**Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.** **Αθήνα, 03/07/2020**
**ΤΜΗΜΑ: Β΄ Ανωνύμων Εταιρειών** **Αριθ. Πρωτ.: 1986134**

Πληροφορίες: Ε. Παπαλέξη
Τηλέφωνο: 210 3382133
E-mail: epapalexi@acci.gr

**ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ**

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**B&F ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ»**, τον διακριτικό τίτλο «**B&F Α.Β.Ε.Ε. ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **3625801000.**

Την **04/06/2020** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2166144,** η από **01/06/2020 Έκθεση Αποτίμησης Ακινήτου**, που πραγματοποιήθηκε από την "SPS Sotiropoulou Property Solutions" και συγκεκριμένα από την κα Μαρία Σωτηροπούλου και τον κο Μανώλη Κοτιάδη, σύμφωνα με το αρ.17 του Ν.4548/18.

**Η ανωτέρω Έκθεση Αποτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.**

**«Η καταχώριση έγινε, μετά από «έλεγχο πληρότητας», όπως ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 85, παράγρ. 2ε, του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)»**

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΓΕΜΗ
α.α.

**Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ**

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




# ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡ. 17. Ν. 4548/18

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ 10$^{Ο}$ ΧΛΜ. ΤΗΣ Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ – ΛΑΜΙΑΣ ΣΤΗ ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

**Ημερομηνία Έκθεσης:**

01-06-2020

**Εντολέας:**

B&F ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ

**SPS SOTIROPOULOU PROPERTY SOLUTIONS**
Ξενίας 9Α | Κηφισιά, 145-62 | Τ: + 30 210 6205017 | Φ: + 30 210 6205018
Μ: + 30 6944 969529 | www.sotiropoulou.com | maria@sotiropoulou.com

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ..... 2
1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ..... 3
2 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 10
2.1 Περιγραφή Τοποθεσίας / Θέσης Ακινήτου ..... 10
2.2 Περιγραφή Ακινήτου ..... 11
2.3 Πολεοδομικό Καθεστώς ..... 13
2.4 Κατάσταση Τοπικής Κτηματαγοράς ..... 14
2.5 Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ..... 20
3 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... 22
3.1 Χάρτης: Θέση του Ακινήτου ..... 22
3.2 Φωτογραφίες Ακινήτου ..... 23

# 1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

| | |
|---|---|
| **Ταυτότητα Πελάτη:** | B&F ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ |
| **Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης:** | 28-05-2020 |
| **Ημερομηνία Έκθεσης:** | 01-06-2020 |
| **Ημερομηνία Εκτίμησης:** | 01-06-2020 |
| **Σκοπός της Εκτίμησης:** | Εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4548/2018. |
| **Αντικείμενο της Εκτίμησης:** | Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του πολυώροφου επαγγελματικού κτιρίου συνολικής επιφανείας 19.016,42μ$^2$ που βρίσκεται στο 10$^ο$ χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας στη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής. |
| **Επιθεώρηση:** | Καθ' υπόδειξη του εντολέα πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις 29 Μαΐου 2020 από την κα. Μαρία Σωτηροπούλου συνοδεία του κ. Νικόλαου ΚΑΠΙΡΗ, Treasury & Reporting Supervisor της B&F COMMERCIAL & GARMENT GROUP. |
| **Ταυτότητα Εκτιμητών:** | Μαρία Σωτηροπούλου, FRICS, Διακεκριμένο Μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Fellow Member 1136001), πλήρως καταρτισμένη, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS (The Red Book) και Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια του Υπουργείου Οικονομικών (ΑΜ 494).<br><br>Μανώλης Κοτιάδης, RICS, Μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Member 1233984), πλήρως καταρτισμένος, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS (The Red Book). |
| **Σχέση Εκτιμητών με τον Πελάτη:** | Οι Εκτιμητές που ανέλαβαν την εκτίμηση:<br>• Διαθέτουν επαρκείς τοπικές και εθνικές γνώσεις της κτηματαγοράς, καθώς και τις ικανότητες, την επιδεξιότητα και την απαραίτητη κατανόηση να αναλάβουν την εκτίμηση με επάρκεια.<br>• Ενήργησαν με ανεξαρτησία, ακεραιότητα και αντικειμενικότητα.<br>• Δεν έχουν αναλάβει για τον Πελάτη εκτιμήσεις στο παρελθόν.<br>• Δεν είναι μέλη του Δ.Σ. της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 ούτε διατηρούν με αυτήν επαγγελματική σχέση, |

| | |
|---|---|
| | ούτε συγγενική σχέση με τον εντολέα είτε με το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας. |
| **Σχέση SPS με τον Πελάτη:** | Η εταιρεία "SPS Sotiropoulou Property Solutions" είναι ανεξάρτητη εταιρεία εκτιμητών. Η εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 70.<br>Η εταιρεία λαμβάνει μέτρα εξασφάλισης διατήρησης της αντικειμενικότητας της εκτίμησης σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS (The Red Book).<br>Η εταιρεία δηλώνει ότι η συμμόρφωση με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS μπορεί να ελεγχθεί βάσει των κανονισμών συμπεριφοράς και πειθαρχίας του RICS. |
| **Βάση Αξίας:** | Αγοραία Αξία (Market Value), η οποία ορίζεται ως: *«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».* |
| **Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα:** | Ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας έχει πραγματοποιηθεί βάσει συγκεκριμένων οδηγιών και κανόνων που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS Valuation - Professional Standards 2017 (The Red Book)], καθώς και της καθοδηγητικής σημείωσης για την εφαρμογή των εν λόγω προτύπων στην Ελλάδα (1η έκδοση, Ιούνιος 2016) με ενσωμάτωση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων του ΣΔΕΠ - IVSC ή Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων). |
| **Αγοραία Αξία:** | Η Αγοραία Αξία του εξεταζόμενου ακινήτου στο 10ο χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας στη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής, κατά την ημερ/νία εκτίμησης με την υπόθεση ότι είναι ελεύθερο στην αγορά (assuming vacant possession) εκτιμάται στο ποσό των €14.614,471,00, το οποίο στρογγυλοποιείται στα €14.614.000,00 (Δέκα Τέσσερα Εκατομμύρια Εξακόσιες Δέκα Τέσσερις Χιλιάδες Ευρώ). |
| **Δήλωση αναφορικά με την προσέγγιση της εκτίμησης / Αβεβαιότητα Εκτιμήσεων λόγω Παγκόσμιας Πανδημίας [Material valuation uncertainty due to** | Εάν και από το 2009 καταγράφονταν επιδείνωση τόσο στις αξίες όσο και στα επίπεδα ζήτησης των ακινήτων, η τάση αυτή ανακόπηκε το 2016, πριν την επίσημη έξοδο της χώρας από το πρόγραμμα επιτήρησης όπου για πρώτη χρονιά οι τιμές των γραφείων κατέγραψαν οριακή αύξηση της τάξης του 0,2% σε σχέση με το 2015 όπου είχε καταγραφεί οριακή μείωση της τάξης του -0,1%, όπως προκύπτει από στοιχεία της ΤτΕ. Σύμφωνα με τα τελευταία επίσημα διαθέσιμα στοιχεία της ΤτΕ το 1ο εξάμηνο του 2019 καταγράφηκε άνοδος των τιμών στην αγορά των γραφείων υψηλών προδιαγραφών της τάξης του 2,2% έναντι του προηγούμενου εξαμήνου που είχαν καταγράψει αύξηση της τάξης |

**Novel Coronavirus (COVID – 19)]**

του 3,1%. Παρά τις ενδείξεις προοδευτικής βελτίωσης υπάρχει σημαντική ετερογένεια στις μεταβολές των τιμών σε τοπικό επίπεδο, ενώ η διάχυση της αύξησης των τιμών δεν παρατηρείται σε όλο το φάσμα της αγοράς.

Στα μισθώματα των γραφείων καταγράφονταν ηπιότεροι ρυθμοί αύξησης ή και επιμέρους οριακές μειώσεις που οφείλονταν κυρίως στην καταγραφή νέων μισθώσεων, οι οποίες, αν και αυξανόμενες σε αριθμό, σε πολλές περιπτώσεις πραγματοποιούνταν με χαμηλότερα μισθώματα σε σχέση με υφιστάμενες παλαιότερες συμβάσεις που είχαν υπογραφεί ακόμα και πριν από την έναρξη της κρίσης. Συγκεκριμένα το 2018 τα μισθώματα των γραφείων κατέγραψαν αύξηση της τάξεως του 2% σε σχέση με το 2017 που αυξήθηκαν κατά 1,5%, ενώ το 1ο εξάμηνο του 2019 αυξήθηκαν κατά 2,4% (προσωρινά στοιχεία).

Η επέλαση της πανδημίας δεν έχει ακόμα δείξει εάν και πόσο θα επηρεάσει την αγορά ακινήτων που κρατά μια στάση επιφυλακτική. Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Συλλόγου Μεσιτών Αττικής, κ. Λευτέρη Ποταμιάνο «Η κτηματαγορά αυτήν τη στιγμή θυμίζει τον ασθενή, ο οποίος έχει πέσει σε κώμα. Κανείς δεν ξέρει ούτε πότε, αλλά ούτε και πώς θα είναι όταν συνέλθει». Εφόσον βγούμε άμεσα από αυτή την κατάσταση, εκτιμάται ότι η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων και καταστημάτων), υψηλών προδιαγραφών σε κεντρικά σημεία πόλεων δεν θα επηρεαστεί σημαντικά και θα συγκρατήσει τη δυναμική των τελευταίων ετών. Το 2020 εκτιμάται ότι δεν θα σηματοδοτήσει όπως αναμένονταν την αρχή της ανάκαμψης των γραφείων μεσαίων ποιοτικών προδιαγραφών, πέραν αυτών με τις υψηλές ποιοτικές προδιαγραφές και σε κεντρικά σημεία που έχουν ήδη καταγράψει κέρδη. Εφόσον δεν παραταθούν τα μέτρα για πολύ και δεν υπάρξει επάνοδος του ιού μετά το καλοκαίρι ή κάποια άλλη απρόοπτη εξέλιξη στην πορεία της οικονομίας θεωρείται ότι η αγορά των γραφείων υψηλών προδιαγραφών θα συγκρατήσει τη δυναμική της.

Η Παγκόσμια Πανδημία ("COVID – 19") που κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές. Ταξιδιωτικοί περιορισμοί έχουν εφαρμοστεί από πολλές χώρες, ενώ η εμπορική δραστηριότητα στην πλειονότητα των οικονομικών δραστηριοτήτων έχει επηρεαστεί σημαντικά.

Ο βαθμός αβεβαιότητας της εκτίμησης (material valuation uncertainty), σύμφωνα με το VPS 3 και το VPGA 10 του RICS Red Book Global, είναι ιδιαίτερα αυξημένος καθώς ο συνδυασμός της κατάστασης που οφείλεται στο "COVID-19", με την αστάθεια που επικρατεί στην ελληνική αγορά ακινήτων, την έλλειψη ρευστότητας και σημαντικού αριθμού πράξεων, επηρεάζουν την κτηματαγορά με τρόπο μη εύκολα προβλέψιμο.

| | |
|---|---|
| | Ως εκ τούτου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε ότι πρέπει να προσδώσουμε μικρότερη βαρύτητα στα συγκριτικά στοιχεία και ειδικότερα σε αυτά μετά την 11η Μαρτίου 2020 προκειμένου να προσδιορισθεί η Αγοραία Αξία. Κατά συνέπεια, πρέπει να αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερη προσοχή στην εκτίμηση ενός ακινήτου από ότι θα συνέβαινε κανονικά. Ωστόσο με βάσει των γνώσεων και της εμπειρίας που διαθέτουμε για την αγορά των ακινήτων η ανωτέρω αξία που αποτυπώνουμε εκφράζει την αντικειμενική μας εκτίμηση ως προς την Αγοραία Αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, την ημερ/νία εκτίμησης. Δεδομένης όμως της άγνωστης μελλοντικής επίδρασης που μπορεί να έχει ο "COVID-19" στην αγορά ακινήτων συνιστούμε τη συχνή αναθεώρηση των εκτιμήσεων. |
| **Πηγές Πληροφόρησης:** | Η μελέτη έχει βασιστεί σε στοιχεία/πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον εντολέα, τα οποία θεωρούνται ότι είναι ακριβή και πλήρη:<br>• Πίνακας επιφανειών με ημερ/νία 12/2019 του Πολιτικού Μηχανικού Κώστα Δ. ΜΑΡΚΕΤΗ (υπογεγραμμένο ηλεκτρονικό αρχείο)<br>• Βεβαίωση Μηχανικού σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν 4495/2017 με ημερ/νία 20-5-2020 του Πολιτικού Μηχανικού Κώστα Δ. ΜΑΡΚΕΤΗ (υπογεγραμμένο ηλεκτρονικό αρχείο)<br>• Τοπογραφικό Διάγραμμα με αρ. σχεδίου 1 και ημερ/νία Μάρτιος 2020 του Πολιτικού Μηχανικού Κώστα Δ. ΜΑΡΚΕΤΗ (υπογεγραμμένο ηλεκτρονικό αρχείο)<br>• Διάγραμμα Κάλυψης με αρ. σχεδίου 2 και ημερ/νία Ιούνιος 2018 του Πολιτικού Μηχανικού Κώστα Δ. ΜΑΡΚΕΤΗ (ανυπόγραφο ηλεκτρονικό αρχείο) |
| **Υποθέσεις, Επιφυλάξεις και Ειδικές Εντολές :** | Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει οι παρακάτω συγκεκριμένες υποθέσεις, επιφυλάξεις και ειδικές εντολές, όπως αυτές αποτυπώνονται στη συνέχεια.<br>**Επιφάνειες ακινήτου:** Εμβαδομέτρηση του ακινήτου δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης. Η μελέτη εκτίμησης έχει βασιστεί στην παραδοχή ότι οι παρασχεθέντες επιφάνειες από τον εντολέα είναι πλήρεις και σωστές.<br>**Πολεοδομικά στοιχεία:** Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος. Έγινε η υπόθεση ότι το ακίνητο κατασκευάστηκε σε πλήρη συμμόρφωση με τους πολεοδομικούς και κατασκευαστικούς κανονισμούς και ότι η σημερινή χρήση του είναι εγκεκριμένη και ότι δεν ισχύουν |

| | | |
|---|---|---|
| | | αρνητικοί πολεοδομικοί όροι ή περιορισμοί, εκτός αν γίνεται διαφορετική αναφορά στα Κεφ. 2.2 και 2.3. Επίσης έγινε η υπόθεση ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις, εκτός αν γίνεται διαφορετική αναφορά στα Κεφ. 2.2 και 2.3. |
| | **Ιδιοκτησιακοί Τίτλοι:** | Το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας των κάτωθι 3 εταιρειών Χρηματοδοτικών Μισθώσεων α) Eurobank Ergasias A.E.X.M., β) Hellas Capital A.E.X.M. και γ) ΕΘΝΙΚΗ ΛΙΖΙΝΓΚ A.E.X.M. και βρίσκεται σε καθεστώς "sale & leaseback" από τον εντολέα. |
| | **Περιβαλλοντικά θέματα:** | Δεν έχουν γίνει μεταλλευτικές, γεωλογικές ή άλλες έρευνες για την επιβεβαίωση ότι δεν υφίστανται μη φυσιολογικές συνθήκες εδάφους και δεν υπάρχουν αρχαιολογικά ευρήματα. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι δεν υφίστανται μη φυσιολογικές συνθήκες εδάφους, ούτε υπάρχουν αρχαιολογικά ευρήματα, που θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη σημερινή ή μελλοντική αξιοποίηση ή αξία του ακινήτου. |
| | **Δομικά Θέματα:** | Δεν έχουν ελεγχθεί μέρη της δομής που είναι καλυμμένα, μη-εκτεθειμένα ή μη-προσβάσιμα. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι το κτίριο δεν παρουσιάζει σήψη, αποσάθρωση, δομικά και μορφολογικά μειονεκτήματα εκτός από αυτά που πιθανόν να αναφέρονται στο κείμενο της μελέτης εκτίμησης. Όπου ήταν απαραίτητο, έγινε η υπόθεση ότι οι ιδιότητες αντοχής φορτίου της τοποθεσίας του ακινήτου επαρκούν για την υποστήριξη του κτιρίου που έχει κατασκευαστεί. |
| | **Επιβλαβή Υλικά:** | Δεν έχει διεξαχθεί έρευνα για να προσδιοριστεί εάν έχει χρησιμοποιηθεί στην κατασκευή ή οποιαδήποτε μετατροπή, σκυρόδεμα με υψηλή περιεκτικότητα σε αλουμίνα, χλωριούχο ασβέστιο (προσθετικό) ή κάποιο άλλο επιβλαβές υλικό, και επομένως δεν μπορεί να βεβαιωθεί ότι το ξενοδοχείο είναι ελεύθερο από τέτοιους κινδύνους. Η παρούσα εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι οποιοδήποτε τέτοια έρευνα δεν θα |

| | | |
|---|---|---|
| | | αποκαλύψει την παρουσία τέτοιων υλικών σε κάποια αρνητική κατάσταση. |
| | **Η/Μ Εγκαταστάσεις:** | Δεν εξακριβώθηκε η άρτια λειτουργία των Η/Μ εγκαταστάσεων και παροχών. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι λειτουργούν άρτια, εκτός αν γίνεται διαφορετική αναφορά στο Κεφ. 2.2. |
| | **Ορθότητα Στοιχείων:** | Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι πλήρεις και σωστές. Συνεπώς, έγινε η υπόθεση ότι έχουν παρασχεθεί όλες οι λεπτομέρειες για όλα τα θέματα που πιθανόν να επηρεάσουν την αξία και που αποτελούν τη συλλογική γνώση του εντολέα και ότι οι πληροφορίες είναι επίκαιρες. Σε διαφορετική περίπτωση η εκτίμηση φέρει ανάγκη αναθεώρησης. |
| | **Έξοδα:** | Στην παρούσα μελέτη δεν έχουν ληφθεί υπόψη έξοδα αναφορικά με φόρους σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου, ούτε ενδεχόμενα έξοδα που αφορούν στην αγορά του ακινήτου, όπως συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, φόρος μεταβίβασης κλπ. |
| | **Νομικά Θέματα:** | Τα νομικά θέματα και η ερμηνεία των θεμάτων που σχετίζονται με τους τίτλους ή την εκμίσθωση, μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά την αξία ενός ακινήτου. Όπου εκφράστηκε κάποια γνώμη για νομικά θέματα που επηρεάζουν την εκτίμηση, η γνώμη αυτή θα πρέπει να υπόκειται σε επαλήθευση από νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο του εντολέα. Η SPS Sotiropoulou Property Solutions δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για την αληθή ερμηνεία της νομικής θέσης ενός πελάτη ή άλλων τρίτων σε ότι αφορά την εκτίμηση της ιδιοκτησίας. |
| **Εμπιστευτικότητα:** | Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον εντολέα για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή ανάθεσης. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. | |
| **Δημοσίευση:** | Πριν την αναπαραγωγή ή δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους του περιεχομένου αυτής ή αναφορά σε αυτήν | |

σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, πρέπει να ζητηθεί και αποκτηθεί προηγούμενη γραπτή έγκριση της SPS ως προς τη μορφή και το περιεχόμενο της δημοσίευσης ή γνωστοποίησης. Ουδεμία δημοσίευση ή γνωστοποίηση δεν μπορεί να γίνει εκτός αν περιλαμβάνει τις αναγκαίες αναφορές στα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS και στα ΔΕΠ, στην εν λόγω μελέτη και τα στοιχεία του εκτιμητή. Για την αποφυγή αμφιβολίας τέτοια έγκριση πρέπει να δοθεί εγγράφως από την SPS. Επιτρέπεται ρητά και μόνο η ολική αναπαραγωγή της παρούσης ή αναφορά της εν λόγω έκθεσης εκτίμησης σε οποιοδήποτε έγγραφο, εγκύκλιο ή ανακοίνωση, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της SPS, εφόσον η παρούσα αποτελεί επισυναπτόμενο έγγραφο των ανωτέρω.

Για την SPS Sotiropoulou Property Solutions

01.06.2020

The Royal Institution of Chartered Surveyors
RICS
Maria
Sotiropoulou
FRICS
Membership N° 1136001

01.06.2020

**Μαρία Σωτηροπούλου FRICS MSc**

**Μανώλης Κοτιάδης MRICS MSc**

# 2 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

## 2.1 Περιγραφή Τοποθεσίας / Θέσης Ακινήτου

Το πολυώροφο επαγγελματικό κτίριο βρίσκεται στο 10ο χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας, στη θέση «ΧΑΜΟΜΗΛΟΣ», της Δημοτικής Ενότητας Νέα Φιλαδέλφειας του Δήμου Νέα Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας. Απόσπασμα του χάρτη με την ακριβή θέση του ακινήτου επισυνάπτεται στο παράρτημα της μελέτης (Παράρτημα 3.1).

Η Νέα Φιλαδέλφεια είναι έδρα του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας - Νέας Χαλκηδόνας, ο οποίος εντάσσεται στην περιφέρεια του Κεντρικού Τομέα της Αθήνας στην Αττική. Κατά τη διοικητική διαίρεση της Ελλάδας με το σχέδιο «Καποδίστριας», μέχρι το 2010, η Νέα Φιλαδέλφεια άνηκε στο Τοπικό Διαμέρισμα Νέας Φιλαδελφείας, του πρώην Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας του Νομού Αττικής.

Η Δημοτική Ενότητα της Νέας Φιλαδέλφειας βρίσκεται στα βορειοδυτικά προάστια της Αθήνας. Συνορεύει βόρεια με το Δήμο Μεταμόρφωσης, βορειοδυτικά με τη Δημοτική Ενότητα Αχαρνών, ανατολικά με το Δήμο Νέας Ιωνίας, νότια με τη Δημοτική Ενότητα Νέας Χαλκηδόνας και δυτικά με τη Δημοτική Ενότητα Αγίων Αναργύρων. Έχει έκταση περίπου 2 χλμ.$^2$, μέσο υψόμετρο 100 μέτρα από την επιφάνεια της θάλασσας και βρίσκεται σε γεωγραφικό πλάτος 38,0321157567 και γεωγραφικό μήκος 23,73559204. 110μ. Σύμφωνα με το Υπουργείο Εσωτερικών, οι εγγεγραμμένοι δημότες στη Νέα Φιλαδέλφεια το 2019 ανέρχονταν στους 22.312, ενώ σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού κατοίκων της ΕΛΣΤΑΤ το 201,1 στους 24.234 (1981: 25.320, 1991: 25.261 και 2011: 25.284). Η Νέα Φιλαδέλφεια από άποψη υποδομών και δομών έχει δικό της νεκροταφείο, 6 εκκλησίες, 23 σχολικές μονάδες (νηπιαγωγεία, δημοτικά σχολεία, Γυμνάσια, Λύκεια, Τεχνικές Σχολές, Τεχνικό Λύκειο) και 3 παιδικούς σταθμούς, καθώς επίσης και διάφορες αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστό γυμναστήριο, γήπεδα ποδοσφαίρου - τένις - μπάσκετ). Στην περιοχή βρίσκεται ένας από τους μεγαλύτερους πνεύμονες πρασίνου της Πρωτεύουσας έκτασης περίπου 420 στρεμμάτων και συγκεκριμένα το «Άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας». Ο συνοικισμός διακρίνεται για τον πρότυπο πολεοδομικό σχεδιασμό του στα πρότυπα Αγγλικής Κηπούπολης. Τόσο η Νέα Φιλαδέλφεια όσο και η Νέα Σμύρνη, είναι οι μόνοι προσφυγικοί οικισμοί που αναφέρονται στον ημερήσιο τύπο του 1930 ως «κηπουπόλεις».

Η Νέα Φιλαδέλφεια απέχει 6 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας (οδική σύνδεση μέσω της οδού Αχαρνών), 4,1 χλμ. από το κέντρο της Μεταμόρφωσης (μέσω της Λεωφ. Δεκελείας) και 6 χλμ. από το κέντρο του Δήμου Αχαρναί (μέσω της Φιλαδελφείας) (πηγή: Google Maps). Αποτελεί σημαντικό προάστιο της Πρωτεύουσας και τόπο κατοικίας κυρίως μεσαίων κυρίως εισοδηματικών τάξεων κατοίκων.

Η Νέα Φιλαδέλφεια εξυπηρετείται από λεωφορεία της αστικής συγκοινωνίας με τις γραμμές 619, Α8, Β9 και Χ93, τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο Π1, Π2 και Π3 και το μετρό με την γραμμή Μ1 «Πειραιάς – Κηφισιά». Το εξεταζόμενο ακίνητο εξυπηρετείται και από τα μέσα μαζικής μεταφοράς, καθώς έξω από το ακίνητο βρίσκεται η στάση «Εκκλησία» της γραμμής 619, ενώ σε απόσταση 1,5 χλμ. βρίσκεται ο σταθμός του Προαστιακού «ΗΡΑΚΛΕΙΟ» και σε 2χλμ. ο σταθμός του ΗΣΑΠ «Νέα Ιωνία» (πηγή: Google Maps).

Η εγκατάσταση των προσφύγων στην περιοχή της Νέας Φιλαδέλφειας δημιούργησε πρόσφορο έδαφος για την ανάπτυξη των πρώτων βιομηχανικών μονάδων στην περιοχή. Ο κλάδος που γνώρισε άνθιση ήταν αυτός της κλωστοϋφαντουργίας. Έτσι, το 1931 ιδρύονται οι βιομηχανίες «Μπριτάνια» και «Έσπερος» και ακολουθούν τα κλωστήρια «Τεγόπουλου». Ταυτόχρονα, κάνουν την παρουσία τους και μεσαίες και μικρές βιομηχανίες, κυρίως βυρσοδεψία και καθαριστήρια. Τα εργοστάσια έφτασαν τα 49 την δεκαετία του ΄70 και απασχολούσαν 3.000 άτομα, αλλά σταδιακά μειώθηκαν σημαντικά. Σήμερα στη Νέα Φιλαδέλφεια υπάρχει σημαντική επιχειρηματική δραστηριότητα με την ύπαρξη κυρίως πολλών επαγγελματικών κτιρίων που αναπτύχθηκαν κυρίως τη δεκαετία του ’90 και μεταγενέστερα και στεγάζουν κυρίως μικρομεσαίες επιχειρήσεις όπως η τυπογραφική εταιρεία «ΛΑΪΝΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Α.Ε.», η εργαλειοκοπτική εταιρεία «ΧΑΤΖΗΣΤΑΜΑΤΙΟΥ,

Ν., ΥΙΟΙ, Ο.Ε.» κ.α. που βρίσκονται πλησίον του εξεταζόμενου ακινήτου, ενώ σε απόσταση 1,3χλμ. βρίσκονται οι εγκαταστάσεις της εταιρείας ζυμαρικών «ΗΛΙΟΣ» και σε απόσταση 1,5 χλμ. τα κεντρικά γραφεία της ΔΕΔΔΗΕ στο κτίριο που στέγαζε μέχρι πρότινος τα γραφεία της "Ernst & Young".

Η θέση του εξεταζόμενου ακινήτου είναι πολύ καλή, καθώς βρίσκεται παραπλεύρως της Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας σε απόσταση 850μ από την πλησιέστερη έξοδο της Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας και 2,8χλμ. από την έξοδο «Λ. Δημοκρατίας» της Αττικής Οδού (πηγή: Google Maps). Διαθέτει σημαντική προβολή από την Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας. Ο δρόμος που παρέχει πρόσβαση στο ακίνητο είναι ήπιας κυκλοφορίας, διπλής κατεύθυνσης και σχετικά μικρού πλάτους, χωρίς προστατευτική νησίδα με σημαντική διέλευση οχημάτων καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας, ενώ σε μικρή απόσταση βρίσκονται στάσεις αστικών λεωφορείων και ο σταθμός του Προαστιακού και του ΗΣΑΠ (γραμμής 1 του μετρό).

## 2.2 Περιγραφή Ακινήτου

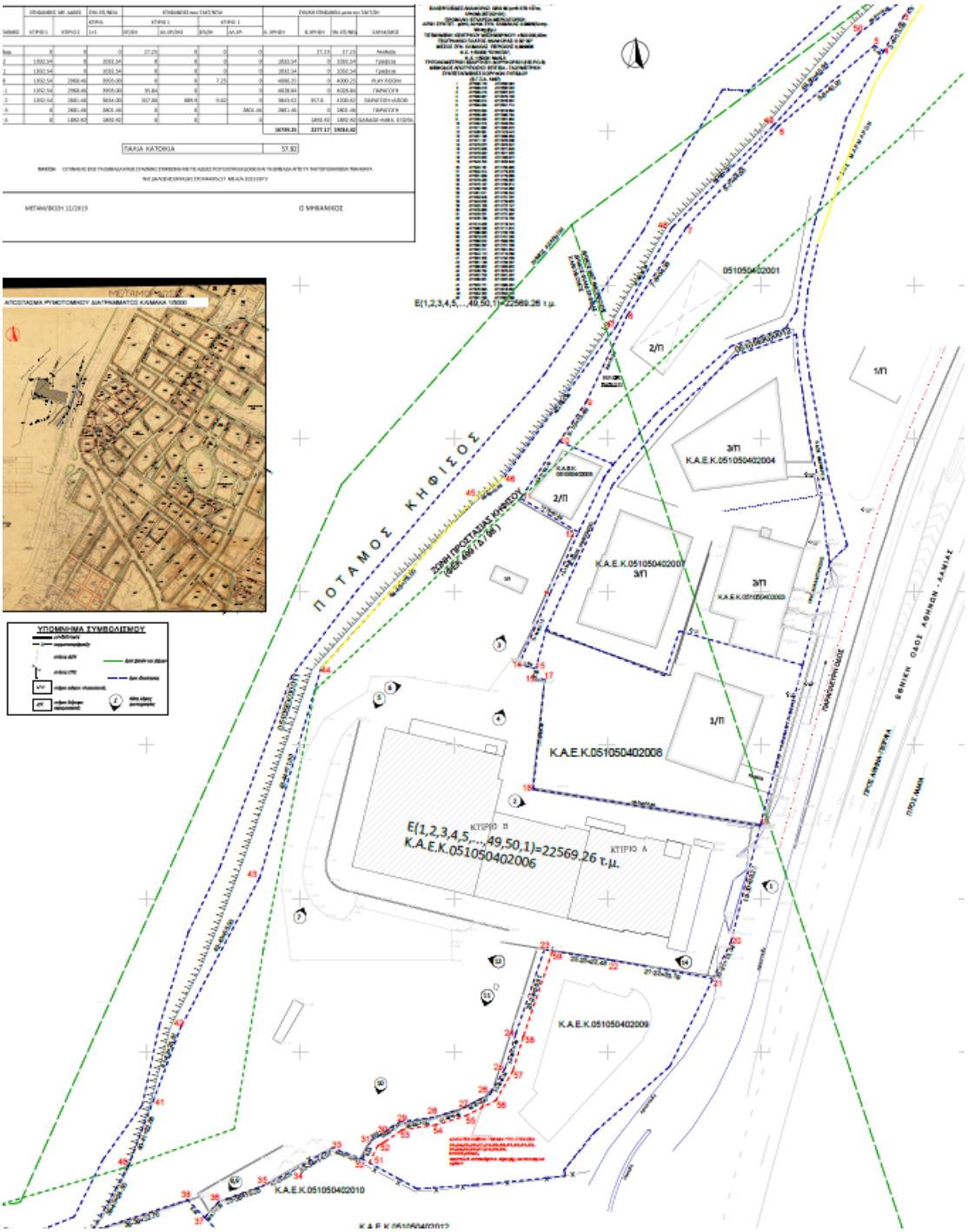
Η εκτίμηση αφορά το πολυώροφο επαγγελματικό συγκρότημα κτιρίων που απαρτίζεται από δύο συνενωμένα κτίρια συνολικής επιφανείας 19.016,42μ$^2$ που βρίσκεται στο 10$^ο$ χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας στη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ**

| ΣΤΑΘΜΗ | ΚΤΙΡΙΟ | ΧΡΗΣΗ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ |
|---|---|---|---|
| ΣΤ. Δώμα | 1 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Απόληξη) | **27,25 μ²** |
| ΣΤ. 2 | 1 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Γραφεία) | **1.032,54 μ²** |
| ΣΤ. 1 | 1 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Γραφεία) | **1.032,54 μ²** |
| ΣΤ. 0 | 1 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Playroom) | **1.032,54 μ²** |
| | 2 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Playroom) | **2.960,46 μ²** |
| | 2 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Playroom) | **7,25 μ²** |
| ΣΤ. -1 | 1 | Οικ. Άδεια: Β.Χ. (Παραγωγή) | **1.032,54 μ²** |
| | 1 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Παραγωγή) | **35,84 μ²** |
| | 2 | Οικ. Άδεια: Β.Χ. (Παραγωγή) | **2.960,46 μ²** |
| ΣΤ. -2 | 1 | Οικ. Άδεια: Β.Χ. (Παραγωγή & αποθήκη) | **142,64 μ²** |
| | 1 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Παραγωγή & αποθήκη) | **357,00 μ²** |
| | 1 | Ν. 4495/17: Αλλαγή Χρήσης | **889,90 μ²** |
| | 2 | Οικ. Άδεια: Β.Χ. (Παραγωγή & αποθήκη) | **2.801,46 μ²** |
| | 2 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Παραγωγή & αποθήκη) | **9,62 μ²** |
| ΣΤ. -3 | 2 | Ν. 4495/17: Αλλαγή Χρήσης (Παραγωγή) | **2.801,46 μ²** |
| ΣΤ. -4 | 2 | Οικ. Άδεια: Β.Χ. (Γκαράζ & Η/Μ Εξοπλισμός) | **1.892,92 μ²** |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | | **19.016,42 μ²** |

Το κτίριο έχει ανεγερθεί στο τέλος της δεκαετίας του '00 κατόπιν έκδοσης της οικ. άδειας 345/2003 και των αναθεωρήσεων αυτής με αρ. 13/2004, 803/2005, 864/2005, 727/2006 και 691/2007 του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου σε οικόπεδο εκτός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο επιφανείας 22.569,26μ$^2$.

**ΕΙΚΟΝΑ 1: ΜΕΡΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ**




Οι γενικές κατασκευαστικές προδιαγραφές του κτιρίου σύμφωνα με τον μακροσκοπικό έλεγχο που πραγματοποιήθηκε κατά την αυτοψία του Μαΐου του 2020 έχουν ως εξής:

- Η ποιότητα κατασκευής και συντήρησης του κτιρίου είναι πολύ καλή. Πρόκειται ένα πολυτελές, σύγχρονο κτίριο γραφείων. Η εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων (work space planning and design) παραπέμπει σε γραφεία πολυεθνικών του εξωτερικού.
- Ο φέρον οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση τοιχοποιίας από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή. Η επικάλυψη της στέγης είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια.

- Ο σχεδιασμός του κτιρίου είναι λειτουργικός, καθώς επιτρέπει το διαχωρισμό του σε ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες καθώς και ενότητες ανάλογα με τις ανάγκες του ιδιοκτήτη. Το κτίριο περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους και ειδικούς χώρους, όπως playroom συνολικής επιφανείας 6.065,33μ$^2$ και λοιπούς βοηθητικούς χώρους (χώρους παραγωγής, αποθήκες, γκαράζ και χώρους Η/Μ εξοπλισμού) 12.923,84μ$^2$ και δώμα 27,25μ$^2$ (βλέπε Πίνακα 1). Στους ως άνω χώρους περιλαμβάνονται οι οδοί κάθετης κυκλοφορίας, ήτοι κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες και οι χώροι υποδοχής.

  Στα αριστερά για τον εισερχόμενο στο κτίριο από την κεντρική είσοδο βρίσκεται η ράμπα που οδηγεί στο υπόγειο παρκινγκ και χώρο παραγωγής.

- Εκτός από τη δυνατότητα διαχωρισμού του κτιρίου σε ανεξάρτητες ενότητες, ανάλογα με τις ανάγκες του εκάστοτε χρήστη, ο σχεδιασμός του ελαχιστοποίησε την απώλεια χώρου της κύριας χρήσης από τις οδούς και εξόδους διαφυγής, ήτοι κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, καθώς και τα φρεάτια και τους χώρους των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και βελτιστοποίησε την εκμετάλλευσή του.

- Όλοι οι υπέργειοι όροφοι, άνωθεν της στάθμης 0 είναι πανομοιότυποι. Έχουν διαμορφωθεί σε ενιαία διάταξη και η διαμερισματοποίησή τους επιτυγχάνεται μέσω κινητών διαχωριστικών ελαφρού τύπου και διαθέτουν πλέον των λειτουργικών εργασιακών χώρων (γραφεία και playroom), βοηθητικούς χώρους, δηλαδή WC ανδρών και γυναικών και kitchenettes. Επίσης οι χώροι της παραγωγής και αποθήκευσης προϊόντων είναι διαμορφωμένοι σε ενιαία διάταξη.

- Όλοι οι χώροι κλιματίζονται μέσω κεντρικού συστήματος HVAC, εφοδιασμένο με αυτόνομα ανά υποενότητα συστήματα ψύξης-θέρμανσης. Στην ταράτσα του κτιρίου βρίσκονται οι εξωτερικές μονάδες του κλιματισμού.

- Στο κτίριο έχουν τοποθετηθεί μέσα ενεργητικής πυροπροστασίας, όπως πυροσβεστικές φωλιές, πυροσβεστήρες, αυτόματα συστήματα πυρανίχνευσης (smoke detectors), καθώς και χειροκίνητα συστήματα αναγγελίας πυρκαγιάς. Υπάρχει επίσης φωτισμός ασφαλείας που εξασφαλίζει την απαιτούμενη ένταση φωτισμού προς τις εξόδους διαφυγής. Στο υπόγειο βρίσκεται η γεννήτρια.

- Για την ασφάλεια του κτιρίου έχει τοποθετηθεί σύστημα συναγερμού και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης (CCTV), ενώ υπάρχει σύστημα ελέγχου εισόδου στην είσοδο των γραφείων σε όλους τους ορόφους.

- Περιμετρικά του κτιρίου και της περίφραξης υπάρχουν 112 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

Ο έλεγχος της κατάστασης του κτιρίου συμπεριλαμβανομένων και των Η/Μ εγκαταστάσεων και υποδομών, περιορίστηκε σε οπτικό έλεγχο, χωρίς να πραγματοποιηθεί τεχνικός ή ποιοτικός έλεγχος. Όπου παρατηρήθηκαν φθορές ή ζημιές αυτές αναφέρθηκαν στην ανάλυση που έγινε ανωτέρω.

Φωτογραφίες επισυνάπτονται στο Παράρτημα 3.2.

## 2.3 Πολεοδομικό Καθεστώς

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια πολεοδομική αρχή, αλλά η εκτίμηση βασίστηκε στα παρασχεθέντα έγγραφα (βλέπε Κεφ. 1).

Το ακίνητο χωροθετείται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, προ του έτους 1923, εντός του ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. της περιοχής και δεν είναι δασική έκταση.

Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα και δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 για εισφορά σε γη και χρήμα αφού δεν υπάρχει ρυμοτομικό σχέδιο.

Οι όροι δόμησης που ισχύουν είναι σύμφωνα με το ΠΔ/31-5-1985 (ΦΕΚ270/Δ/1985).

- Αρτιότητα: 4.000 μ$^2$ με πρόσωπο 45μ

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εφ' όσον έχουν 2.000μ$^2$ (Ζώνη 500μ) κατά τας αντιστοίχους ημερομηνίας ως ορίζονται δια του Άρθρου 1 της Παρ. 2$^A$ του ως άνω Π.Δ.

- Κάλυψη: 10%
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,2

Για κτίρια που προορίζονται για ΒΙΟΠΑ με έγκριση βιομηχανίας ισχύουν οι κάτωθι όροι και περιορισμοί δόμησης.

- Κάλυψη: 30%
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,9
- Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (ΣΚΟΕ): 3,3
- Ύψος (Η): 11μ
- Δ: 10μ

Σύμφωνα με τα ανωτέρω η υφιστάμενη δόμηση δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη και υπάρχει υπολειπόμενη 800,944μ$^2$.

Δόμηση πραγμ. 21.217,362μ$^2$ < Δόμηση επιτρ. 22.018,3065μ² (24.464,785μ$^2$ Χ 0,9)

Η υφιστάμενη κάλυψη δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη.

Κάλυψη πραγμ. 6.837,82μ$^2$ < Κάλυψη επιτρ. 7.339,435μ² (24.464,785μ$^2$ Χ 0,3)

Σύμφωνα με τα χορηγηθέντα στοιχεία θεωρείται ότι το εξεταζόμενα κτίρια έχουν ανεγερθεί κατόπιν έκδοσης νόμιμων οικοδομικών αδειών, είναι σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις της εποχής κατασκευής τους και τους κτιριοδομικούς κανονισμούς και όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις έχουν πολεοδομικά τακτοποιηθεί δια της υπαγωγής τους στο Ν.4495/2017, σύμφωνα με τη Βεβαίωση Μηχανικού Ν 4495/2017 με ημερ/νία 20-5-2020 του Πολιτικού Μηχανικού Κώστα Δ. ΜΑΡΚΕΤΗ. Σε διαφορετική περίπτωση η εκτίμηση φέρει ανάγκη αναθεώρησης.

## 2.4 Κατάσταση Τοπικής Κτηματαγοράς

### Εισαγωγή

Η έρευνα κτηματαγοράς γενικά, ανιχνεύει τις συνθήκες και τις τάσεις που επικρατούν κατά τον χρόνο διενέργειάς της, στην περιοχή μελέτης σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης κτιρίων γραφείων ώστε να καταστεί δυνατός ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του εξεταζόμενου ακινήτου με την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου (Comparison Approach) (βλέπε Κεφ. 2.5.2).

Ο ορισμός του όρου «Αγοραία Αξία» αποτυπώνεται στο Κεφ. 1.

### Γενικά

Από το 2009 έως το 2017 καταγραφόταν σταθερή επιδείνωση τόσο στις αξίες όσο και στα επίπεδα ζήτησης των ακινήτων. Σημαντικό ρόλο στην επιδείνωση τόσο των εμπορικών αξιών όσο και των επιπέδων ζήτησης είχε το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, η επιβολή των κεφαλαιακών ελέγχων, η έλλειψη ρευστότητας, τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, οι αρνητικές προσδοκίες των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και η αστάθεια του φορολογικού πλαισίου που επικράτησε στο σύνολο της χώρας. Στα ανωτέρω προστίθενται και τα διαχρονικά ζητήματα που ανέκαθεν αντιμετώπιζε η ελληνική κτηματαγορά, όπως για παράδειγμα οι συνεχείς διαφοροποιήσεις του φορολογικού πλαισίου στα ακίνητα, σε συνδυασμό και με την απουσία αξιόπιστων στοιχείων και δεικτών μέτρησης των επιδόσεων των ακινήτων (π.χ. τιμές, συναλλαγές κ.λπ.), συγκριτικά με άλλες χώρες.

Πρόσφατα, προστέθηκε και ακόμα ένας παράγοντας, του οποίου ο αντίκτυπος είναι μεγάλος και αυτός είναι τα ζητήματα διαφάνειας. Σύμφωνα με στελέχη της αγοράς ακινήτων, θα περίμενε κανείς η πτώση των τιμών τα τελευταία χρόνια, σε συνδυασμό με την πρόσφατη σταθεροποίηση της οικονομίας, να λειτουργήσει ως δέλεαρ όχι μόνο για τα επενδυτικά κεφάλαια υψηλού ρίσκου, που έχουν την Ελλάδα στις επιλογές τους, αλλά και για μεγάλους «παίκτες» του εξωτερικού. Ωστόσο, το δέλεαρ των υψηλών αποδόσεων και των χαμηλών τιμών δεν φαίνεται να είναι αρκετό για να συμβεί κάτι τέτοιο. Ζητήματα όπως το ελλιπές κτηματολόγιο, η απουσία αξιόπιστων δεικτών τιμών ακινήτων, η έλλειψη πληροφόρησης αναφορικά με τον όγκο των συναλλαγών ακινήτων, θέματα θεσμικού και κανονιστικού χαρακτήρα, σαν την πολυδαίδαλη πολεοδομική νομοθεσία και την ελλιπή εφαρμογή της, βρίσκονται ψηλά στη λίστα των ξένων funds, όταν λαμβάνουν αποφάσεις επένδυσης ή μη σε μια αγορά ακινήτων. Σε όλα τα παραπάνω, η Ελλάδα βαθμολογείται «κάτω από τη βάση», ιδίως αν συγκριθεί με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Σύμφωνα με άρθρο της Καθημερινής (http://bit.ly/3aWNFXh), στην τελευταία έκθεση της Jones Lang LaSalle (JLL) για τη διαφάνεια στην παγκόσμια αγορά ακινήτων, η Ελλάδα σημειώνει περαιτέρω υποχώρηση σε σύγκριση με την προηγούμενη έρευνα, με αποτέλεσμα να βρίσκεται πλέον στη 43η θέση επί συνόλου 100 χωρών παγκοσμίως, αλλά και μεταξύ των ουραγών στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Συνολικά στην Ευρώπη, η ελληνική αγορά ακινήτων ξεπερνά σε διαφάνεια μόνο την Κροατία, τη Σερβία και τη Βουλγαρία, ενώ υπολείπεται τόσο της Ρουμανίας όσο και της Τουρκίας και της Ρωσίας. Στην αντίστοιχη έρευνα του 2016 (γίνεται κάθε δύο χρόνια), η Ελλάδα βρισκόταν στην 37η θέση, ενώ σε εκείνη του 2014 στην 33η θέση.

Στον αντίποδα θα πρέπει να αναφερθεί, ότι από το 2016 συγκεκριμένοι τομείς των ακινήτων δείχνουν σημάδια ανάκαμψης και ειδικότερα η αγορά των γραφείων και καταστημάτων, υψηλών προδιαγραφών, ενώ το 2018 ανάκαμψε και η αγορά των κατοικιών. Παράλληλα και ο κλάδος των ξενοδοχείων και των οικοπέδων κατάλληλων για την ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων και παραθεριστικών κατοικιών την τελευταία τριετία δείχνει σημάδια ανάκαμψης.

Η παρούσα συγκυρία και συγκεκριμένα η επέλαση της πανδημίας δεν έχει ακόμα δείξει εάν και πόσο θα επηρεάσει την αγορά ακινήτων που κρατά μια στάση επιφυλακτική. Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Συλλόγου Μεσιτών Αττικής, κ. Λευτέρη Ποταμιάνο «Η κτηματαγορά αυτήν τη στιγμή θυμίζει τον ασθενή, ο οποίος έχει πέσει σε κώμα. Κανείς δεν ξέρει ούτε πότε, αλλά ούτε και πώς θα είναι όταν συνέλθει». Η προαναφερθείσα ανάκαμψη των ακινήτων επιβεβαιώνεται από τα στοιχεία της Ενδιάμεσης Έκθεσης Νομισματικής Πολιτικής της ΤτΕ (Δεκέμβριος 2019) οι τιμές των κατοικιών το εννεάμηνο του 2019 σημείωσαν αύξηση της τάξης του 7,4% (2018: 1,8%, 2017: -1%), των καταστημάτων 4,2% (2018: 4,3% , 2017: 1,7%) και των γραφείων 2,2% (2018: 7,2%, 2017: 1,8%).

Ο παράγοντας που βοήθησε ιδιαιτέρως την ανάκαμψη είναι ότι από το 2016 μέχρι το Μάρτιο του 2019 έχουν πραγματοποιηθεί επενδύσεις που πλησιάζουν τα 2 δις ευρώ, ενώ το 2019 αναμένεται να καταγραφεί ιστορικό υψηλό εισροών ξένων κεφαλαίων για την απόκτηση ακινήτων στην Ελλάδα (δεν έχουν ανακοινωθεί ακόμα τα συνολικά αποτελέσματα του 2019). Σύμφωνα με τα τελευταία επίσημα διαθέσιμα στοιχεία της ΤτΕ κατά το 1ο ενιάμηνο του 2019 οι εισροές κεφαλαίων έχουν καταγράψει αύξηση της τάξεως του 55,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι το 2018, τα κεφάλαια που τοποθετήθηκαν στην ελληνική αγορά ακινήτων από το εξωτερικό αυξήθηκαν κατά 172% σε σχέση με το 2017 και διαμορφώθηκαν γύρω στο €1,3 δισ. (2017: €478εκατ, 2016: €270εκατ. και 2015: €186 εκατ.). Από το ποσό του €1,3 δισ., περίπου τα €655 εκατ. αφορούσαν αποκλειστικά αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές, με τα υπόλοιπα κεφάλαια να αφορούν επενδυτικές κινήσεις, όπως αναπτύξεις κτιρίων και ανακατασκευές υφιστάμενων ακινήτων.

Εφόσον βγούμε άμεσα από αυτή την κατάσταση, εκτιμάται ότι η αγορά των γραφείων υψηλών προδιαγραφών δεν θα επηρεαστεί σημαντικά και θα συγκρατήσει τη δυναμική των τελευταίων ετών. Το 2020 εκτιμάται ότι δεν θα σηματοδοτήσει όπως αναμένονταν την αρχή της ανάκαμψης των επαγγελματικών ακινήτων (καταστήματα και γραφεία) μεσαίων ποιοτικών προδιαγραφών, πέραν αυτών

με τις υψηλές ποιοτικές προδιαγραφές που έχουν καταγράψει κέρδη. Εφόσον δεν παραταθούν τα μέτρα για πολύ και δεν υπάρξει επάνοδος του ιού μετά το καλοκαίρι ή κάποια άλλη απρόοπτη εξέλιξη στην πορεία της οικονομίας θεωρείται ότι η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών θα συγκρατήσει τη δυναμική της και δεν θα καταγράψει μείωση των τιμών.

**Ανάλυση της αγοράς γραφείων**

Τροχιά ανόδου παρατηρείται από το 2016 έως και το πρώτο εξάμηνο του 2019 (προσωρινά στοιχεία) κατά την ΤτΕ στις αξίες των επαγγελματικών ακινήτων, κυρίως στα κτίρια γραφείων, αλλά και στα εμπορικά καταστήματα, γεγονός που οφείλεται στο έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και στην απουσία νέων αναπτύξεων κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών. Σύμφωνα με τα τελευταία επίσημα διαθέσιμα στοιχεία της ΤτΕ (Ενδιάμεση Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής της ΤτΕ Δεκέμβριος 2019) κατά το πρώτο 11μηνο του 2019 τοποθετήθηκαν κεφάλαια 600 εκατ. ευρώ για την απόκτηση ακινήτων εισοδήματος, εκ των οποίων περίπου 200 εκατ. ευρώ αφορούν συμφωνίες οι οποίες θα ολοκληρωθούν και τυπικά το προσεχές διάστημα. Παράλληλα, πάνω από το 50% αυτών έχουν πραγματοποιηθεί από τις εγχώριες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, οι οποίες έχουν επιλέξει κυρίως γραφεία και καταστήματα στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αλλά και σε επιλεγμένα ξενοδοχεία.

Αναφορικά με την τάση των τιμών, κατά το 1ο εξάμηνο του 2019 καταγράφηκε άνοδος των τιμών τόσο στην αγορά γραφείων όσο και την αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών. Συγκεκριμένα, οι τιμές των γραφείων κατέγραψαν ρυθμούς αύξησης 2,2% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2018 για το σύνολο της χώρας, ενώ οι αντίστοιχοι ρυθμοί για την Αθήνα ανήλθαν σε 2,0%, στη Θεσσαλονίκη σε 0,1% και στην υπόλοιπη Ελλάδα σε 2,9%, σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΗΣ ΤΤΕ**

**Πίνακας 1. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ**

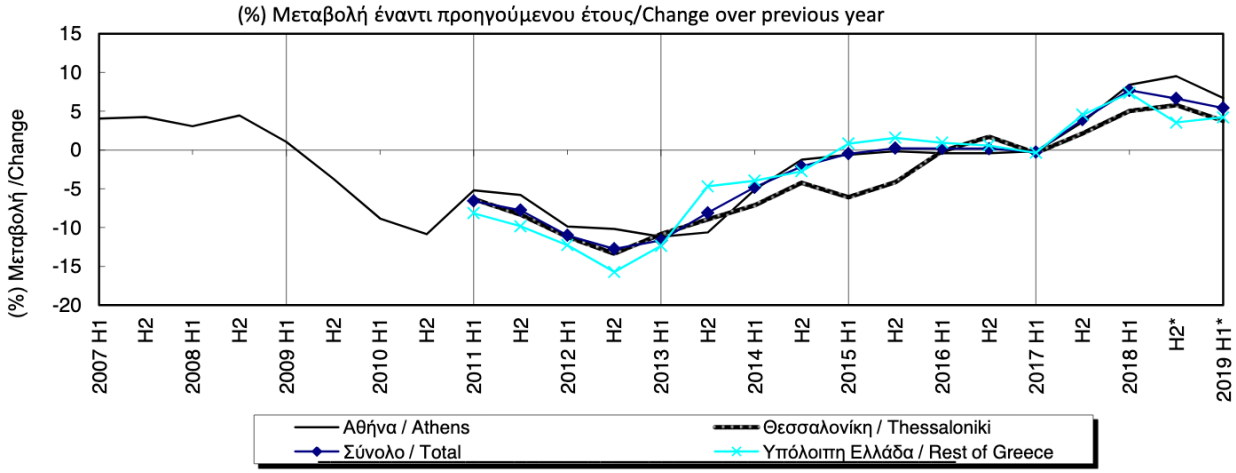
**Table 1. OFFICE PRICE INDEX**

| Περίοδος / Period | | Σύνολο Total | | | Αθήνα Athens | | | Θεσσαλονίκη Thessaloniki | | | Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Δείκτης Index 2010=100 | (%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περιόδου Previous period | (%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. έτους Previous year | Δείκτης Index 2010=100 | (%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περιόδου Previous period | (%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. έτους Previous year | Δείκτης Index 2010=100 | (%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περιόδου Previous period | (%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. έτους Previous year | Δείκτης Index 2010=100 | (%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περιόδου Previous period | (%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. έτους Previous year |
| 2006 | | … | … | … | 104,0 | … | … | … | … | … | … | … | … |
| 2007 | | … | … | … | 108,3 | 4,2 | 4,2 | … | … | … | … | … | … |
| 2008 | | … | … | … | 112,4 | 3,8 | 3,8 | … | … | … | … | … | … |
| 2009 | | … | … | … | 110,9 | -1,3 | -1,3 | … | … | … | … | … | … |
| 2010 | | 100,0 | … | … | 100,0 | -9,8 | -9,8 | 100,0 | … | … | 100,0 | … | … |
| 2011 | | 92,9 | -7,1 | -7,1 | 94,5 | -5,5 | -5,5 | 92,7 | -7,3 | -7,3 | 91,0 | -9,0 | -9,0 |
| 2012 | | 81,8 | -11,9 | -11,9 | 85,1 | -10,0 | -10,0 | 81,4 | -12,2 | -12,2 | 78,3 | -14,0 | -14,0 |
| 2013 | | 73,7 | -9,9 | -9,9 | 75,8 | -10,9 | -10,9 | 73,3 | -9,9 | -9,9 | 71,5 | -8,7 | -8,7 |
| 2014 | | 71,1 | -3,5 | -3,5 | 73,4 | -3,2 | -3,2 | 69,1 | -5,7 | -5,7 | 69,1 | -3,4 | -3,4 |
| 2015 | | 71,0 | -0,1 | -0,1 | 73,1 | -0,4 | -0,4 | 65,5 | -5,1 | -5,1 | 69,9 | 1,2 | 1,2 |
| 2016 | | 71,2 | 0,2 | 0,2 | 72,8 | -0,4 | -0,4 | 66,0 | 0,8 | 0,8 | 70,5 | 0,8 | 0,8 |
| 2017 | | 72,5 | 1,8 | 1,8 | 74,0 | 1,7 | 1,7 | 66,6 | 0,9 | 0,9 | 71,9 | 2,1 | 2,1 |
| 2018 | H1 | 76,5 | 3,4 | 7,7 | 78,9 | 4,7 | 8,4 | 69,0 | 2,1 | 5,1 | 75,3 | 2,2 | 7,4 |
| | H2* | 78,9 | 3,1 | 6,7 | 82,5 | 4,6 | 9,5 | 71,5 | 3,6 | 5,8 | 76,3 | 1,3 | 3,5 |
| 2019 | H1* | 80,6 | 2,2 | 5,4 | 84,2 | 2,0 | 6,7 | 71,6 | 0,1 | 3,8 | 78,5 | 2,9 | 4,2 |

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος. / Source: Bank of Greece.

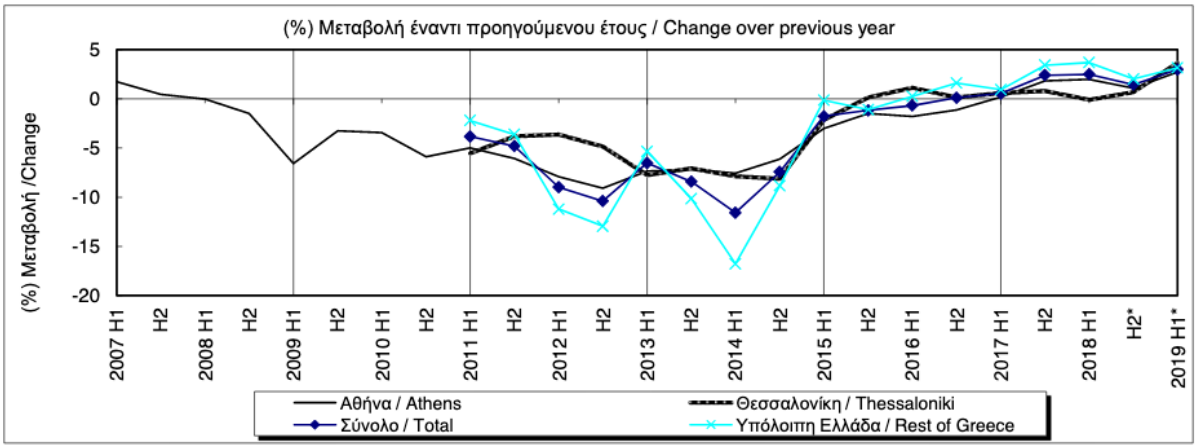
*Προσωρινά στοιχεία. / Provisional data.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 1: ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΗΣ ΤΤΕ**




Στα μισθώματα γραφείων καταγράφεται ηπιότερος ρυθμός αύξησης που οφείλεται κυρίως στην καταγραφή νέων μισθώσεων, οι οποίες, αν και αυξανόμενες σε αριθμό, σε πολλές περιπτώσεις πραγματοποιούνται με χαμηλότερα μισθώματα σε σχέση με υφιστάμενες παλαιότερες συμβάσεις που είχαν υπογραφεί ακόμα και πριν από την έναρξη της κρίσης. Συγκεκριμένα το πρώτο εξάμηνο του 2019 σημείωσαν αύξηση της τάξεως του 1,8%, ενώ για το σύνολο του 2018 τα μισθώματα των γραφείων κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 1% (προσωρινά στοιχεία).

**ΓΡΑΦΗΜΑ 2: ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΗΣ ΤΤΕ**




Εκτιμάται ότι η τάση των δύο προηγουμένων ετών θα ανακοπεί το 2020 εξαιτίας της πανδημίας. Η παγκόσμια οικονομία είναι σε κατάσταση «σοκ» λόγω της παγκόσμιας πανδημίας του νέου κορονοϊού. Σύμφωνα με τον αξιωματούχο του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (ΔΝΤ) κ. Μάρτιν Μιλεϊσεν «ο αντίκτυπος της παγκόσμιας πανδημίας του νέου κορονοϊού θα είναι "αρκετά σοβαρός", αλλά μια μακρά επεκτατική περίοδος και υψηλά ποσοστά απασχόλησης σημαίνουν ότι η παγκόσμια οικονομία θα αντιμετωπίσει το τρέχον σοκ. Κύριος στόχος για τις κυβερνήσεις είναι να περιοριστεί η εξάπλωση της Covid-19 κατά τρόπο που θα προσφέρει εμπιστοσύνη ότι το οικονομικό σοκ θα είναι προσωρινό. Σημειώνεται ότι Τράπεζες και Κυβερνήσεις έχουν λάβει μέτρα άνευ προηγουμένου για να παρέχουν ρευστότητα στις αγορές και να τις κρατήσουν σε λειτουργία "και ίσως περισσότερα θα χρειαστούν", αλλά τα βήματα αυτού του είδους θα πρέπει να συντονιστούν διεθνώς για να ενισχυθεί η επίδρασή τους». Εφόσον βγούμε ως Χώρα από το σοκ με τις μικρότερες απώλειες τόσο οικονομικές όσο και αριθμητικές (απώλειες ανθρωπίνων ζωών) και δεν υπάρξει κάποια άλλη απρόοπτη εξέλιξη εκτιμάται ότι η αγορά των γραφείων υψηλών προδιαγραφών θα συγκρατήσει τη δυναμική της και δεν θα καταγράψει μείωση των τιμών.

**Ανάλυση των τιμών της τοπικής κτηματαγοράς**

Κατόπιν έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης κτιρίων γραφείων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν ξεπερνούν τα €1.500 ανά μ$^2$. Γενικά οι αξίες διαφοροποιούνται ανάλογα με θέση, την προβολή, την επιφάνεια, την πολεοδομική νομιμότητα, την ηλικία, την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης και τις παροχές του εκάστοτε κτιρίου, όπως δυνατότητα στάθμευσης κλπ.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν θετικά την εκτιμώμενη αξία του εξεταζόμενου κτιρίου γραφείων είναι οι ακόλουθοι:

- Βρίσκεται πλησίον της Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας και της Αττικής Οδού.
- Διαθέτει αξιοσημείωτη προβολή από την Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, εύκολη πρόσβαση, καθώς και εύκολη στάθμευση.
- Έχει πολύ καλή ποιότητα κατασκευής και είναι σε άριστη φυσική κατάσταση.
- Διαθέτει διαμόρφωση εργασιακού χώρου που του δίνει συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι των υπολοίπων κτιρίων γραφείων.
- Διαθέτει τη δυνατότητα διαχωρισμού του σε ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και ενότητες ανάλογα με τις ανάγκες του εκάστοτε χρήστη.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι ζητούμενες τιμές πώλησης κτιρίων γραφείων στην περιοχή μελέτης την παρούσα χρονική περίοδο και γίνονται οι κατάλληλες προσαρμογές προκειμένου να υπολογισθεί η Αγοραία Αξία που δύναται να έχει το εξεταζόμενο κτίριο σε σχέση με το εκάστοτε συγκριτικό. Επισημαίνεται ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που ισχύουν στις συμφωνίες αγοραπωλησιών και για το λόγο αυτό γίνεται μια μείωση του ζητούμενου τιμήματος σε ποσοστό της τάξης του 15% - 20%, λόγω της παρούσας συγκυρίας (βλέπε Κεφ. 1 παρ. Αβεβαιότητα Εκτιμήσεων λόγω Παγκόσμιας Πανδημίας).

**Συγκριτικό # 1**

| **ΠΕΡΙΟΧΗ:** | **Νέα Φιλαδέλφεια** |
|---|---|
|  | Επαγγελματικό κτιριακό συγκρότημα 2 κτιρίων γραφείων υψηλών προδιαγραφών και συνολικής επιφανείας 11.100,00μ$^2$, το οποίο έχει ανεγερθεί το 2005 σε οικόπεδο 3,7στρ. και διαθέτει 90 θέσεις στάθμευσης, ups, γεννήτριες, γραφειακούς χώρους με σύστημα κλιματισμού τύπου vrv και κεντρική μονάδα, μεσαία τάση, 5 ασανσέρ ατόμων και 2 βιομηχανικά ασανσέρ, υποδομές data και 3 υπερυψωμένες ράμπες φορτοεκφόρτωσης προσφέρεται προς πώληση στην τιμή των €10,5εκατ., ήτοι €945/μ$^2$ (πηγή: Μεσιτικό γραφείο "King's properties", κωδικός ακινήτου 294874 και ημερ/νία τελευταίας ενημέρωσης 15.04.2020). |
| +20% ως προς τη θέση, καθώς το εξεταζόμενο ακίνητο διαθέτει αξιοσημείωτη προβολή από την Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας | |
| -35% ως προς την επιφάνεια, καθώς έχει μεγαλύτερη επιφάνεια | |
| 0% ως προς την ηλικία | |
| 0% ως προς την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης | |
| 0% ως προς τις παροχές | |
| +10% ως προς την υπολειπόμενη δόμηση των 800,944μ$^2$ | |
| -15% ως προς την τιμή, καθώς πρόκειται για ζητούμενη τιμή | |
| **ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ:** | **-20% (€756/μ$^2$)** |

**Συγκριτικό # 2**

| **ΠΕΡΙΟΧΗ:** | **Νέα Φιλαδέλφεια** |
|---|---|



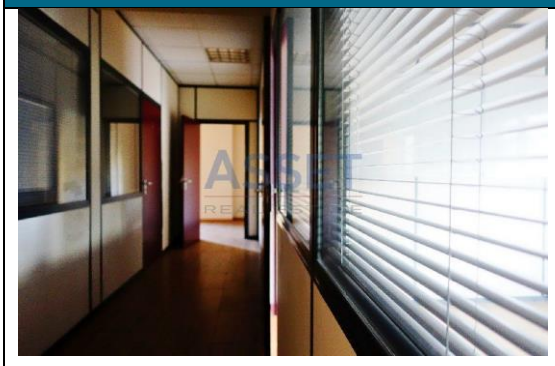

Τρίφατσο επαγγελματικό κτίριο υψηλών προδιαγραφών, συνολικής επιφανείας 2.000,00μ$^2$, κατασκευής του 1990 σε οικόπεδο 2.200μ$^2$, το οποίο διαθέτει υπολειπόμενη δόμηση 1.150μ$^2$, λειτουργούσε μέχρι πρότινος ως έκθεση και συνεργείο αυτοκινήτων με γραφεία και διαθέτει κεντρικό σύστημα κλιματισμού, δομημένη καλωδίωση και εύκολη πρόσβαση σε Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας και Αττική Οδό προσφέρεται προς πώληση στην τιμή των €3εκατ., ήτοι €1.500/μ$^2$ (πηγή: Μεσιτικό γραφείο "DONTAS Real Estate", κωδικός ακινήτου 755991 και ημερ/νία τελευταίας ενημέρωσης 19.05.2020).

+15% ως προς τη θέση, καθώς το εξεταζόμενο ακίνητο διαθέτει αξιοσημείωτη προβολή από την Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας
-50% ως προς την επιφάνεια, καθώς έχει μεγαλύτερη επιφάνεια
+15% ως προς την ηλικία
+20% ως προς την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης
0% ως προς τις παροχές
0% ως προς την υπολειπόμενη δόμηση
-15% ως προς την τιμή, καθώς πρόκειται για ζητούμενη τιμή

| **ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ:** | **-15% (€1.147/μ$^2$)** |
|---|---|

**Συγκριτικό # 3**

| **ΠΕΡΙΟΧΗ:** | **Νέα Φιλαδέλφεια** |
|---|---|



Γωνιακό επαγγελματικό κτίριο, υψηλών προδιαγραφών, συνολικής επιφανείας 1.106,00μ$^2$, κατασκευής του 2004, το οποίο διαθέτει αξιοσημείωτη προβολή, κεντρικό σύστημα κλιματισμού, δομημένη καλωδίωση και εύκολη πρόσβαση σε Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας και Αττική Οδό προσφέρεται προς πώληση στην τιμή του €1,3εκατ., ήτοι €1.175/μ$^2$ (πηγή: Μεσιτικό γραφείο "Asset Real Estate", κωδικός ακινήτου 2418 και ημερ/νία τελευταίας ενημέρωσης 28.4.2020).

0% ως προς τη θέση
-55% ως προς την επιφάνεια, καθώς το εξεταζόμενο ακίνητο έχει μεγαλύτερη επιφάνεια
0% ως προς την ηλικία
+20% ως προς την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης
+15% ως προς τις παροχές, ως προς τους χώρους παραγωγής, αποθήκης και χώρων στάθμευσης
+10% ως προς την υπολειπόμενη δόμηση των 800,944μ$^2$
-15% ως προς την τιμή, καθώς πρόκειται για ζητούμενη τιμή

| **ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ:** | **-25% (€881/μ$^2$)** |
|---|---|

**Συγκριτικό # 4**

| **ΠΕΡΙΟΧΗ:** | **Νέα Φιλαδέλφεια, επί του παραδρόμου της Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας** |
|---|---|
|  | Επαγγελματικό κτίριο συνολικής επιφανείας 1.037,00μ$^2$ κατασκευής του 2000, το οποίο λειτουργούσε μέχρι πρότινος ως έκθεση και συνεργείο αυτοκινήτων με γραφεία προσφέρεται προς πώληση στην τιμή των €1,2εκατ., ήτοι €1.157/μ$^2$ (πηγή: Μεσιτικό γραφείο "ΚΑΛΟ ΣΠΙΤΙ", κωδικός ακινήτου 9162568 και ημερ/νία τελευταίας ενημέρωσης 13.11.2019). |
| 0% ως προς τη θέση<br>-55% ως προς την επιφάνεια, καθώς το εξεταζόμενο ακίνητο έχει μεγαλύτερη επιφάνεια<br>+15% ως προς την ηλικία, καθώς είναι μεταγενέστερης κατασκευής<br>+30% ως προς την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης<br>0% ως προς τις παροχές<br>+10% ως προς την υπολειπόμενη δόμηση των 800,944μ$^2$<br>-20% ως προς την τιμή, καθώς πρόκειται για ζητούμενη τιμή πριν από την εκδήλωση της πανδημίας | |
| **ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ:** | **-20% (€925/μ$^2$)** |

Με βάσει τα ως άνω συγκριτικά στοιχεία η Αγοραία Αξία του εξεταζόμενου ακινήτου συμπεριλαμβανομένης της υπολειπόμενης δόμησης δύναται να κυμανθεί μεταξύ €756 και €1.147 ανά μ$^2$.

## 2.5 Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας

### Παραδοχές - καθορισμός βάσης της εκτίμησης

Ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας έχει πραγματοποιηθεί βάσει συγκεκριμένων οδηγιών και κανόνων που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS Valuation - Professional Standards 2017 (The Red Book)], καθώς και της καθοδηγητικής σημείωσης για την εφαρμογή των εν λόγω προτύπων στην Ελλάδα (1η έκδοση, Ιούνιος 2016) με ενσωμάτωση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων του ΣΔΕΠ - IVSC ή Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).

### Μεθοδολογία εκτίμησης

Για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας εφαρμόσθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

Η εν λόγω μέθοδος παρέχει μία ένδειξη αξίας μέσω της σύγκρισης του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου με ίδια ακριβώς ή παρόμοια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία πληροφορίες σχετικά με τις τιμές τους είναι διαθέσιμες. Ο ορισμός του όρου «Αγοραία Αξία» αποτυπώνεται στο Κεφ. 1.

## Υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας

Λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εξεταζόμενου ακινήτου στο 10ο χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας, στη θέση «ΧΑΜΟΜΗΛΟΣ», στη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής στο πλαίσιο της ανωτέρω ανάλυσης, αναφορικά με την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς (βλέπε κεφ. 2.4), **η Αγοραία Αξία κατά την κρίσιμη ημερ/νία εκτίμησης υπολογίζεται στο ποσό των €14.614,471,00, το οποίο στρογγυλοποιείται στα €14.614.000,00 (Δέκα Τέσσερα Εκατομμύρια Εξακόσιες Δέκα Τέσσερις Χιλιάδες Ευρώ)**.

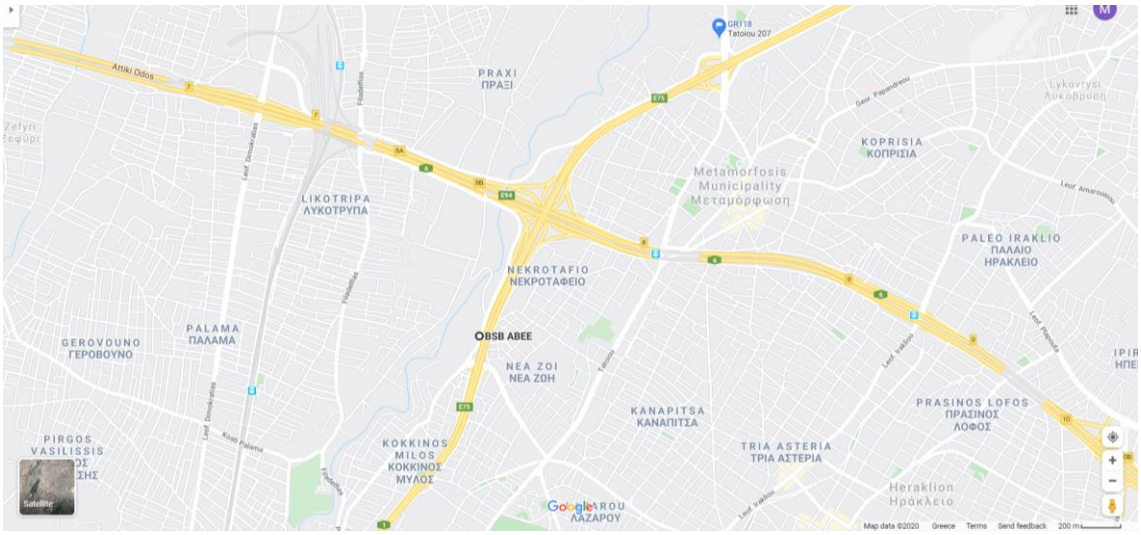
**ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ**

| ΣΤΑΘΜΗ | ΚΤΙΡΙΟ | ΧΡΗΣΗ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ | |
|---|---|---|---|---|---|
| ΣΤ. Δώμα | 1 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Απόληξη) | **27,25 μ²** | ,00 €/μ² | **€ 0** |
| ΣΤ. 2 | 1 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Γραφεία) | **1.032,54 μ²** | 1.300,00 €/μ² | **€ 1.342.302** |
| ΣΤ. 1 | 1 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Γραφεία) | **1.032,54 μ²** | 1.300,00 €/μ² | **€ 1.342.302** |
| ΣΤ. 0 | 1 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Playroom) | **1.032,54 μ²** | 1.100,00 €/μ² | **€ 1.135.794** |
| | 2 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Playroom) | **2.960,46 μ²** | 1.100,00 €/μ² | **€ 3.256.506** |
| | 2 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Playroom) | **7,25 μ²** | 990,00 €/μ² | **€ 7.178** |
| ΣΤ. -1 | 1 | Οικ. Άδεια: Κ.Χ. (Παραγωγή) | **1.032,54 μ²** | 640,00 €/μ² | **€ 660.826** |
| | 1 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Παραγωγή) | **35,84 μ²** | 570,00 €/μ² | **€ 20.429** |
| | 2 | Οικ. Άδεια: Κ..Χ. (Παραγωγή) | **2.960,46 μ²** | 640,00 €/μ² | **€ 1.894.694** |
| ΣΤ. -2 | 1 | Οικ. Άδεια: Β.Χ. (Παραγωγή & αποθήκη) | **142,64 μ²** | 640,00 €/μ² | **€ 91.290** |
| | 1 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Παραγωγή & αποθήκη) | **357,00 μ²** | 570,00 €/μ² | **€ 203.490** |
| | 1 | Ν. 4495/17: Αλλαγή Χρήσης | **889,90 μ²** | 570,00 €/μ² | **€ 507.243** |
| | 2 | Οικ. Άδεια: Κ..Χ. (Παραγωγή & αποθήκη) | **2.801,46 μ²** | 640,00 €/μ² | **€ 1.792.934** |
| | 2 | Ν. 4495/17: Επ/ση (Παραγωγή & αποθήκη) | **9,62 μ²** | 570,00 €/μ² | **€ 5.483** |
| ΣΤ. -3 | 2 | Ν. 4495/17: Β.Χ. Αλλαγή Χρήσης (Παραγωγή) | **2.801,46 μ²** | 570,00 €/μ² | **€ 1.596.832** |
| ΣΤ. -4 | 2 | Οικ. Άδεια: Β.Χ. (Γκαράζ & Η/Μ Εξοπλισμός) | **1.892,92 μ²** | 400,00 €/μ² | **€ 757.168** |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | | **19.016,42 μ²** | 768,52 €/μ² | **€ 14.614.471** |

Προς ενημέρωση του εντολέα εκτιμάται ότι το Αγοραίο Μίσθωμα του εξεταζόμενου ακινήτου υπολογίζεται μεταξύ €100.000 και €120.000 το μήνα.

# 3 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

## 3.1 Χάρτης: Θέση του Ακινήτου



## 3.2 Φωτογραφίες Ακινήτου

Μερική άποψη του ακινήτου από τον δρόμο






Μερική άποψη του ισογείου

