέχουσες αγοραίες αξίες κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών και σταθμίσεων.

Μεθοδολογια

Για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ακινήτων προτεραιότητα δίνεται στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων. Ωστόσο σε περιπτώσεις που η αγορά δεν είναι αρκετά διαφανής και γενικώς όταν υπάρχει περιορισμός στην ποσότητα και ποιότητα της πληροφορίας και των στοιχείων της αγοράς τότε η ανάλυση επικεντρώνεται και σε άλλες μεθόδους.

Ακίνητα που μπορούν να αποτελέσουν επενδυτικό προϊόν και που μπορούν να αποφέρουν πρόσοδο (ενοίκιο) με αποδόσεις, δύναται να εκτιμηθούν με τη μέθοδο εισοδήματος όπως αναλύεται διεξοδικά σε παρακάτω παράγραφο. Η μέθοδος αυτή βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς (αγοραία μισθώματα και συντελεστές αποδόσεων) συγκρίσιμων ακινήτων και χρήσεων.

Για ακίνητα που δεν έχουν τη βέλτιστη χρήση και δύναται να αλλάξουν χρήση ή να μετατραπούν σε πιο χρήσιμη τυπολογία με κάποιο κόστος δύναται να εφαρμοστεί η μέθοδος αξιοποίησης. Η ίδια μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για οικόπεδα για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής πληροφόρηση στην αγορά (π.χ. αστικά οικόπεδα) αλλά και για διατηρητέα κτίρια.

Για τις ανάγκες της εκτίμησης, στα πλαίσια της προσέγγισης της Αγοράς, του Κόστους και του Εισοδήματος και λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία, τη χρήση, τον τύπο και τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, εφαρμόζονται συνδυαστικά

- η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method – Market Approach)
- η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Capitalization Method – Income Approach)
- η Μέθοδος Αξιοποίησης

Μέθοδος Των Συγκριτικών Στοιχειών

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο.

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

Για Κτίρια:

- Τοποθεσία/Θέση/Προβολή
- Επιφάνεια
- Θέα / Προσανατολισμός
- Χαρακτηριστικά/Ποιότητα Κατασκευής
- Κατάσταση Τοπικής Αγοράς
- Προσβασιμότητα
- Διαμόρφωση Επιφανειών
- Τυπολογία & Λειτουργικότητα (π.χ. ύψος χώρων, δυνατότητες στέγασης κλπ.)
- Κατάσταση Συντήρησης
- Ενσωμάτωση Τεχνολογιών

Για οικόπεδα:

- Τοποθεσία/Θέση
- Θέα/Προβολή δυνητικής ανάπτυξης
- Προσβασιμότητα
- Δυνατότητα/Καταλληλόλητα Αξιοποίησης
- Μορφολογία Εδάφους, Κλίσεις κλπ.
- Όροι Δόμησης/Χρήσεις
- Πρόσωπο
- Μέγεθος, δυνατότητα κόμβων κλπ
- Ωριμότητα για Ανάπτυξη
- Δίκτυα Υποδομής/Συνδέσεις

Κατά συνέπεια, οι αγοραίες αξίες ακινήτων, δύναται να προσδιοριστούν βάσει σταθμίσεων και προσαρμογών διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων.

Μέθοδος Εισοδήματος

Η μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Μέθοδος της Εισοδήματος ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα, κτίρια γραφείων κλπ.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά προ εξοφλούνται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές απόδοσης ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Μέθοδο της Εισοδήματος επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων για την εκτίμηση της αγοραίας μισθωτικής αξίας ενός ακινήτου, είναι κατ' αρχήν:

- η τοποθεσία,
- η ακριβής θέση,
- το μήκος πρόσοψης – σε περίπτωση καταστημάτων –
- η δυνατότητα προβολής,
- οι δυνατότητες πρόσβασης.

Επιπρόσθετοι παράγοντες, που επηρεάζουν την μισθωτική αξία του ακινήτου, αφορούν στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, όπως:

- Η διάταξη και λειτουργικότητα των χώρων,
- η διάθεση ή χώρου στάθμευσης / αποθήκευσης,
- η ποιότητα της κατασκευής
- ο βαθμός ενσωμάτωσης τεχνολογιών
- η εξοικονόμηση ενέργειας

Με την εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με **Ανάλυση Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Μέθοδος Κερδών)** γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας ή και των δικαιωμάτων αυτής. Τα ποσά αυτά προεξοφλούνται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές, που απορρέουν από την κατάσταση της αγοράς, ώστε να προσδιορίσουν την ένδειξη της αξίας.

Οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της, τα συναφή έξοδα και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία, που προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση του τότε προσδοκόμενου κέρδους με κατάλληλο συντελεστή απόδοσης. Έπειτα προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές με μία προ φόρων απόδοση και με κατάλληλο συντελεστή προεξόφλησης έτσι ώστε να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της κεφαλαιοποίησης της προσόδου όσο και της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου αφορά είτε τα έσοδα σε βάθος χρόνου σύμφωνα με τις συμβάσεις ή τα καθαρά κέρδη που απορρέουν από τη δραστηριότητα στο ακίνητο και αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBDITA). Τα έσοδα προ φόρων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ.

Μέθοδος Αξιοποίησης

Η συγκεκριμένη προσέγγιση εφαρμόζεται κυρίως σε ακίνητα τα οποία έχουν προοπτική αξιοποίησης, ιδιαίτερα δε μάλιστα εφαρμόζεται για την εκτίμηση αστικών οικοπέδων. Χρησιμοποιείται κυρίως σε περιπτώσεις όπου τα συγκριτικά στοιχεία αγοράς είναι ανεπαρκή ή αναξιόπιστα για την εφαρμογή της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς. Επίσης, η συγκεκριμένη μέθοδος κρίνεται ως η καταλληλότερη για την εκτίμηση οικοπέδων μετά κτισμάτων, για τα οποία υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης και συνεπώς υπάρχει δυνατότητα περαιτέρω αξιοποίησης.

Η μέθοδος αξιοποίησης έχει ως βάση την εκτιμώμενη μελλοντική εκμετάλλευση του ακινήτου κατόπιν της ολοκλήρωσης της διαδικασίας αξιοποίησής του και ορίζει ως αγοραία υπολειμματική αξία ενός ακινήτου ως το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας ενδιαφερόμενος αγοραστής για ένα ακίνητο που προσφέρεται προς αξιοποίηση. Το τίμημα αυτό προκύπτει ως η εναπομένουσα πλεονασματική αξία, αφού από την παρούσα αξία των εσόδων της αξιοποίησης αφαιρεθεί η παρούσα αξία των συνολικών εξόδων και εργολαβικού οφέλους.

Σε περιπτώσεις που υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης, η αγοραία αξία της επιφάνειας του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο δικαίωμα περαιτέρω δόμησης, προκύπτει ως εξής: Αφαιρείται η παρούσα αξία των συνολικών εξόδων και κερδών από την παρούσα αξία των εσόδων της περαιτέρω αξιοποίησης του ακινήτου.

Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο της εφαρμογής των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα σε περιπτώσεις αστικών ακινήτων τα οποία έχουν εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης, η εν λόγω Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον επιμερισμό της αξίας του οικοπεδικού σκέλους ενός ακινήτου και των επ' αυτού κτισμάτων. Σε τέτοιες περιπτώσεις, λόγω της περιορισμένης προσφοράς οικοπέδων για την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, η Μέθοδος Αξιοποίησης αποτελεί μια αξιόπιστη μεθοδολογική προσέγγιση που λαμβάνει υπόψη όλο το φάσμα της αναπτυξιακής διαδικασίας και τις πωλήσεις της ανάπτυξης.

Έρευνα

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, τα εξειδικευμένα στελέχη:

- Διενέργησαν επί τόπου αυτοψία και διερεύνηση
- Στηρίχθηκαν σε πληροφορίες και στοιχεία που ελήφθησαν από την πλευρά του Πελάτη
- Εκπόνησαν έρευνα αγοράς για αγοραίες αξίες σχετικές με ακίνητα γραφείων/καταστημάτων/αποθήκες/θέσεις στάθμευσης στην περιοχή εξέτασης και στην ευρύτερη περιοχή
- Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και τους παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις αξίες των ακινήτων.
- Προχώρησαν σε σταθμίσεις και κατάλληλες προσαρμογές αξιών μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων

Συνθηκες Αβεβαιοτητας

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της αγοράς και βασίζονται σε πληροφορίες. Παρά το ότι τα στοιχεία είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, έχει γίνει κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους.

Το τρέχον ασταθές και ευάλωτο οικονομικό πλαίσιο σε συνδυασμό με τα θεσμικά χαρακτηριστικά της κτηματαγοράς (ήτοι περιορισμένη δραστηριότητα με εξαιρετικά χαμηλό αριθμό πράξεων, μειωμένη πληροφόρηση / διαφάνεια και χαμηλή ανταπόκριση) δημιουργούν συνθήκες βάσει των οποίων, υπάρχουν πιθανότητες αλλαγής των δεδομένων που δεν δύνανται να προσδιοριστούν στην Εκτίμηση.

Σε κάθε περίπτωση διατηρείται το δικαίωμα επαναπροσδιορισμού και διαφοροποίησης των αποτελεσμάτων, αν προκύψουν επιπλέον πληροφορίες και δεδομένα που μπορεί να έχουν ουσιώδη επίδραση στις εκτιμήσεις.

Συλλογη Δεδομενων

Η REDVIS προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Συλλογή σχετικών στοιχείων αναφορικά με τα χαρακτηριστικά της περιοχής
2. Επιτόπια αυτοψία, ανάλυση και περιγραφή του ακινήτου.
3. Συνοπτικός έλεγχος των παρεχόμενων από τον Πελάτη πληροφοριών και δεδομένων.
4. Ανάλυση της τοπικής αγοράς ακινήτων και των αλλαγών που έχουν προκύψει στις αξίες τα τελευταία χρόνια.
5. Συλλογή και ανάλυση στοιχείων με την κατάλληλη στάθμιση και προσαρμογή τους για την ορθή εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος.

Πληροφοριες Απο Τον Πελατη

Η ανάλυση και παρουσίαση των επιφανειών ανά όροφο και ιδιοκτησία, καθώς επίσης και οι αναφορές σε διάφορα στοιχεία των ιδιοκτησιών, προκύπτουν από τις πληροφορίες και τα σχέδια που μας δόθηκαν από τον Πελάτη με αναφορές:

- στην ακριβή θέση των εκτιμώμενων ιδιοκτησιών,
- στις επιφάνειες των ιδιοκτησιών,

Συγκεκριμένα, τα έγγραφα που μας παραδόθηκαν ήταν:

- Την υπ' αριθμό 13.651/06-12-2018 «Τροποποίηση Συστάσεως Οριζοντίου Ιδιοκτησίας» της Συμβολαιογράφου Πειραιά κα. Αμαλία Παναγοπούλου – Βλάχου
- Την υπ' αριθμό 22.910/22-10-2010 «Αγοραπωλησία Οριζοντίων Ιδιοκτησιών (γραφείου και θέσεων στάθμευσης)» της Συμβολαιογράφου Πειραιά κα. Αικατερίνη Πολιτάκη – Παπαδημητρίου
- Την υπ' αριθμό 2.520/25-4-2002 «Αγοραπωλησία Οριζοντίου Ιδιοκτησίας» της Συμβολαιογράφου Αθηνών κα. Μαρίνα Σταυριανού
- Την υπ' αριθμό 1.865/24-5-2001 «Αγοραπωλησία Οριζοντίου Ιδιοκτησίας (γραφείου) και χώρων στάθμευσης αυτοκινήτου» της Συμβολαιογράφου Αθηνών κα. Μαρίνα Σταυριανού
- Την από Δεκεμβρίου 2018 κάτοψη 1ου ορόφου ιδιοκτησιών Α2 του Πολιτικού Μηχανικού κ. Ιωακείμ Σταύρου
- Την υπ' αριθμόν 300/21-7-1999 Άδεια Οικοδομής της Πολεοδομίας Γλυφάδας

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Θεση & Τυπος Ακινητων

Οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες αποτελούνται από δύο χώρους γραφείων με τρεις υπόγειες θέσεις στάθμευσης που καταλαμβάνουν τμήμα επαγγελματικού ακίνητου μεικτής χρήσεις επί της συμβολής των οδών Λαοδίκης 28 – 30 και Βασιλέως Γεωργίου Β', Γλυφάδα.

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (μ²)	% συν. οικοπέδου
1ος όροφος	Α-2Α	145,00	0,047
1ος όροφος	Α-2Β	166,25	0,055
Υπόγειο	ΘΣ-8	12,50	0,002
Υπόγειο	ΘΣ-9	15,00	0,002
Υπόγειο	ΘΣ-11	15,00	0,002



Ευρυτερη Περιοχη

Η Γλυφάδα είναι έδρα του ομώνυμου Δήμου και αποτελεί παραλιακό προάστιο έκτασης περίπου 25 τετρ. χλμ. στα νότια του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Από το κέντρο της Αθήνας απέχει περίπου 14 χλμ. Διοικητικά ανήκει στην περιφέρεια Αττικής και στη Νομαρχία Αθηνών. Ο Δήμος Γλυφάδας διαθέτει δημόσιες διοικητικές υπηρεσίες, μαρίνες και εμπορικό κέντρο.

Η αγορά της Γλυφάδας κρίνεται ως ιδιαιτέρως ελκυστική καθώς παρατηρείται συγκέντρωση καταστημάτων κυρίως σε έναν από τους πλέον ακριβούς δρόμους του λεκανοπεδίου (οδός Μεταξά).

Αξίζει να σημειωθεί πως παραπλεύρως της παραλιακής Λεωφόρου εντοπίζεται σημαντικός αριθμός χώρων διασκέδασης και ψυχαγωγίας καθιστώντας με αυτόν τον τρόπο την περιοχή ιδιαίτερα δημοφιλή προορισμό ψυχαγωγίας στους κατοίκους του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος πρωτευούσης. Λόγω της γειτνίασής με το παραλιακό μέτωπο, την εμπορική αγορά, την παρουσία χώρων εστίασης και αναψυχής και την προσβασιμότητα, ο Δήμος θεωρείται ιδιαίτερα ελκυστικός με τις τιμές να κυμαίνονται σε σχετικά υψηλά επίπεδα.

Η προσβασιμότητα της περιοχής είναι σχετικά καλή και γίνεται κυρίως με ΙΧ και λεωφορειακές γραμμές μέσω της Λεωφόρου Ποσειδώνος. Εναλλακτικά η Λ. Βουλιαγμένης παρέχει πρόσβαση από βορρά μέσω της Γρ. Λαμπράκη και άλλων κάθετων οδών. Η ευρύτερη περιοχή εξυπηρετείται και από μέσα σταθερής τροχιάς (Τραμ: Γλυφάδα – Πειραιάς - Σύνταγμα). Η επέκταση του Μετρό προς το Ελληνικό και μελλοντικά προς τη Γλυφάδα, έχει και αναμένεται να αποσυμφορίσει επιπλέον την περιοχή και να μειώσει τον κυκλοφοριακό φόρτο που δημιουργείται κατά τις ώρες αιχμής.



Άποψη της ευρύτερης περιοχής

Άμεση Περιοχη

Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Λαοδίκης 28 – 30 και Βασιλέως Γεωργίου Β, Γλυφάδα.

Η περιοχή παρουσιάζει μεικτές χρήσεις με την εμπορική δραστηριότητα να παρατηρείται πρωτίστως κατά μήκος της οδού Μεταξά (240 μ) και δευτερευόντως στην πλατεία Εσπερίδων (160 μ) όπου οι πλειοψηφία των χρήσεων είναι χώροι εστίασης και αναψυχής.

Στα γύρω οικοδομικά τετράγωνα, οι οικιστικές και οι γραφειακές χρήσεις στεγάζονται στους ορόφους των κτιρίων. Γενικά η συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα της Γλυφάδας αποτελεί την πλέον δυναμική περιοχή με πυκνή ροή πεζών και οχημάτων.

Το κυρίως κτιριακό απόθεμα είναι κατασκευής μεταγενέστερο του 1990 με κύρια χαρακτηριστικά την αραιή δόμηση, τους χαμηλούς συντελεστές δόμησης, την παρουσία καλλωπιστικών φυτών και δέντρων στους περιβάλλον χώρους των κτιρίων.

Η συγκεκριμένη γειτονιά έχει άμεση πρόσβαση από και προς τη Λεωφόρο Ποσειδώνος μέσω της οδού Λαμπράκη (480 μ), ενώ απέχει περίπου 1 χμ από τον I.N. Αγίου Κωνσταντίνου.

Σε σχέση με το παράκτιο μέτωπο, το ακίνητο βρίσκεται περίπου 550 μ βόρεια – ανατολικά από την παραλία και των εγκαταστάσεων αναψυχής και ελλιμενισμού σκαφών.

Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον της στάσης ΤΡΑΜ Πλατεία Εσπερίδων, έχοντας άμεση πρόσβαση στα δίκτυα σταθερής τροχιάς της πόλης.

Λόγω της θέσης του και των προσβάσεών του, το συγκεκριμένο τμήμα συγκεντρώνει εμπορικό ενδιαφέρον που συμπληρώνεται από επαγγελματικές χρήσεις καθώς επίσης και χρήσεις εστίασης και αναψυχής.



Άποψη της άμεσης περιοχής

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

ΓΕΝΙΚΑ

Βάσει των πληροφορίων και των οδηγιών που λάβαμε από την πλευρά σας, το ακίνητο προς εκτίμηση είναι οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες αποτελούνται από δύο χώρους γραφείων (συνολικής επιφάνειας 311,25 μ²) με τρεις υπόγειες θέσεις στάθμευσης που καταλαμβάνουν τμήμα επαγγελματικού ακίνητου μεικτής χρήσεις επί της συμβολής των οδών Λαοδίκης 28 – 30 και Βασιλέως Γεωργίου Β', Γλυφάδα.

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (μ²)	% συν. οικοπέδου
1ος όροφος	Α-2Α	145,00	0,047
1ος όροφος	Α-2Β	166,25	0,055
Υπόγειο	ΘΣ-8	12,50	0,002
Υπόγειο	ΘΣ-9	15,00	0,002
Υπόγειο	ΘΣ-11	15,00	0,002

Η αρχική ιδιοκτησία Α2 αποτελείται από τμήματα γραφείων με 150 μ² βάση της οικοδομικής άδειας και 158 μ² ημιϋπαίθριους χώρους οι οποίοι έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν.3775/2009 και 3,25 μ² αρχιτεκτονικής προεξοχής που έχουν ρυθμιστεί με τον Ν.4178/2013, ήτοι συνολικά 311,25 μ² και 29 μ² χώρου εξώστη. Με το Ν.4178/13 έχει ρυθμιστεί και ο διαχωρισμός του Α2 σε 2 αυτόνομους χώρους γραφείων το Α-2Α και το Α-2Β. Το Α-2Α είναι 145 μ² και έχει 20 μ² αποκλειστική χρήση εξώστη και το Α-2Β είναι 166,25 μ² και έχει 9 μ² αποκλειστική χρήση εξώστη.



Εξωτερική όψη κτηρίου και ιδιοκτησιών

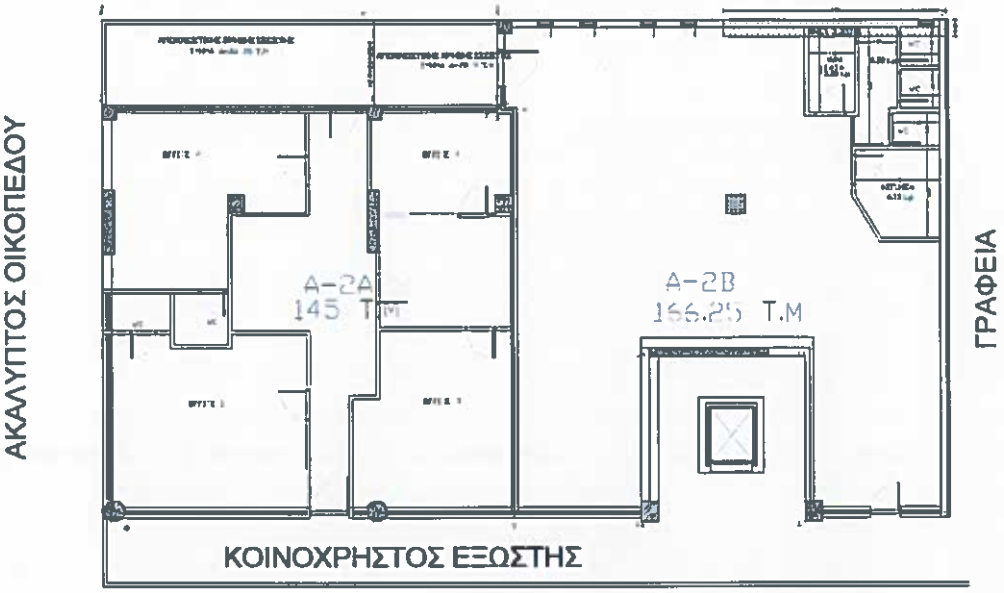
ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Επιφάνεια	1.174,28 τμ σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα
Σχήμα	Ορθογώνιο τραπέζιο
Μορφολογία	Επίπεδο
Πρόσοψη	46,55 μέτρα κατά μήκος της οδού Λαοδίκης και 25,05 μέτρα κατά μήκος της οδού Βασιλέως Γεωργίου Β
Πρασιά	6 μ. κατά μήκος των οδών
Περίφραξη	Όχι
Πρόσβαση	Μέσω των Λεωφόρων Ποσειδώνος και Βουλιαγμένης
Φωτισμός	Ναι, με φωτιστικά τοποθετημένα στην πρόσοψη του κτιρίου
Αδόμητες Επιφάνειες	Επιστρωμένα με μάρμαρα και τσιμεντένιες πλάκες κατά μήκος της πρόσοψης
Σύνδεση με δίκτυα	Ναι, με όλα τα δίκτυα της περιοχής

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Τρέχουσα χρήση	Κτήριο επαγγελματικής χρήσης δύο επιπέδων ανωδομής πλέον υπογείου
Φέρων Οργανισμός	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Έτος κατασκευής	2002
Τοιχοποιία Εξωτερική	Οπτοπλινθοδομή επιχρισμένη και χρωματισμένη και μεγάλες γυάλινες επιφάνειες (κυρίως στο ισόγειο)
Τοιχοποιία Εσωτερική	Οπτοπλινθοδομή επιχρισμένη και χρωματισμένη
Εσωτερικά διαχωριστικά	Η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων πραγματοποιείται εσωτερικά με οπτοπλινθοδομή και μερικώς με γυψοσανίδα και κινητά διαχωριστικά
Κουφώματα Εξωτερικά	Αλουμινίου ηλεκτροστατικής βαφής με διπλούς υαλοπίνακες
Κουφώματα Εσωτερικά	Ξύλινα
Θέσεις στάθμευσης	Όχι
Λειτουργικότητα	Άριστη
Βαθμός Ενσωμάτωσης Τεχνολογιών & Ενεργ. Λύσεων	Ναι, πολύ καλός
Προβολή	Πολύ καλή λόγω της μεγάλης πρόσοψης
Κάθετες ροές	Οι επικοινωνία των επιπέδων γίνεται με εσωτερικές κλίμακες και ανελκυστήρα.
Πυρόσβ. Πυρασφάλεια	Πυρανίχνευση και πυρόσβεση με μάνικες και πυροσβεστήρες,
Κλιματισμός/Θέρμανση	Αυτόνομο ανά όροφο και ιδιοκτησία

ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ



ΟΔΟΣ ΛΑΟΔΙΚΗΣ

Απόσπασμα από την προαναφερθείσα κάτοψη



Εξωτερική όψη ακινήτου



Εξωτερική άποψη εξώστη με την είσοδο στην ιδιοκτησία Α-2Α

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ Α-2Α

Πρόκειται για ιδιοκτησία που καταλαμβάνει το νότιο τμήμα του ορόφου και αποτελείται από τέσσερις χώρους γραφείων, δύο τουαλέτες και κουζίνα.

Τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με μάρμαρα ενώ η οροφή διακρίνεται για την κατασκευή από γυψοσανίδα όπου έχουν εγκατασταθεί τα φώτα και το σύστημα εξαερισμού. Η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων έχει γίνει με διαχωριστικά γυψοσανίδας ενώ σε αρκετές επιφάνειες παρατηρείται ξύλινη επένδυση.

Ο χώρος διαθέτει ανεξάρτητο σύστημα ψύξης / θέρμανσης με επιδαπέδιες μονάδες ενώ ο εξαερισμός επιτυγχάνεται με κανάλια στην οροφή. Η κεντρική μονάδα του εξαερισμού είναι τοποθετημένη στο δυτικό εξώστη, στον οποίο η εν λόγω ιδιοκτησία διαθέτει αποκλειστική χρήση.

Το σύστημα ασφαλείας αποτελείται συναγερμό και πόρτα ασφαλείας.

Σε γενικές γραμμές, ο χώρος είναι διαμορφωμένος με υψηλές κατασκευαστικές προδιαγραφές και ανταποκρίνεται στην αρχιτεκτονική καλαισθησία που απαιτείται για σύγχρονους χώρους γραφείων.





Εσωτερική άποψη γραφείου

Περιγραφη Ιδιοκτησιας Α-2Β

Πρόκειται για ιδιοκτησία η οποία αναπτύσσεται σε ενιαία διάταξη και αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο γραφείων, τρεις τουαλέτες, κουζίνα και dataroom. Είναι σχήματος «Π» με το κλιμακοστάσιο να βρίσκεται στο μέσο της πρόσοψης.

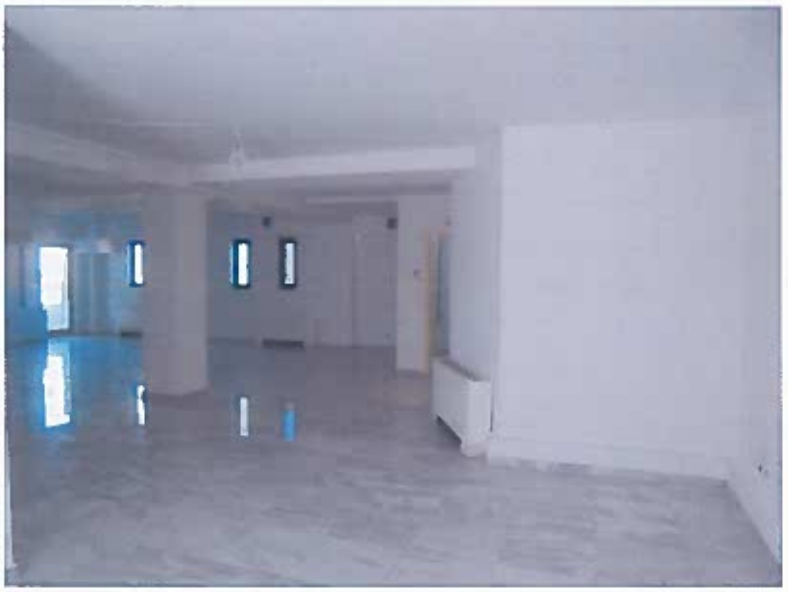
Οι εργασίες δεν έχουν ολοκληρωθεί καθώς εκκρεμούν η εγκατάσταση των δικτύων και φωτιστικών, όπου σύμφωνα με την τακτική της αγοράς, διαμορφώνονται κατά τις απαιτήσεις του μισθωτή / χρήστη.

Τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με μάρμαρα ενώ στην οροφή έχει εγκατασταθεί το σύστημα εξαερισμού.

Ο χώρος διαθέτει ανεξάρτητο σύστημα ψύξης / θέρμανσης με επιδαπέδιες μονάδες ενώ ο εξαερισμός επιτυγχάνεται με κανάλια στην οροφή. Η κεντρική μονάδα του εξαερισμού είναι τοποθετημένη στο δυτικό εξώστη, στον οποίο η εν λόγω ιδιοκτησία διαθέτει αποκλειστική χρήση.

Το σύστημα ασφαλείας αποτελείται συναγερμό και πόρτα ασφαλείας.

Σε γενικές γραμμές, ο χώρος είναι υπολείπεται μικρών εργασιών αλλά στην ουσία αποτελεί γραφείο με υψηλές κατασκευαστικές προδιαγραφές.





Εσωτερική άποψη γραφείου

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Πρόκειται για τρεις υπόγειες θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο του κτηρίου. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω ράμπας από την οδό Λαοδίκης. Τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια και στην οροφή είναι εγκατεστημένο το σύστημα πυρόσβεσης



Άποψη της ΘΣ-9 ιδιοκτησίας



Άποψη του χώρου ελιγμών στο υπόγειο

Κατασταση Συντηρησης

Κατά την διάρκεια της αυτοψίας, η οποία διενεργήθηκε στις 28 Φεβρουαρίου 2019 διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο στο σύνολό του δεν φέρει εμφανή σημάδια, φθοράς και εγκατάλειψης. Ο βαθμός συντήρησης είναι άριστος δεδομένου ότι γίνονται τοπικές συντηρήσεις, ενώ η χρήση του συνδράμει στον σχετικά χαμηλό συντελεστή απομείωσης.

Σημειώνεται ότι ο υψηλός βαθμός λειτουργικότητας του κτιρίου, σε συνδυασμό με τη μεγάλη προβολή, τις προδιαγραφές κατασκευής και την τεχνολογική ενσωμάτωση που απαιτείται ελαττώνουν σημαντικά το συντελεστή για την όποια ετήσια απομείωση και καθιστούν το ακίνητο αρκετά ελκυστικό και ανταγωνιστικό.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, στα πρώτα χρόνια της κρίσης κυριάρχησε το φαινόμενο επαναδιαπραγμάτευσης μισθωμάτων όπου ο μέσος όρος μείωσης του πληρωτέου ενοικίου κυμαινόταν περί 20% - 30% με αρκετές περιπτώσεις καταγγελίας της μίσθωσης. Σημειώνεται ότι στην τάση αυτή έπαιξαν ρόλο και οι ευνοϊκές για τους μισθωτές (προσωρινές) ρυθμίσεις των νόμων περί εμπορικών μισθώσεων. Η επενδυτική αγορά παρέμεινε ουσιαστικά ανενεργή τόσο λόγω της έλλειψης ρευστότητας και χρηματοδοτικών κεφαλαίων όσο και λόγω της αναμονής των επενδυτικών κινήσεων για τη σταθεροποίηση της κατάστασης. Οι δυσοίωνες ενδείξεις στην πραγματική οικονομία και η κατάσταση της αγοράς ενισχύθηκαν περισσότερο όταν έγιναν αισθητές οι μειώσεις στα εισοδήματα, η αύξηση των άμεσων και έμμεσων φόρων και κατ' επέκταση η μείωση της καταναλωτικής δύναμης των νοικοκυριών. Επίσης, το μερίδιο της αγοράς των εμπορικών καταστημάτων συρρικνώθηκε λόγω της οικονομικής στενότητας και της πτώσης που είχε καταγραφεί στην κατανάλωση και εν γένει στην οικονομική δραστηριότητα.

Σε αντίθεση ωστόσο με την γενικότερη πορεία της κτηματαγοράς, η αγορά της Γλυφάδας μαζί με την αγορά της Ερμού φάνηκαν περισσότερο ανθεκτικές και μάλιστα παρουσιάζουν σημάδια ανοδικής πορείας με αποτέλεσμα τα ενοίκια να κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα. Οι λόγοι που παρατηρείται η άνοδος οφείλεται σε συνδυασμό παραγόντων, όπως:

- η απελευθέρωση του ωραρίου καταστημάτων (ανοικτά καταστήματα τις Κυριακές)
- η συγκέντρωση πολυεθνικών αλυσίδων που μπορούν να πληρώσουν υψηλά ενοίκια προκειμένου να διασφαλίσουν παρουσία σε μία ιδιαίτερη αγορά
- η ποικιλία και συμπληρωματικότητα των εμπορικών καταστημάτων, καθώς επίσης και
- ο μεγάλος αριθμός των επισκεπτών με σχετικά υψηλή αγοραστική δύναμη κλπ.

Ο συνδυασμός των παραπάνω έχει οδηγήσει σε αυξημένη ζήτηση από πλευράς μισθωτών για τοποθέτηση στις συγκεκριμένες αγορές με αποτέλεσμα να υπάρχει ιδιαίτερα χαμηλός αριθμός ελεύθερων καταστημάτων προς ενοικίαση.

Συγκεκριμένα στη Λεωφόρο Μεταξά, κατόπιν έρευνας αγοράς που πραγματοποιήθηκε με αυτοψία στην περιοχή, παρατηρήθηκαν ελάχιστα κενά καταστήματα.

Λαμβάνοντας υπόψη την παρατήρηση αυτή, διαπιστώνεται ότι η εκτόνωση της εμπορικής ζήτησης μεταφέρεται σε παράλληλες και καθέτους οδούς της Μεταξά, όπως η Λαζαράκη, η Δουσμάνη, η Παπανδρέου, η Γρ. Λαμπράκη και η Ζησιμοπούλου. Έτσι αναδεικνύεται ένας ισχυρός υπερτοπικός εμπορικός πόλος με έμφαση σε καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης.

Ωστόσο, κατά την έρευνά μας διαπιστώθηκε ότι η εστίαση δεν ακολουθεί τις τάσεις της υπόλοιπης τοπικής αγοράς με αποτέλεσμα πολλοί χώροι υγειονομικού ενδιαφέροντος να είναι κλειστοί και διαθέσιμοι προς εκμετάλλευση.

Αντίθετα η αγορά γραφείων παρουσιάζει σταθεροποιητικές τάσεις. Αντίστοιχα, η ζήτηση για θέσεις στάθμευσης παραμένει υψηλή λόγω του μικρού αριθμού χώρων στάθμευσης, ειδικότερα δε κατά τις ώρες αιχμής.

Κατόπιν διεξοδικής έρευνας και σχετικής αξιολόγησης των στοιχείων που συλλέξαμε, σχηματίσαμε την άποψη ότι οι πρόσφατες τιμές μισθωμάτων μεγάλων καταστημάτων στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου γενικά κυμαίνονται από **€ 16/μ² ισογείου έως € 53/μ² ισογείου** μηνιαίως. Υψηλότερες τιμές παρουσιάζουν τα μικρότερα καταστήματα και ειδικότερα αυτά που βρίσκονται επί της Μεταξά, που αποτελεί την κύρια και ακριβότερη εμπορική οδό, και γενικά κυμαίνονται από **€ 30/μ² ισογείου έως € 120/μ² ισογείου** μηνιαίως, ενώ σε περιπτώσεις καταστημάτων με υψηλή προβολή ή ιδιαίτερη θέση, μπορεί να ξεπεράσουν το ανώτερο επίπεδο του προαναφερθέντος εύρους.

Ωστόσο υπάρχουν και καταστήματα για τα οποία οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα λόγω μικρής πρόσοψης, χαμηλής προβολής και λιγότερο εμπορικής θέσης.

Ως προς τα γραφεία, οι ζητούμενες τιμές ενοικίασης κυμαίνονται στα επίπεδα των **€ 11 – 19/μ²** μηνιαίως με τις χαμηλότερες τιμές να αντιστοιχούν σε σχετικά παλαιά γραφεία ενώ οι υψηλότερες σε χώρους με υψηλές κατασκευαστικές προδιαγραφές ή/και παρακολουθήματα όπως θέσεις στάθμευσης.

Οι χώροι στάθμευσης κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα ανάλογα την απόσταση από την Μεταξά και μειώνεται σε περιοχές με αμιγή κατοικία, **€ 70 – 180/θέση** μηνιαίως.

A/A	Τοποθεσία	Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Περιγραφή
1	Φοίβης, Γλυφάδα	130,00	Υπόγεια θέση στάθμευσης με τηλεκοντρόλ, σε κτίριο κατοικιών υψηλών κατασκευαστικών προδιαγραφών
2	Κέντρο, Γλυφάδα	180,00	Υπόγεια θέση σταθμευσης επιφάνειας 13 μ²
3	Κέντρο, Γλυφάδα	150,00	Υπόγεια θέση σταθμευσης επιφάνειας 11 μ²
4	Κέντρο, Γλυφάδα	70,00	Υπόγεια θέση σταθμευσης κατάλληλη για μεγάλο αυτοκίνητο

Τέλος, οι υπόγειες αποθήκες κυμαίνονται σε χαμηλά επίπεδα λόγω μειωμένης ζήτησης ενώ σε περιπτώσεις με ελάχιστη προσφορά ή δύνανται να χρησιμοποιηθούν από εμπορικά καταστήματα, οι τιμές μίσθωσης αυξάνονται (ζητούμενες τιμές μίσθωσης **€ 4 – 8/μ²** μηνιαίως).

Το εύρος των αποδόσεων για επαγγελματικούς χώρους στην συγκεκριμένη χωρική ενότητα, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καταστήματα	7,25 – 8,50%	**Θέσεις στάθμευσης**	9,25 – 9,50%
Γραφεία	7,75 - 8,25%	**Αποθήκες**	9,50 – 10,00%

Γενικότερα, οι παραπάνω τιμές εξαρτώνται από τη συγκεκριμένη θέση του ακινήτου, την προβολή του, την πρόσβασή του καθώς και από τα φυσικά χαρακτηριστικά του, ήτοι την κατάσταση, το εμβαδόν, την ποιότητα κατασκευής του και την διαρρύθμιση των χώρων του. Επιπλέον, η παροχή βοηθητικών χώρων και χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων συμβάλλουν στην αύξηση της αξίας του.

Επισημαίνεται τέλος ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά πραγματοποιούνται σε ποσοστό περίπου 15% ενώ σε περιπτώσεις με μεγάλο μέγεθος ή ειδικές χρήσεις, η έκπτωση αγγίζει και ξεπερνάει το 20%. Η συγκεκριμένη έκπτωση παρατηρείται στα μεγάλα καταστήματα όπου ο μισθωτής θα καταβάλει υψηλό ποσό για την διαμόρφωση του εσωτερικού ως προς τις ανάγκες του και τα περιθώρια διαπραγμάτευσης είναι σαφώς μεγαλύτερα.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΓΕΝΙΚΑ

Για την εκτίμηση του συγκεκριμένου ακινήτου εφαρμόστηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος η οποία κρίνεται ως η πλέον κατάλληλη για την απεικόνιση της κατάστασης της αγοράς βάσει των μισθωτικών αξιών και των δυνητικών κεφαλαιοποιήσεων του εισοδήματος.

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο, παρά την προτεραιότητα που δίνεται στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων, ο χαμηλός βαθμός ωρίμανσης και διαφάνειας της τοπικής κτηματαγοράς σε συνδυασμό με τον χαμηλό όγκο μεταβιβάσεων και αγοραπωλησιών, δε θα επέτρεπε την εφαρμογή της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων για το ακίνητο χωρίς να υπεισέρχεται σε μεγάλο βαθμό η υποκειμενικότητα και οι ασαφείς σταθμίσεις ενός τέτοιου δείγματος αξιών.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ - ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

Για την εκτίμηση των ιδιοκτησιών ελήφθησαν υπόψη ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοιο μέγεθος και χαρακτηριστικά. Το δείγμα αυτό συλλέχθηκε και αναλύθηκε με βάση τις πληροφορίες για τις ζητούμενες τιμές, τη χρήση, τα γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου κλπ.

- Τοποθεσία: δεν υιοθετήθηκε στάθμιση για τα συγκριτικά που συλλέχθηκαν καθώς βρίσκονται στο κέντρο. Εξαίρεση αποτελεί το τελευταίο συγκριτικό καθώς βρίσκεται σε πιο απομακρυσμένη περιοχής και συνεπώς, σταθμίζεται θετικά.
- Μέγεθος: δίνεται προσαύξηση για συγκριτικά μεγαλύτερα σε μέγεθος καθώς είναι πιο δύσκολο να απορροφηθούν από την αγορά ενώ απομείωση γίνεται για τα μικρότερα όπου η βάση δυνητικών μισθωτών είναι μεγαλύτερη.
- Έκπτωση ζητούμενης τιμής: υιοθετείται απομείωση 15%, ποσοστό εύλογο που προκύπτει ως έκπτωση από την διαπραγμάτευση της ζητούμενης τιμής.
- Θέα /πρόσοψη/ προβολή: Στάθμιση γίνεται μόνο στο συγκριτικό που βρίσκεται στο ισογείο καθώς δεν προσφέρει κάποια θέα ενώ αντίθετα μειονεκτεί ως προς την όχληση.
- Λειτουργικότητα & Κατάσταση Συντήρησης: Σταθμίζονται αρνητικά μόνο τα συγκριτικά που διαθέτουν θέση στάθμευσης ή έχουν κατασκευαστεί πρόσφατα.

Τέλος, το δείγμα σταθμίζεται ως προς την βαρύτητα των συγκριτικών ανάλογα με τα χαρακτηριστικά εκάστου συγκριτικού.

Σταθμίσεις γραφείων

Α/Α	Τοποθεσία	Τιμή (€)	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ²)	Περιγραφή	Τοποθεσία	Μέγεθος	Έκπτωση ζητούμενης τιμής	Θέα /πρόσοψη/ προβολή	Λειτουργικότητα & Κατάσταση Συντήρησης	Προσαρμοσμένη Τιμή (€/μ²)	Συντ. Βαρύτητας (%)	Σταθμισμένη Τιμή (€/μ²)
1	Λαοδίκης 41	900	65	13,85	Γραφείο 3ου ορόφου σε κτήριο γραφείων καταστημάτων, πλήρως επιπλωμένο με μία τουαλέτα	0%	-20%	-15%	0%	0%	9,42	20%	1,88
2	Κέντρο	2.200	140	15,71	Γραφείο 1ου ορόφου σε κτίριο κατασκευής '08 γωνιακό, αποτελείται από τέσσερις χώρους και wc, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα θωρακισμένη, ανελκυστήρα, A/C, διπλά τζάμια	0%	0%	-15%	0%	-5%	12,69	10%	1,27
3	Κέντρο	2.400	127	18,90	Γραφείο σε κτήριο κατασκευής 2010, ενιαία διάταξη, 1 wc, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός	0%	0%	-15%	0%	-5%	15,26	10%	1,53
4	Κέντρο	2.300	140	16,43	Γραφείο 1ου ορόφου σε κτήριο κατασκευής 2004, 1 wc, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, καλή κατάσταση	0%	0%	-15%	0%	0%	13,96	10%	1,40
5	Κέντρο	2.500	150	16,67	Γραφείο 1ου ορόφου σε κτήριο κατασκευής 2005, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, άριστη κατάσταση	0%	0%	-15%	0%	0%	14,17	10%	1,42
6	Κέντρο	2.200	142	15,49	Γραφείο ισογείου σε κτήριο κατασκευής 2005, wc, πάρκιν 1 θέσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, άριστη κατάσταση, ανακαίνιση '14	0%	0%	-15%	5%	-5%	13,14	10%	1,31
7	Κέντρο	1.650	140	11,79	Γραφείο 2ου ορόφου σε κτήριο κατασκευής '00, αποτελείται από 5 χώρους σε επαγγελματικό κτήριο	0%	0%	-15%	0%	0%	10,02	10%	1,00
8	Κύπρου και Πανδώρας	4.500	336	13,41	**Μίσθωση 2018.** Γραφείο 1ου ορόφου σε κτήριο κατασκευής '00, με δύο θέσεις στάθμευσης, μεγάλο εξώστη	10%	20%	0%	0%	-10%	15,93	20%	3,19
												100%	13,00

Αποτελεσματα Μεθοδου & Εκτιμηση Αγοραιας Αξιας

Από την ανάλυση των παραπάνω συγκριτικών στοιχείων, κρίνεται εύλογη η τιμή μονάδας των **€ 13/μ²/μήνα** για την ιδιοκτησία Α-2Α επιφάνειας 145 μ². Για την ιδιοκτησία Α-2Β με επιφάνεια 166,25 μ², λαμβάνοντας υπόψη το μεγαλύτερο μέγεθος και την κατάσταση συντήρησης, θεωρούμε ως εύλογη τιμή μονάδας τα **€ 11,70/μ²/μήνα**.

Τέλος, για τις τρεις υπόγειες θέσεις στάθμευσης, ως εύλογη τιμή μονάδες θεωρούμε τα **€ 110/μήνα** για τις θέσεις με επιφάνεια 15 μ² και **€ 100/μήνα** για τη θέση με επιφάνεια 12,50 μ².

Ο ετήσιος συντελεστής απόδοσης που υιοθετήθηκε για την κεφαλαιοποίηση της τρέχουσας αγοραίας μισθωτικής αξίας, δεδομένης της χρήσης αλλά και του βαθμού εμπορικότητας της περιοχής, σύμφωνα με τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, ανέρχεται κατά την εκτίμησή μας, σε ποσοστό τάξης:

- Γραφεία: 8,00%
- Θέσεις στάθμευσης: 9,25%

Κατά συνέπεια οι μισθωτικές αξίες και οι εκτιμώμενες αγοραίες αξίες κατόπιν κεφαλαιοποίησης διαμορφώνονται ως εξής:

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (μ²)	% συν. οικοπέδου	Μηνιαίο Μίσθωμα (μ²)	Συντ. Απόδοσης	Αγοραία Αξία (€)
1ος όροφος	Α-2Α	145,00	0,047	1.885,00	8,00%	**283.000**
1ος όροφος	Α-2Β	166,25	0,055	1.945,13	8,00%	**292.000**
Υπόγειο	ΘΣ-8	12,50	0,002	100,00	9,25%	**13.000**
Υπόγειο	ΘΣ-9	15,00	0,002	110,00	9,25%	**14.000**
Υπόγειο	ΘΣ-11	15,00	0,002	110,00	9,25%	**14.000**
						616.000

Σύμφωνα με τους παραπάνω πίνακες συγκριτικών στοιχείων και τις υποθέσεις που λήφθηκαν υπόψη, η αγοραία αξία των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών, με βάση τη Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και τις αγοραίες μισθωτικές αξίες, εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 616.000 (Εξακόσιες Δεκαέξι Χιλιάδες Ευρώ).**

Επιμερισμος Αξιας

Για την εκτίμηση της αξίας του οικοπεδικού σκέλους, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Αξιοποίησης όπως αναλύθηκε και παρουσιάστηκε σε σχετική παράγραφο. Το σενάριο αξιοποίησης περιλαμβάνει την ανάπτυξη κτιρίου μεικτής χρήσεις με δύο υπόγεια, ισόγειο κατάστημα και κατοικίες στους ορόφους.

ΕΣΟΔΑ				
Επίπεδο	Περιγραφή	Επφάνεια (μ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ²)	Αξία (€)
2ος όροφος	Κατοικίες	313,14	2.400	752.000
1ος όροφος	Κατοικίες	313,14	2.300	720.000
Ισόγειο	Κατάστημα	313,14	4.800	1.503.000
Υπόγειο -1	Κατάστημα	281,83	1.440	406.000
Υπόγειο -1	Βοηθητικοί χώροι	125,26	0	0
Υπόγειο -2	Χώρος στάθμευσης / αποθήκες	407,08	13.000	208.000
Σύνολο		**1.753,59**		**3.589.000**

Συναφή με τις Πωλήσεις της Ανάπτυξης Έξοδα		
Νομικά	1,00%	35.890
Μεσίτες	2,00%	71.780
		107.670

ΚΟΣΤΟΣ	Επιφάνεια (μ²)	Κατασκ. Κόστος (€/μ²)	Συνολικό Κόστος (€)
2ος όροφος	313,14	900	281.827
1ος όροφος	313,14	900	281.827
Ισόγειο	313,14	800	250.513
Υπόγειο -1	281,83	560	157.823
Υπόγειο -1	125,26	550	68.891
Υπόγειο -2	407,08	550	223.896
Κοινόχρηστοι χώροι ανωδομής	175,36	500	87.680
Σύνολο	**1.928,95**		**1.352.457**
Απρόβλεπτα	3,00%	40.574	
Αμοιβές Μηχανικών/Μελέτες/Επιβλέψεις	7,00%	94.672	
Σύνολο		**135.246**	
Κόστος Κατασκευής			**1.487.703**
Κόστος Δανεισμού : 60% Κεφαλαιακής Διάρθρωσης @		5,50%	49.094
Εργολαβικό Όφελος επί των Πωλήσεων @		9,00%	323.010
Σύνολο 2			**372.104**
Συνολικό Κόστος Ανάπτυξης			**1.967.477**
Μεικτό Διαθέσιμο Ποσό για Αγορά (€)			1.621.523
Νομικά, Συμβολαιογραφ., Μεσιτικά		3,00%	47.229
Μεικτό Ποσό Διαθέσιμο			1.574.294
Κόστος Ευκαιρίας		3,00%	90.371
Μεικτό Ποσό Διαθέσιμο			1.483.923
Φόρος/Τέλη Μεταβίβασης		3,00%	43.923
ΑΞΙΑ ΩΣ ΕΧΕΙ			**1.440.000**
Τιμή Μονάδας Οικοπέδου (€/μ²)			**1.226**
Κόστος γης στο Δομήσιμο (€/δομήσιμο μ²)			1.533

Και κατά συνέπεια, ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου έχει ως εξής:

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (μ²)	% συν. οικοπέδου	Αξία Οικοπέδου (€)	Οικοπεδικό Σκέλος (€)	Κτιριακό Σκέλος (€)	Συνολική Αξία (€)
1ος όροφος	Α-2Α	145,00	0,047		68.000	215.000	283.000
1ος όροφος	Α-2Β	166,25	0,055		79.000	213.000	292.000
Υπόγειο	ΘΣ-8	12,50	0,002	1.440.000	3.000	10.000	13.000
Υπόγειο	ΘΣ-9	15,00	0,002		3.000	11.000	14.000
Υπόγειο	ΘΣ-11	15,00	0,002		3.000	11.000	14.000
							616.000

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

REDVIS

Η REDVIS είναι εταιρεία που ειδικεύεται στις εκτιμήσεις ακινήτων, στην ανάλυση & αξιολόγηση επενδύσεων και στα πολεοδομικά θέματα στην Ελλάδα και στην Κύπρο, σύμφωνα με τα πρότυπα και τις αρχές του RICS.

Η ομάδα αποτελείται από καταξιωμένους επαγγελματίες που προέρχονται από διάφορους επιστημονικούς τομείς και διαθέτουν τεχνογνωσία και εμπειρία στα θέματα της ακίνητης περιουσίας.

Οι επιστήμες των Οικονομικών, της Γεωγραφίας, της Δημογραφίας, Κοινωνιολογίας, της Χωροταξίας, του Περιβάλλοντος, της Μηχανικής και της Αρχιτεκτονικής δημιουργούν μια σχέση δυναμικής αλληλεπίδρασης που διαμορφώνει τις αξίες των ακινήτων και τα αποτελέσματα των επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία .

Αυτή η πολυδιάστατη σχέση αναγνωρίζεται, παρακολουθείται, αναλύεται και αξιολογείται από τη REDVIS, με το κατάλληλο επιστημονικό υπόβαθρο για την παροχή ποιοτικών λύσεων και εξαιρετικών αποτελεσμάτων για τους πελάτες και την αγορά

Στο πλαίσιο του κώδικα ηθών και αξιών του Royal Institution of Chartered Surveyors, η REDVIS ακολουθεί τα:

- Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)
- RICS Appraisal and Valuation Standards (March 2014)
- ΔΠΧΠ-ΔΛΠ Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα
- Τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης σύμφωνα με τα θεσμικά και πολεοδομικά πλαίσια
- Τις περιβαλλοντικές οδηγίες και προδιαγραφές και τους κανόνες ενεργειακής απόδοσης
- Τα εθνικά, περιφερειακά και τοπικά σχέδια καθώς επίσης και τα ειδικά σχέδια τουρισμού, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας κλπ.

Ομαδα Εργασιας

Σπύρος Ράπτης

Διευθυντής Εκτιμήσεων και Πολεοδομικών Μελετών
MRICS, MSc, MSc, MEng

Ο Σπύρος διαθέτει 16 χρόνια εργασιακής και ερευνητικής εμπειρίας ιδιαίτερα στους τομείς των εκτιμήσεων, της χωροταξίας – πολεοδομίας, της οικονομικής ανάπτυξης και του τουρισμού. Έχει μεταπτυχιακό με Διάκριση στο Real Estate καθώς και μεταπτυχιακό στην επιστήμη της χωροταξίας – περιφερειακής ανάλυσης Regional Science από το Πανεπιστήμιου του Reading. Είναι Διπλωματούχος Μηχανικός της σχολής Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Ο Σπύρος έχει πραγματοποιήσει ποικίλες εκτιμήσεις για διαφόρους σκοπούς, μελέτες σκοπιμότητας, αναλύσεις εταιρικής διαχείρισης και λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Η εμπειρία του περιλαμβάνει επίσης μελέτες βιωσιμότητας, πολεοδομικές μελέτες, οικονομικές μελέτες καθώς και αξιολογήσεις – επιλύσεις πολεοδομικών θεμάτων.

Έχει εργαστεί ως διευθυντής του τμήματος εκτιμήσεων για την Colliers International Hellas, ως εκτιμητής και υπεύθυνος του εσωτερικού τμήματος διασφάλισης ποιότητας στις ΑΞΙΕΣ ΑΕ (τώρα CBRE Axies S.A.) και εκτιμητής – πολεοδόμος στη Savills Hellas

Είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) και του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγεγραμμένος μηχανικός στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), μέλος του Συλλόγου Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφ. Ανάπτυξης και μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

Γιάννης Καλιγιαννάκης

Διευθυντής Εκτιμήσεων και Επενδύσεων
MRICS, MSc, BSc

Ο Γιάννης έχει 12 χρόνια εργασιακής και ακαδημαϊκής εμπειρίας στους τομείς των εκτιμήσεων, των οικονομικών και της διοίκησης επιχειρήσεων. Είναι κάτοχος του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών MSc Urban Real Estate Management and Development ενώ έχει αποφοιτήσει από τη σχολή Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Αιγαίου.

Κατά την διάρκεια της εργασιακής του εμπειρίας, ο Γιάννης έχει ολοκληρώσει πλήθος εκτιμητικών μελετών για διαφορετικού τύπου ακίνητα, όπως καταστήματα, οικιστικά συγκροτήματα, ξενοδοχεία, γήπεδα – οικόπεδα, βιομηχανικά και αποθήκες. Οι σκοποί των εκτιμήσεων που έχει κάνει είναι για ΔΠΧΠ, για χρηματοδότηση, για διαπραγματεύσεις, για εταιρική διαχείριση και λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Η εμπειρία του περιλαμβάνει μελέτες βιωσιμότητας με την εφαρμογή εργαλείων ανάλυσης αποφάσεων και στάθμισης επιχειρηματικού κινδύνου.

Έχει εργαστεί ως εκτιμητής για την Colliers International Hellas και ως εκτιμητής στις ΑΞΙΕΣ ΑΕ (τώρα CBRE Axies S.A.)

Είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) και του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγεγραμμένος οικονομολόγος στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) και μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

Πιστοποιητικα & Συμμετοχες

Η ομάδα της REDVIS διαθέτει τις ακόλουθες πιστοποιήσεις και διαπιστεύσεις:

- Μέλη RICS (Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων)
- Πιστοπ. Εκτιμητές Μητρώου του Υπ. Οικονομικών
- Μέλη Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος
- Μέλη του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος
- Μέλη του ΕΒΕΑ
- Πιστοποιημένα Μέλη Μητρώου Μελετητών του ΥΠΕΚΑ
- Μέλη Συλλόγων Χωροταξίας & Πολεοδομίας (ΣΜΧΠΠΑ)
- Μέλη Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ)

REDVIS QC: Η εταιρεία έχει αναπτύξει έναν εσωτερικό μηχανισμό ελέγχου ποιότητας υπηρεσιών και παραδοτέων (QC) που βασίζεται σε εφαρμογές δεικτών προερχόμενων από διαφορετικές παραμέτρους των αποτελεσμάτων.

REDVIS SES: Η εταιρεία διατηρεί Σύστημα Αξιολόγησης Υπηρεσιών (SES) για συνεχείς και δυναμικές βελτιώσεις. Το Σύστημα Αξιολόγησης Υπηρεσιών, το οποίο αναλύεται και ελέγχεται συστηματικά, βασίζεται σε απόψεις και γνώμες πελατών.

REDVIS DB: Η εταιρεία έχει αναπτύξει και επικαιροποιεί ένα Μηχανισμό Βάσης Δεδομένων αξιόπιστων στοιχείων και πληροφοριών τιμών ακινήτων και ενοικίων.