ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ
ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε. & ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 106 77, Αθήνα
Πληροφορίες : Ιωάννης Κετεντζιάν
Τηλέφωνο : 210-3893519
E-mail : ketentzian@gge.gr

Αθήνα, 11.03.2021

Αρ. Πρωτ.: 30830

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στοιχείων της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία **«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».**

Ανακοινώνεται ότι την 11.03.2021 καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2500053 το από 02.02.2021 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία **«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **152321260000**, σ' εφαρμογή των άρθρων 99 έως 101 του ν. 4548/2018, σύμφωνα με το οποίο το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού έλαβε υπ' όψη την από 27.01.2021 Μελέτη Αξιοποίησης των Ορκωτών Πραγματογνώμων, κου Κωνσταντίνου Μαρκογιαννάκη (αρ. μητρώου 183) και κας Ανθής Κωνσταντίνου (αρ. μητρώου 401) της εταιρείας «Arbitrage Real Estate Advisors», αμφότεροι πιστοποιημένοι εκτιμητές του Υπουργείου Οικονομικών, με θέμα «Μελέτη αξιοποίησης Οικόπεδο 13Ν, Ο.Τ. 1138 Κάτω Σωρός, Δήμος Αμαρουσίου», που προσαρτάται στην παρούσα ανακοίνωση, παρείχε την ειδική άδεια για τη σύναψη συμβάσεως αγοραπωλησίας ενός οικοπέδου επιφ. 1635,29 μ² ευρισκόμενου στη θέση Κάτω Σωρός Δήμου Αμαρουσίου, Ο.Τ. 1138 και με τα στοιχεία 13Ν, μεταξύ της ως άνω ανώνυμης εταιρείας, ως αγοράστριας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών με τις επωνυμίες «ΔΙΑΜΑΝ Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» και «VIOHALCO S.A.», ως πωλητριών αντί συνολικού τιμήματος ενός εκατομμυρίου διακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι ευρώ (1.266.520,00 €).

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Ιωάννης Αρεταίος

Arbitrage
Real Estate Advisors

ΜΕΛΕΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ 13Ν, Ο.Τ. 1138
ΚΑΤΩ ΣΩΡΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

27 Ιανουαρίου 2021

ΕΝΤΟΛΕΑΣ: NOVAL PROPERTY

ARE_PO-2021-3258

RICS

ΣΥΝΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Κατόπιν εντολής σας, συντάχθηκε η παρούσα μελέτη αξιοποίησης η οποία αφορά στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ενός οικοπέδου υπό στοιχεία 13Ν επιφανείας 1.635,29 μ², το οποίο εντοπίζεται εντός οικοδομικού τετραγώνου 1138, περιοχή «Κάτω Σωρός», του Δήμου Αμαρουσίου.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά οι πλέον αποδεκτές και ευρύτερα χρησιμοποιούμενες μέθοδοι, ήτοι η Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method) και η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach), λαμβάνοντας υπόψη δύο σενάρια αξιοποίησης με κατασκευή κτηρίου γραφείων, ανάλογα με τις πρόνοιες του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού για δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης, ανάλογα με την μείωση της κάλυψης ή/και παραχώρησης σε δημόσια χρήση ακαλύπτου.

Πραγματοποιήθηκε στάθμιση των δύο μεθόδων, με συντελεστές 50% -50%, για τον τελικό υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας, η οποία υπολογίστηκε κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε **€1.266.520 (Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Εξήντα Έξι Χιλιάδες Πεντακόσια Είκοσι Ευρώ), προ εισφορών,** όπως παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα. Από την Αγοραία Αξία **αφαιρούνται οι εισφορές σε χρήμα €129.362**, όπως αυτές έχουν προκύψει σύμφωνα με υπολογισμούς του Εντολέα και προκύπτει **Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου μετά τις εισφορές €1.137.000 (Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Τριάντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ).**

Προσέγγιση Αγοράς	1.308.000	50%	654.000
Μέθοδος Αξιοποίησης	1.225.041	50%	612.520
Αγοραία Αξία προ εισφορών			**1.266.520**
Εισφορές			**129.362**
Αγοραία Αξία μετά τις εισφορές			**1.137.158**
Αγοραία Αξία μετά τις εισφορές (Στρογγυλοποιημένη)			**1.137.000**

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η **Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου προ εισφορών** κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 21/01/2021, υπολογίζεται σε **€1.266.520 (Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Εξήντα Έξι Χιλιάδες Πεντακόσια Είκοσι Ευρώ).**

Στις επόμενες σελίδες ακολουθεί συνοπτική περιγραφή των σεναρίων που εξετάστηκαν, των παραδοχών που υιοθετήθηκαν και των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου. Τέλος, στο Παράρτημα Ι της παρούσας έκθεσης παρατίθενται οι πίνακες συγκριτικής αξιολόγησης.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Με εκτίμηση,

Για την Arbitrage Real Estate

Κωνσταντίνος Μαρκογιαννάκης MRICS, MSc, MEng
Head of Valuation & Advisory
Ορκωτός Πραγματογνώμων Ακίνητης Περιουσίας
(Αρ. Μέλους RICS: 1205163)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών
(Αρ. Μητρώου: 183)

Ανθή Κωνσταντίνου MRICS, MSc, MEng
Senior Associate
Ορκωτή Πραγματογνώμων Ακίνητης Περιουσίας
(Αρ. Μέλους RICS: 6767912)
Πιστοποιημένη Ευρωπαία Εκτιμήτρια
(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV-GR/AVAG/2022/16)
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπουργείου Οικονομικών
(Αρ. Μητρώου: 401)

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 2

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ 5

ΕΝΤΟΛΕΑΣ 5

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 6

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 6

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ 6

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 7

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 8

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 11

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 12

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13

SWOT ANALYSIS 14

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 21

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 24

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 35

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκπονήθηκε από την Arbitrage Real Estate, η οποία αποτελεί εταιρεία πιστοποιημένων Εκτιμητών – Πραγματογνωμόνων ακίνητης περιουσίας εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 30).

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι η εταιρεία NOVAL Property, η οποία διαθέτει ΑΦΜ 996899546 και εδρεύει επί της οδού Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41, Τ.Κ. 151 25, Δήμος Αμαρουσίου.

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς πληροφόρησης του Εντολέα.

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων[1],σε πλήρη σύμπνοια με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2020[2] και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών[3].

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2020, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό» [4].

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο του έργου είναι η σύνταξη μελέτης βέλτιστης αξιοποίησης και ο προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας, η οποία αφορά οικόπεδο υπό στοιχεία 13Ν επιφανείας 1.635,29 μ², το οποίο εντοπίζεται εντός οικοδομικού τετραγώνου 1138 , περιοχή «Κάτω Σωρός», του Δήμου Αμαρουσίου.

Ιδιοκτήτης του ακινήτου είναι κατά 42,26% η εταιρεία ΔΙΑΜΑΝ Α.Ε. και κατά 57,74% η εταιρεία VIOHALCO S.A.

[1] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS,* RICS Valuation-Professional Standards, effective as of 31st January 2020
[2] *International Valuation Standards Council/IVSC,* International Valuation Standards, 2020, effective as of 31st January 2020
[3] *The European Group of Valuers' Associations/TEGoVA,* European, Valuation Standards, 9th Edition, 2020
[4] *International Valuation Standards Council/IVSC, International Valuation Standards, 2020, effective as of 31st January 2020*

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση έχει στηριχθεί στο Τοπογραφικό Διάγραμμα με ημερομηνία Μαρτίου 2020, της Τοποδομικής Α.Ε., άνευ υπογραφής, όπως μας παρασχέθηκε από τον Εντολέα σε απλό αντίγραφο, καθώς και σε πίνακα υπολογισμών του Εντολέα, σχετικά με την αναμενόμενη εισφορά σε γη και σε χρήμα.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 21/01/2021.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Η εταιρεία μας βεβαιώνει ότι ανέλαβε την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώνουμε ότι δεν έχουμε προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη σε δικαιοπραξία σχετιζόμενη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρούμε πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνουμε ότι κατέχουμε τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτουμε την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα προς την εταιρείας μας, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται από τον Εντολέα. Η εταιρεία μας δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων κατά τη διάρκεια της αυτοψίας
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερα υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας

Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν έγινε αυτοψία. Θεωρούμε ότι πληροί τις απαιτήσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας και δύναται να μεταβιβαστεί και ότι το κόστος απομάκρυνσης τυχόν κατασκευών είναι αμελητέο
- Σύμφωνα με υπολογισμούς του Εντολέα, η τελική εισφορά σε χρήμα αντιστοιχεί στο ποσόν των €129.362 (€54.673,33 ΔΙΑΜΑΝ & €74.688,91 VIOHALCO), το οποίο αφαιρείται από την τελική Αγοραία Αξία.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά οι πλέον αποδεκτές και ευρύτερα χρησιμοποιούμενες μέθοδοι για τη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτου, ήτοι η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach), η Προσέγγιση Εισοδήματος/Άμεση Κεφαλαιοποίηση Εισοδήματος (Income Approach – Direct Income Capitalization), και η Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method). Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αναλύονται ακολούθως.

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς βασίστηκε σε συγκριτικά στοιχεία της αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, στην εν λόγω προσέγγιση συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Συναλλαγών – Comparable Transactions Method)[5] οι οποίες έχουν διενεργηθεί επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά και τεχνικά χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί ανάλογη αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από το βαθμό ομοιότητας συγκρίσιμων ακινήτων και την αξιοπιστία των συγκρίσιμων στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Ζητούμενων Τιμών – Comparable Listings Method), επί των οποίων εφαρμόζονται οι κατάλληλοι συντελεστές απομείωσης. Οι παράγοντες οι οποίοι λήφθηκαν υπόψη κατά τη σύγκριση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία είναι οι ακόλουθοι:

- Τοποθεσία
- Πρόσβαση
- Προβολή
- Σχήμα
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Εμπορευσιμότητα
- Προδιαγραφές κατασκευής
- Γειτονικά ακίνητα
- Πολεοδομικό καθεστώς

Για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου με τη συγκεκριμένη μέθοδο, ακολουθήθηκαν τα παρακάτω βήματα:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών τα οποία επηρεάζουν την αγοραία αξία του εκτιμώμενου ακινήτου
- Συλλογή συγκρίσιμων αγοραίων ενδείξεων
- Ανάλυση των συγκρίσιμων στοιχείων και πιστοποίηση της σχέσης τους με το εκάστοτε εκτιμώμενο ακίνητο
- Εκτίμηση της Αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου

Στο πλαίσιο της αξιολόγησης των συλλεχθέντων στοιχείων από την τοπική κτηματαγορά και για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης εκτίμησης, έχει χρησιμοποιηθεί πίνακας συγκριτικής αξιολόγησης ο οποίος αναλύει τα εκάστοτε εκτιμώμενα ακίνητα με τα αντίστοιχα συγκριτικά, επικεντρώνοντας σε μία σειρά πεδίων ποιοτικών και ποσοτικών χαρακτηριστικών ως εξής:

1. **Ηλικία**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η ηλικία κατασκευής σε σχέση με τα συλλεχθέντα στοιχεία, λογαριάζοντας υψηλότερο συντελεστή σε περιπτώσεις αξιολόγησης κτηρίων τα οποία είναι παλαιότερα και αντίστροφα.

[5] *International Valuation Standards Council/IVSC, International Valuation Standards, 2020, IVS 105, σελ. 32, παρ. 30*

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

2. **Επιφάνεια**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η επιφάνεια, λογαριάζοντας χαμηλότερο συντελεστή για συγκριτικά στοιχεία μεγαλύτερης επιφάνειας σε σχέση με το εκάστοτε εκτιμώμενο ακίνητο και αντίστροφα.

3. **Κατάσταση Συντήρησης/Ποιότητα Κατασκευής**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται το επίπεδο συντήρησης/ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκάστοτε υπό εκτίμηση ακινήτου σε σύγκριση με τα συλλεχθέντα στοιχεία. Λογαριάζεται υψηλότερος συντελεστής σε περιπτώσεις αξιολόγησης ακινήτων με μέτριο βαθμό συντήρησης/χαμηλά ποιοτικά χαρακτηριστικά και αντίστροφα.

4. **Θέση/Προβολή**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η εγγύτητα των συλλεχθέντων στοιχείων σε κεντρικές οδικές αρτηρίες και ΜΜΜ καθώς και η προβολή, σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο. Λογαριάζεται υψηλότερος συντελεστής σε περιπτώσεις συγκριτικών στοιχείων χαμηλότερης προβολής και ποιότητας πρόσβασης και το αντίστροφο.

5. **Επίπεδο**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η σχέση τιμής πώλησης ορόφου, η οποία επιτυγχάνεται στα ακίνητα προς πώληση στην ελεύθερη αγορά. Λογαριάζεται υψηλότερος συντελεστής σε περιπτώσεις αξιολόγησης συγκριτικών στοιχείων χαμηλότερου επιπέδου και αντίστροφα.

6. **Παραρτήματα**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογούνται τα παραρτήματα του εκτιμώμενου ακινήτου σε σύγκριση με τα συλλεχθέντα στοιχεία. Λογαριάζεται υψηλότερος συντελεστής σε περιπτώσεις αξιολόγησης ακινήτων χωρίς θέση στάθμευσης και αποθήκη και αντίστροφα.

7. **Βαρύτητα**
   Πρόκειται για συντελεστή ο οποίος αυξάνει στις περιπτώσεις συγκριτικών στοιχείων με χαρακτηριστικά άμεσης ομοιότητας σε σχέση με το εκάστοτε εκτιμώμενο ακίνητο και αντίστροφα.

Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach)

Άμεση Κεφαλαιοποίηση Εισοδήματος (Direct Capitalisation Method)

Η εν λόγω μέθοδος χρησιμοποιείται για την εκτίμηση επενδυτικών ακινήτων, ήτοι ακίνητα τα οποία παράγουν εισόδημα. Η αγοραία αξία των επενδυτικών ακινήτων προκύπτει από τον λόγο του ετήσιου καθαρού τους εισοδήματος προς τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης ο οποίος προκύπτει από την αγορά[6], από ενδείξεις συναλλαγών ακινήτων της ίδιας κατηγορίας.

Η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης εισοδήματος χρησιμοποιείται σε εδραιωμένες αγορές ακινήτων, όπου το κατάλληλο ποσοστό κεφαλαιοποίησης ορίζεται από την ανάλυση των πωλήσεων συγκρίσιμων ακινήτων. Είναι μεγάλης σημασίας να υπάρχει πληροφόρηση για συγκρίσιμες συναλλαγές ώστε να μπορεί να εκτιμηθεί το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, μείον τις δαπάνες αγοράς.

Ειδικότερα, τα βήματα που ακολουθούνται όταν χρησιμοποιείται αυτή η μέθοδος είναι τα παρακάτω:

- Συλλογή αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχεία τρεχόντων μισθωμάτων από ακίνητα παρόμοιων χαρακτηριστικών, στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου

[6] *International Valuation Standards Council/IVSC, International Valuation Standards, 2020, IVS 105, σελ. 41, παρ. 50.25*

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

- Ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων και αναγνώριση της σχέσης τους με το υπό εκτίμηση ακίνητο (όροι σύμβασης μίσθωσης, τοποθεσία, προδιαγραφές κατασκευής, ηλικία, κατάσταση, ημερομηνία συναλλαγής κλπ.)
- Υπολογισμός του ετήσιου αγοραίου μισθώματος που δύναται να επιτευχθεί από την εκμετάλλευση του υπό εκτίμηση ακινήτου
- Υπολογισμός του συντελεστή κεφαλαιοποίησης με βάση συγκριτικά στοιχεία συναλλαγών και έχοντας λάβει υπόψη την ρευστότητα της αγοράς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου
- Εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κεφαλαιοποιώντας το ετήσιο αγοραίο μίσθωμα το οποίο δύναται να επιτευχθεί, με την χρήση του κατάλληλου συντελεστή

Η εν λόγω μέθοδος εκτίμησης θεωρεί ότι το μίσθωμα κατά την ημερομηνία της εκτίμησης θα εισπράττεται στο διηνεκές. Εφαρμόζεται σε ανεπτυγμένες αγορές ακινήτων, δεδομένου ότι υπάρχουν επαρκείς συγκρίσιμες ενδείξεις για τον καθορισμό της αγοραίας απόδοσης. Δύναται να εφαρμοστεί είτε για επενδυτικά ακίνητα είτε για ακίνητα ιδιόχρησης.

Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method)

Η Μέθοδος της Αξιοποίησης βασίζεται στο ότι ένας επενδυτής δέχεται να καταβάλλει ένα εύλογο τίμημα προκειμένου να αποκτήσει ένα ακίνητο με βάση την μέγιστη και βέλτιστη αξιοποίησή του. Σύμφωνα με την Επιτροπή Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων[7] , η εν λόγω μέθοδος θεωρείται η καταλληλότερη για την εκτίμηση γης με δυνατότητα ανάπτυξης, μοναδικής φύσεως, για την οποία δεν υπάρχουν αρκετά συγκριτικά στοιχεία ή όταν ένα ακίνητο χρειάζεται ανακαίνιση προκειμένου να βρεθεί στην βέλτιστη χρήση αξιοποίησης. Η αγοραία αξία σε αυτή την περίπτωση είναι το ποσό που προκύπτει κατόπιν αφαίρεσης από το τίμημα της πώλησης των δαπανών ανάπτυξης, των εξόδων μεταβίβασης, του κόστος χρηματοδότησης και του επιχειρηματικού οφέλους από την υλοποίηση του έργου.

Ειδικότερα, κρίνεται απαραίτητο να αναγνωριστούν όλα τα πιθανά σενάρια ανάπτυξης και να επιλεγεί το επικρατέστερο με γνώμονα την μέγιστη και βέλτιστη αξιοποίηση. Το σενάριο που θα υιοθετηθεί πρέπει να είναι νομικά επιτρεπτό, φυσικά δυνατό, χρηματοοικονομικά εφικτό και πρέπει να επιφέρει την υψηλότερη δυνατή αξία.

Στο πρώτο στάδιο εφαρμογής της μεθόδου υπολογίζεται η Μικτή Αξία Ανάπτυξης (ΜΑΑ) του επιλεγέντος σεναρίου. Κατόπιν αφαίρεσης όλων των εξόδων ανάπτυξης (π.χ. δαπάνες κατεδάφισης, έξοδα κατασκευής, επαγγελματικές αμοιβές, έξοδα χρηματοδότησης, έκτακτα έξοδα κλπ.) από την ΜΑΑ, προκύπτει η υπολειμματική αξία. Η καθαρή υπολειμματική αξία προκύπτει κατόπιν αφαίρεσης όλων των εξόδων μεταβίβασης (π.χ. νομικές αμοιβές, έξοδα συμβολαιογράφου κλπ.).

Σημειώνεται ότι η εν λόγω μέθοδος διακρίνεται από μεγάλη ευαισθησία στις εισαγόμενες μεταβλητές, όπως η αγοραία τιμή μονάδας, το αγοραίο μίσθωμα και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης του βέλτιστου σεναρίου ανάπτυξης, τα έξοδα κατασκευής, η περίοδος ανάπτυξης και το κόστος χρηματοδότησης. Οι εισαγόμενες μεταβλητές πρέπει να επιλέγονται προσεκτικά μετά από συμβουλές ειδικών και κατόπιν διενέργειας ενδελεχούς ανάλυσης της περιβάλλουσας περιοχής, προκειμένου να αποτυπώνονται τα χαρακτηριστικά της αγοράς στον μέγιστο δυνατό βαθμό.

[7] *International Valuation Standards Council/IVSC,* International Valuation Standards, Έκθεση Τεχνικών Οδηγιών Εκτίμησης Ακινήτων Προς Ανάπτυξη, Ιανουάριος 2014

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τα Πρότυπα Εκτίμησης του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και συγκεκριμένα με την Οδηγία Εκτιμητικής Πρακτικής No108 , οι αγορές μπορούν να διαταραχθούν από διάφορους παράγοντες που μπορεί να προκύψουν λόγω οικονομικών, μακροοικονομικών, νομικών, πολιτικών ή και φυσικών γεγονότων. Εάν η ημερομηνία αποτίμησης συμπίπτει ή είναι αμέσως μετά από ένα τέτοιο συμβάν, ενδέχεται να υπάρχει μειωμένο επίπεδο βεβαιότητας λόγω ελλείψεως εμπειρικών-συγκριτικών δεδομένων ή σε περίπτωση που ένας εκτιμητής αντιμετωπίζει μια χωρίς προηγούμενο κατάσταση επί των συνθηκών της οποίας θα βασίζεται η κρίση του. Σε τέτοιες καταστάσεις οι απαιτήσεις που υποβάλλονται στους εκτιμητές μπορούν να είναι ασυνήθιστα δοκιμαστικές. Παρόλο που οι εκτιμητές θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να αποφανθούν, είναι σημαντικό να εκφραστεί σαφώς το πλαίσιο της εν λόγω απόφασης.

Επιπλέον, σύμφωνα με την έκτακτη οδηγία του RICS αναφορικά με την πανδημία του ιού COVID 19[9] έχουμε να επισημάνουμε τα εξής:

Το ξέσπασμα του Κορωνοϊού COVID-19 που κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές. Έχουν εφαρμοστεί από πολλές χώρες ταξιδιωτικοί περιορισμοί και η δραστηριότητα της αγοράς επηρεάζεται σε πολλούς τομείς.

Ως εκ τούτου, κατά την ημέρα της αποτίμησης θεωρούμε ότι μπορούμε να προσδώσουμε μικρότερο βάρος σε συγκριτικά στοιχεία που λήφθηκαν προ της εν λόγω πανδημίας ώστε να διαμορφώσουμε την άποψή μας για την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.

Δεδομένων των συνθηκών, αντιμετωπίζουμε μια άνευ προηγουμένου σειρά περιστάσεων και ως εκ τούτου η εκτίμησή μας παρατίθεται στη βάση της Μειωμένης Βεβαιότητας Αποτίμησης (Material Valuation Uncertainty) σύμφωνα με τις οδηγίες VPS310 και VPGA1011 του RICS Red Book Global.

Συνεπώς, η αξιολόγησή μας συνοδεύεται από μικρότερη βεβαιότητα και υψηλότερο βαθμό προσοχής από ότι συνήθως. Δεδομένης της άγνωστης μελλοντικής επίπτωσης που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε τη συχνή αναθεώρηση της αποτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου.

[8] Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, Δήλωση Πρακτικής 10, Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, παρ. 2.4, 31 Ιανουαρίου 2020

[9] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, Valuation Practice Alert – Coronavirus*

[10] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS,* RICS Valuation-Professional Standards,11th Edition, November 2019, σελ. 43

[11] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS,* RICS Valuation-Professional Standards,11th Edition, November 2019, σελ. 116

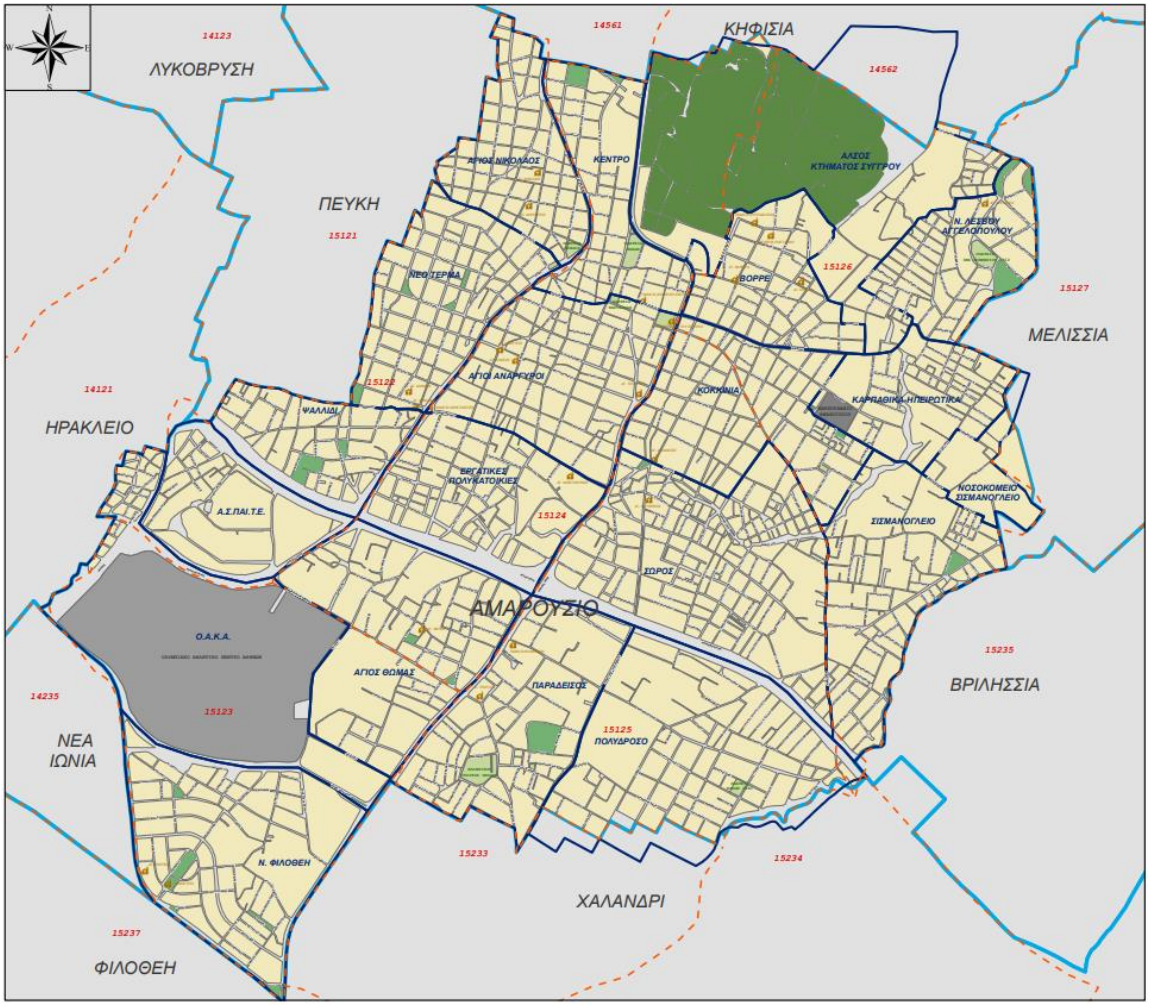
2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Ευρύτερη Περιοχή

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται στο Δήμο Αμαρουσίου, ο οποίος καταλαμβάνει έκταση 13 χλμ² και έχει πληθυσμό 72.000 κατοίκους περίπου σύμφωνα με την απογραφή 2011. Απέχει περίπου 20 χλμ βόρεια από το κέντρο της Αθήνας, στην περιοχή «Κάτω Σωρός» ή «Πολύδροσο Αμαρουσίου».

Το Πολύδροσο Αμαρουσίου συνορεύει στα βόρεια με τον Σωρό Αμαρουσίου με όριο την Αττική Οδό, νότια με Πολύδροσο Χαλανδρίου και με τη Ριζάρειο Σχολή, ανατολικά με τη Μεταμόρφωση Χαλανδρίου με όριο τη ρεματιά Χαλανδρίου και δυτικά με τον Παράδεισο Αμαρουσίου με όριο την Αμαρουσίου – Χαλανδρίου. Το ανατολικό τμήμα της περιοχής, το οποίο συνορεύει με τα όρια του Δήμου Χαλανδρίου αποτελείται κυρίως από οικιστικές χρήσεις, ενώ τα τμήματα που γειτνιάζουν στους μεγάλους συγκοινωνιακούς άξονες της Αττικής Οδού και της Αμαρουσίου – Χαλανδρίου χαρακτηρίζονται από μεικτές επαγγελματικές χρήσεις, όπως οι γειτονικές περιοχές Σωρός και Παράδεισος.



Σχήμα 1. Χάρτης Αμαρουσίου

Οι μεγάλοι οδικοί άξονες της περιοχής είναι η Αττική Οδός, η Λεωφόρος Κηφισίας και η Λεωφόρος Αμαρουσίου - Χαλανδρίου. Ο κόμβος της Λεωφόρου Κηφισίας – Αττικής Οδού, γνωστός ως «Δακτυλίδι» Κηφισίας αποτελεί τοπόσημο της περιοχής, όπου τοποθετείται επίσης και ο Σταθμός Προαστιακού Κηφισίας.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

Είναι μια ήσυχη περιοχή με σχετικά χαμηλή κίνηση σε αντίθεση με τις γειτονικές συνοικίες στο Μαρούσι με άνετους δρόμους και ψηλά πεύκα, και διαθέτει αρκετά γήπεδα ποδοσφαίρου 5 x 5. Η εμπορική κίνηση επικεντρώνεται επί της οδού Φραγκοκκλησιάς και της κάθετης της οδού Ακακιών, όπου εντοπίζονται συνοικιακά καταστήματα και υπηρεσίες, καθώς και ένα μικρό εμπορικό κέντρο.

Άμεση Περιοχή

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία παραμένει επί του παρόντος τυφλή, και εντοπίζεται πλησίον του οδικού άξονα της Αττικής Οδού. Πρόκειται για αραιά δομημένη περιοχή, η οποία χαρακτηρίζεται από παλιές ισόγειες μονοκατοικίες και νεότερα πολυώροφα κτήρια γραφείων. Το οδικό δίκτυο είναι στενό και σε πολλά σημεία δεν έχει διανοικτεί ακόμα. Ανάμεσα στις εταιρίες οι οποίες διατηρούν γραφεία συγκαταλέγονται η ΣΙΔΕΝΟΡ, ΣΤΗΛΜΕΤ, TRASTOR, ΕΛΠΕ, ERNST & YOUNG κ.ά.

Η πιο κοντινή στάση λεωφορείων του ΟΑΣΑ εντοπίζεται στα 170 μ («ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ», 411), με συχνά δρομολόγια προς το Σταθμό Μετρό «ΔΟΥΚΙΣΣΗΣ ΠΛΑΚΕΝΤΙΑΣ». Η απόσταση από το «Δακτυλίδι» Κηφισίας και το σταθμό Προαστιακού «ΚΗΦΙΣΙΑΣ» είναι 600 μ.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οικοπεδικό Σκέλος

Το οικόπεδο, επιφάνειας 1.635,29μ², βάσει τοπογραφικού έχει προκύψει εξ ανταλλαγής μετά την οριστική πράξη εφαρμογής του σχεδίου της περιοχής. Ο κωδικός του οικοπέδου είναι 13Ν στο οικοδομικό τετράγωνο 1138, με κωδικό κτηματογράφησης 0403070 και 0405028. Είναι περίκλειστο και μετά από την διάνοιξη του οδικού δικτύου θα καταστεί γωνιακό με πρόσωπο σε πεζόδρομους. Για την περιοχή εκκρεμεί η καταχώρηση της Πράξης Εφαρμογής στα κτηματολογικά βιβλία. Επί του παρόντος αποτελεί μέρος χώρου στάθμευσης του κτηρίου γραφείων της εταιρείας ΒΙΟΧΑΛΚΟ και πάνω σε αυτό είναι τοποθετημένα φωτοβολταϊκά. Τα όρια του δεν είναι σαφώς τοποθετημένα επί του εδάφους. Η οφειλή εισφοράς σε χρήμα, σύμφωνα με τις τοπογραφικό αντιστοιχεί σε 252,06 μ².

Πολεοδομικό καθεστώς

Με βάση το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα για την περιοχή "Κάτω Σωρός» η Πράξη Εφαρμογής έχει κυρωθεί οριστικά με την υπ' αρ. 146332/31.08.2018 του Περιφερειάρχη Αττικής[12]. Το εν λόγω ακίνητο χωροθετείται εντός του Ο.Τ.1138 της Πολεοδομικής Ενότητας 13 του Δήμου Αμαρουσίου και οι όροι δόμησης και χρήσεις γης που διέπουν την περιοχή ορίζονται από το προεδρικό διάταγμα της 20.12.2012[13]. Τα ακίνητα οφείλουν εισφορές σε γη και σε χρήμα που υπολογίζονται σε €129.362,23.

Όροι Δόμησης

- Τομέας Ι
- Κανόνας : Ε = 1.000 μ², Π = 20 μ
- Παρέκκλιση προ 27.07.1977: Ε = 200 μ², Π = 20 μ
- Συντελεστής δόμησης: 0,65
- Συντελεστής κάλυψης: 40%
- Μέγιστο ύψος: 11 μ

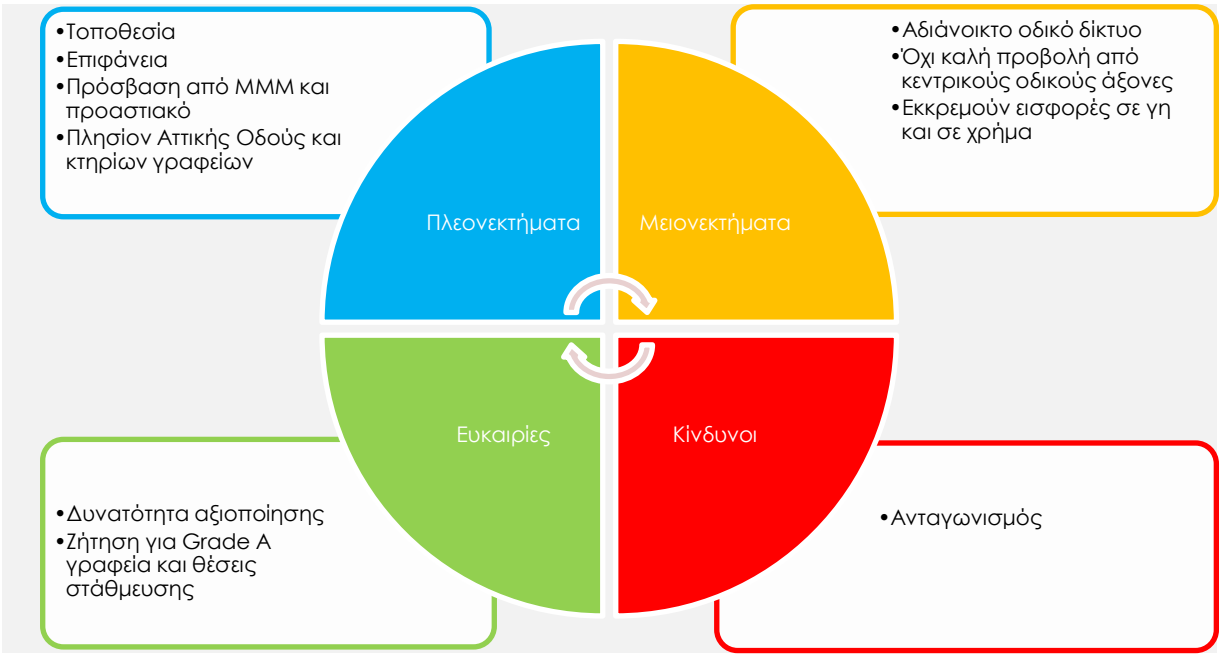
[12] Βλέπετε ΑΔΑ: 7ΥΚ97Λ7-ΛΡΝ
[13] ΦΕΚ 15ΑΑΠ/2013

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

Χρήσεις Γης

- Γενική Κατοικία
- Επιτρέπονται εργαστήρια κεραμικής και αγγειοπλαστικής

SWOT ANALYSIS



2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Για την ολοκληρωμένη τεκμηρίωση της παρούσας εκτίμησης και την έγκυρη παροχή συμβουλών προς τον πελάτη ως προς την αγοραία αξία του υπό εξέταση ακινήτου, διενεργήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς και αναγνωρίστηκαν συγκρίσιμες ενδείξεις, τοπική ζήτηση και προσφορά, διάταξη ακινήτων και εν δυνάμει κατηγορία επενδυτών. Η έρευνα αγοράς εστιάζει στις υφιστάμενες και επιτρεπόμενες χρήσεις του εν λόγω ακινήτου. Συγκρίσιμες ενδείξεις συγκεντρώθηκαν κατόπιν αναλυτικής έρευνας, σε συνδυασμό και μέσω ειδικών περί της αγοράς ακινήτων (π.χ. μεσίτες, επενδυτές, εργολάβοι κ.α.).

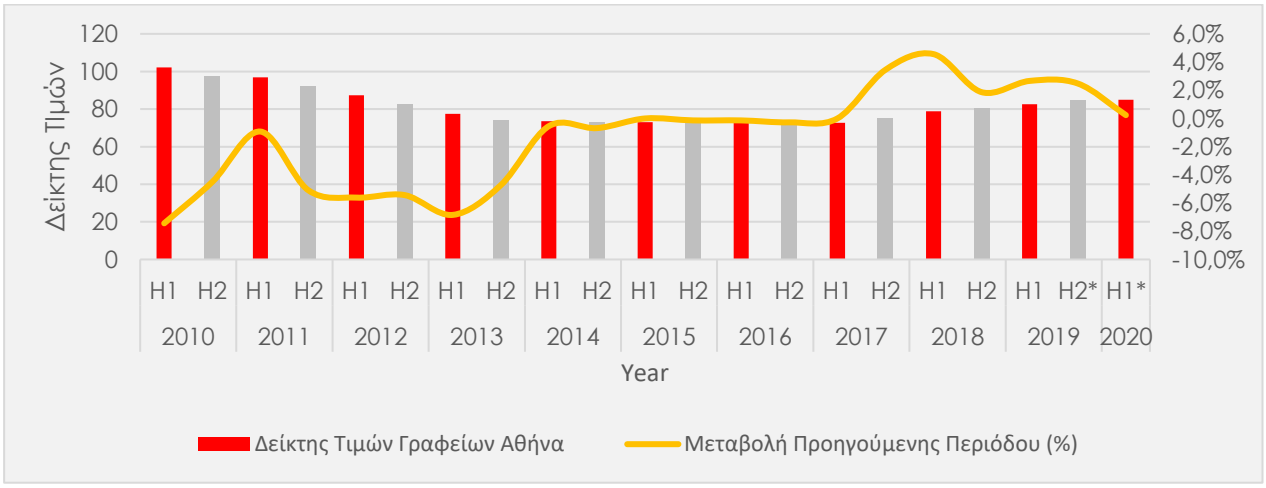
Αγορά Γραφείων

Το επενδυτικό ενδιαφέρον στην αγορά γραφειακών χώρων παραμένει σε σταθερά επίπεδα σε σχέση με το 2019. Η τρέχουσα πανδημία του κορωνοϊού έχει επηρεάσει σε ήπιο βαθμό αρνητικά τα μισθώματα, ενώ δεν έχουν γίνει αισθητές επιπτώσεις στις τιμές αγοράς ακόμα.

Σύμφωνα με την έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος[14] η αγορά των γραφείων αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα από την υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας, το διαφαινόμενο πλήγμα στις επιχειρήσεις και τη μείωση της απασχόλησης. Σημαντική όμως επίδραση στη ζήτηση ενδέχεται να έχει και η ταχεία προσαρμογή των επιχειρήσεων στην τηλεργασία, όπως και η εξέλιξη της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και της ψηφιοποίησης σειράς δραστηριοτήτων και διαδικασιών του δημόσιου τομέα, που πραγματοποιείται το τελευταίο διάστημα. Βραχυπρόθεσμα αλλά και σε μεγαλύτερο βάθος χρόνου, εκτιμάται ότι οι ανάγκες σε χώρους ανά επιχείρηση θα βαίνουν μειούμενες, παρέχοντας ωστόσο το οικονομικό περιθώριο για αναζήτηση χώρων υψηλότερων προδιαγραφών ποιότητας και θέσης. Επομένως, οι ισχυρότερες αρνητικές επιπτώσεις αναμένονται στις αξίες των δευτερευουσών αγορών, ενώ μεσοπρόθεσμα, και υπό την προϋπόθεση της ανάκαμψης της οικονομίας, εκτιμάται ότι θα ενισχυθούν περαιτέρω οι αξίες των γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος η αγορά των γραφείων στην Αθήνα έχει να επιδείξει σταθερότητα τιμών από το 1ο εξάμηνο του 2020 μέχρι το 2ο εξάμηνο του 2019, με ήπια αύξηση του **Δείκτη Τιμών Γραφείων**[15] κατά 2,8% yoy. Στο παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται η διαχρονική εξέλιξη του εν λόγω δείκτη, βάσει των δημοσιευμένων στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδος.

Δείκτης Τιμών Γραφείων | Αθήνα



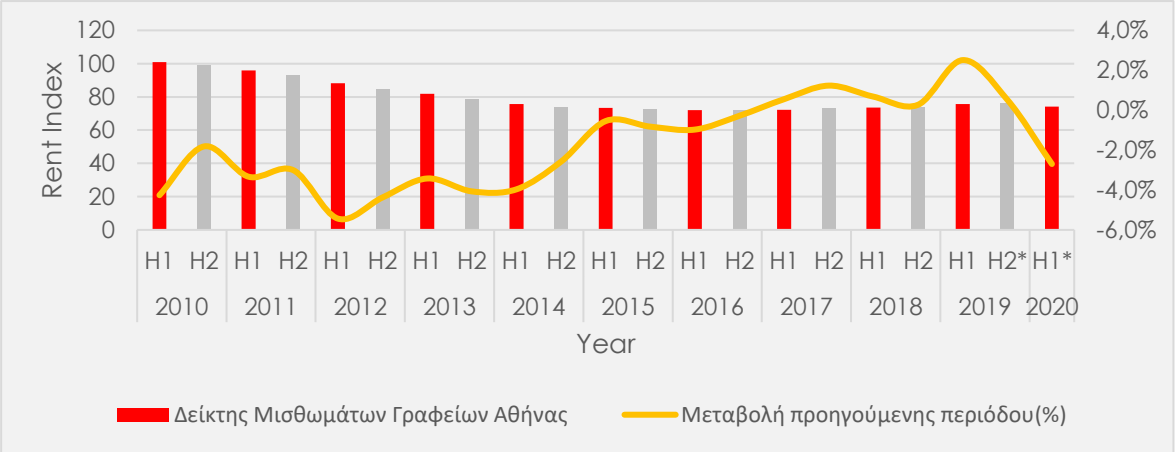
Πηγή: *Τράπεζα της Ελλάδος – * Προσωρινά στοιχεία* – ***Επεξεργασία:*** *Arbitrage RE*

[14] Τράπεζα της Ελλάδος. Νομισματική Πολιτική 2019-2020, Ιούνιος 2020
[15] Τράπεζα της Ελλάδος | Δείκτης Τιμών Γραφείων

RICS
2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

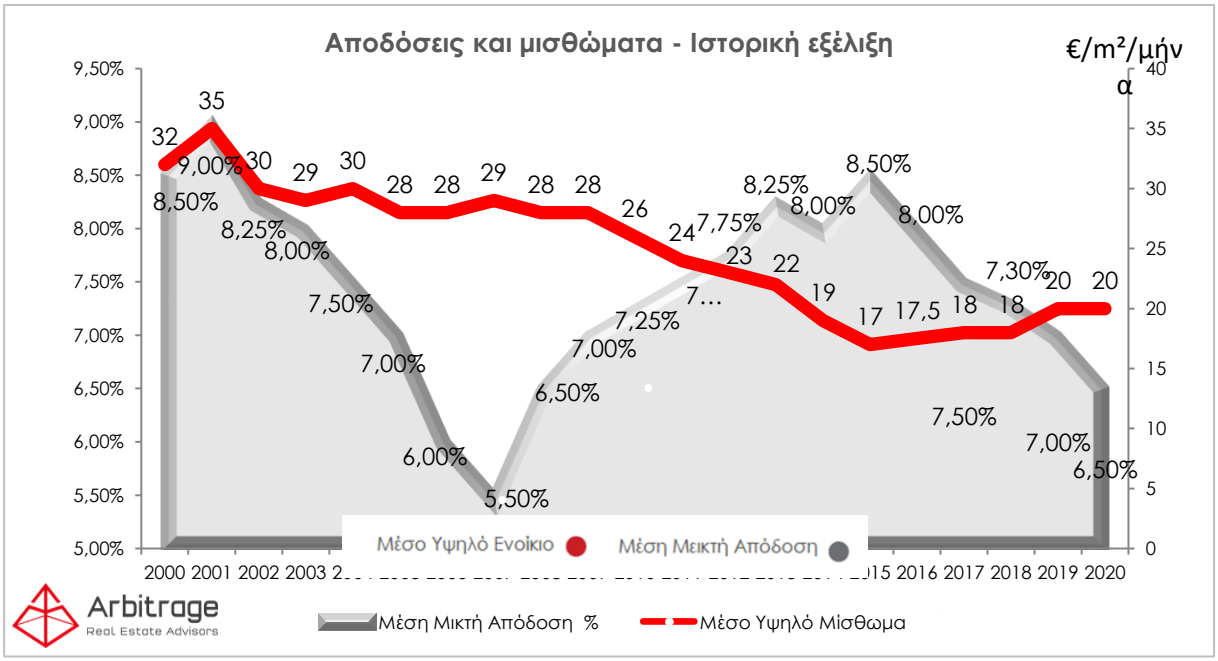
Τα μισθώματα γραφείων στην Αθήνα επιδεικνύουν ήπια μειωτική τάση από το β' εξάμηνο του 2019 μέχρι το α' εξάμηνο του 2020, με μείωση 2,1% yoy για το α' εξάμηνο 2020, σε αντίθεση με τις αυξητικές τάσεις που επικρατούσαν από το β' εξάμηνο του 2017 μέχρι και το β' εξάμηνο του 2019. Στο παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται η διαχρονική εξέλιξη του εν λόγω δείκτη, βάσει των δημοσιευμένων στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδος.

Δείκτης Μισθωμάτων Γραφείων | Αθήνα



Πηγή: *Τράπεζα της Ελλάδος – * Προσωρινά στοιχεία –* ***Επεξεργασία:*** *Arbitrage RE*

Οι μικτές επενδυτικές αποδόσεις των γραφειακών χώρων Α' κατηγορίας το 2020 κυμάνθηκαν στο 6,5%, σε περιοχές υψηλής προβολής, συμπιεσμένες από το προηγούμενο έτος. Οι αντίστοιχες αποδόσεις 20 χρόνια πριν κυμαίνονταν μεταξύ 6.5%-7,0% με το ιστορικό χαμηλό (5,5%-6,0%) να σημειώνεται κατά τη διετία 2006-2007. Οι αποδόσεις αναμένονται να συμπιεστούν περαιτέρω για Grade A κτήρια κατά το 2021.



Πηγή: Arbitrage RE

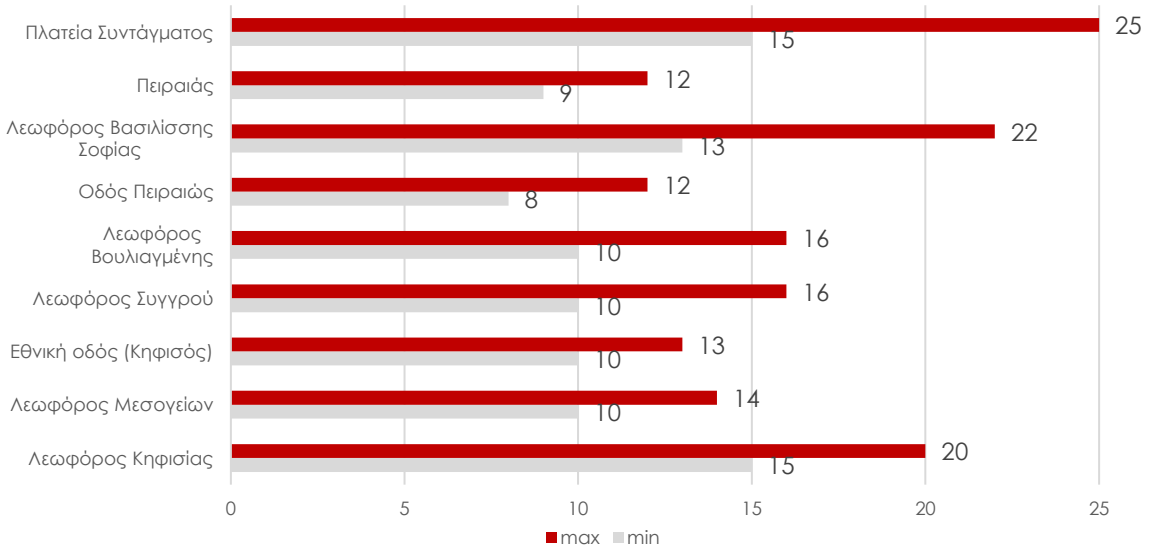
Με βάση τα στοιχεία της Arbitrage RE, η ζήτηση γραφειακών χώρων για το 2020 αφορούσε κυρίως επιφάνειες μεταξύ 300μ² και 1.500μ² ή και παραπάνω. Το κέντρο της Αθήνας (CBD), ο άξονας της Λ. Κηφισίας και το νότιο μέρος της Λεωφόρου Συγγρού ήταν οι βασικές περιοχές στις οποίες συγκεντρώθηκε το μεγαλύτερο μισθωτικό ενδιαφέρον για γραφειακούς χώρους καλής κυρίως ποιότητας κατασκευής.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

Για το 2020 τα μισθώματα σε γραφεία Α' και Β' κατηγορίας κυμάνθηκαν σταθερά κατά μέσο όρο μεταξύ €16 - 25/μ²/μήνα και €10 - 16/μ²/μήνα αντίστοιχα, ενώ στα γραφεία Γ' τάξεως οι αντίστοιχες τιμές κυμαίνονται μεταξύ €8 - 12/μ²/μήνα περίπου.

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται συνοπτικά η διακύμανση των μισθωμάτων ανά περιοχή.

Διακύμανση Μ.Ο. ενοικίων γραφειακών χώρων 2020
€/m²/μήνα



Πηγή: Arbitrage RE

Βόρεια Προάστια

Στο Βόρειο Τμήμα της Αττικής, παρουσιάζεται αυξημένη ζήτηση για γραφειακούς χώρους Ά κατηγορίας, κυρίως σε αυτοτελή κτίρια γραφείων με προβολή επί των κύριων οδικών αξόνων των Λεωφόρων Κηφισίας, Μεσογείων, Αμαρουσίου - Χαλανδρίου και Εθνικής Αντιστάσεως καθώς και επί της Αττικής Οδού. Αναλυτικότερα, στη Λεωφόρο Κηφισίας, στις περιοχές του Ψυχικού, του Χαλανδρίου και του Αμαρουσίου, οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται μεταξύ €15/μ²/μήνα - €20/μ²/μήνα για γραφειακούς χώρους καλής ποιότητας κατασκευής και με επιφάνειες μεταξύ 300μ² και 1.500 μ².

Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους Β' Κατηγορίας παρουσιάζεται σταθερή, με το μέσο ζητούμενο μίσθωμα να κυμαίνεται μεταξύ 10/μ²/μήνα - €16/μ²/ μήνα. Οι χαμηλότερες τιμές μίσθωσης συναντώνται στις περιοχές του Ηρακλείου, της Ν. Ερυθραίας και της Αγίας Παρασκευής, καθώς η προσφορά νεόδμητων και καλής ποιότητας γραφειακών χώρων είναι χαμηλή.

Αναφορικά με τα ποσοστά πληρότητας γραφειακών χώρων, για τα γραφεία Α' κατηγορίας και πρώτης προβολής, το ποσοστό βρίσκεται στο 10% ενώ για τα γραφεία Β' κατηγορίας και σε δευτερεύουσες αγορές εκτιμάται κατά μέσο όρο μεταξύ 20% και 25%

Ζητούμενες Τιμές Μίσθωσης Γραφείων

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφείων στην εγγύς περιοχή του Σωρού κυμαίνονται στα €15 - €19/μ²/μήνα περίπου, ενώ οι υψηλότερες τιμές αφορούν κτήρια γραφείων καλής πρόσβασης και πρόσοψης, καλών ποιοτικών χαρακτηριστικών με επαρκείς θέσεις στάθμευσης.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΟ ΣΩΡΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ								
Α/Α	**Διεύθυνση - Περιοχή**	**Περιγραφή**	**Επίπεδο**	**Έτος Κατασκευής**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Πηγή Πληροφόρησης**
1	Λεωφόρος Κηφισίας, Σωρός	Γραφείο ισογείου, σε οικόπεδο 10,905 μ². Διαθέτει θέσεις στάθμευσης, ψευδοροφή, δομημένη καλωδίωση, αποθήκες.	0	2005	2.478	47.000	19	Μεσιτικό γραφείο K & G Real Estate, τηλ. 2102281144
2	Σωρός	Γραφείο 6ου -7ου ορόφου, 8 θέσεις στάθμευσης, ψευδοροφή, kitchenette, δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, κάμερες ασφαλείας. Ανακαινισμένο το 2007.	6	1990	1.480	25.160	17	Μεσιτικό γραφείο K & G Real Estate, τηλ. 2102281144
3	Σωρός	Γραφείο 3ου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο. Διαθέτει 4 meeting room, και το μισό είναι open space και το υπόλοιπο χωρισμένο σε γραφεία. Δομημένη καλωδίωση, νέα ξύλινα πατώματα.	3	2001	1.000	17.000	17	Μεσιτικό γραφείο CCRE Real Estate, τηλ. 2130223537
4	Λεωφόρος Κηφισίας 60, Σωρός	Γραφειό 4ου ορόφου. Μεικτή επιφάνεια 753 μ², καθαρή 670 μ². Ιδιαίτερης προβολής , 300 μ από τον Προαστιακό.	4	2003	670	12.200	18	Μεσιτικό γραφείο Χριστοφορίδης & Συνεργάτες,τηλ. 2111990747
5	Λεωφόρος Κηφισίας 60, Σωρός	Γραφείο επί της Κηφισίας. Μεγάλης προβολής με 14 θέσεις στάθμευσης, kitchenette., δομημένη καλωδίωση. Επαγγελματικό κτήριο με reception.	6	1990	715	10.700	15	Μεσιτικό γραφείο ZED MON. IKE, τηλ. 2111991407

Πράξεις Μίσθωσης Γραφείων

Οι παρακάτω πράξεις μίσθωσης γραφειακών χώρων που έλαβαν χώρα το 2019 και τι 2020 συλλέχθηκαν από το μεσιτικό τμήμα της Arbitrage Real Estate. Οι πράξεις μίσθωσης γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του Αμαρουσίου κυμαίνονται στα €11- €18/μ²/μήνα περίπου, ενώ οι υψηλότερες τιμές αφορούν γραφειακούς χώρους καλής πρόσβασης και πρόσοψης, καλών ποιοτικών χαρακτηριστικών με επαρκείς θέσεις στάθμευσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΡΕΧΟΝΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ								
Α/Α	**Διεύθυνση - Περιοχή**	**Περιγραφή**	**Επίπεδο**	**Έτος Κατασκευής/ Ανακατασκευής**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Πηγή Πληροφόρησης**
1*	Σάμου & Φραγκοκκλησιάς, Πολύδροσο	Γραφειακός χώρος ισογείου και 1ου ορόφου, μισθώθηκε 1ο τρίμηνο 2019. Διαθέτει 20 θέσεις στάθμευσης.	0/1	2010	740	8.000	11	Μεσιτικό τμήμα ARBITRAGE RE, τηλ. 2109403431
2*	Αγησιλάου 6, Άγιος Θωμάς	Γραφειακός χώρος μισθώθηκε 2ο τρίμηνο 2019. Διαθέτει 20 θέσεις στάθμευσης.	1	2007	1.400	23.100	17	Μεσιτικό τμήμα ARBITRAGE RE, τηλ. 2109403431

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΡΕΧΟΝΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ								
Α/Α	**Διεύθυνση - Περιοχή**	**Περιγραφή**	**Επίπεδο**	**Έτος Κατασκευής/ Ανακατασκευής**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Πηγή Πληροφόρησης**
3*	Αγίου Κωνσταντίνου 57	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, μισθώθηκε 2019. Προσφάτως ανακατασκευασμένο.	0/1	2015	2.000	36.000	18	Μεσιτικό τμήμα ARBITRAGE RE, τηλ. 2109403431
4*	Κηφισίας 16 & Χαλεπά, Παράδεισος	Γραφειακός χώρος ισογείου , 1ου και 3ου ορόφου. Με 15 θέσεις τάθμευσης υπογείου. Μίσθωση Απρίλιος 2020.	0	2014	2.000	33.750	17	Μεσιτικό τμήμα ARBITRAGE RE, τηλ. 2109403431
5*	Ανδρέα Παπανδρέου 6, Μαρούσι	Αυτοτελές κτήριο γραφείων , το οποίο αποτελείται από υπόγειο 441 μ², ισόγειο 135 μ², πατάρι 36 μ² και όροφοι 212 μ². Μισθώθηκε Q1 2020	-1/0/1	2005	383	5.000	13	Μεσιτικό τμήμα ARBITRAGE RE, τηλ. 2109403431
6*	Κηφισίας 66 & Σωρού, Μαρούσι	Ισόγειο και 4 όροφοι. Μισθώθηκε Q1 2020	0/1/2/3/4	2005	4.000	73.800	18	Μεσιτικό τμήμα ARBITRAGE RE, τηλ. 2109403431

Αγορά Μίσθωσης Θέσεων Στάθμευσης

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης θέσεων στάθμευσης στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου, κυμαίνονται μεταξύ €65/μήνα και €90/μήνα ανά θέση στάθμευσης περίπου αναλόγως επιπέδου και τοποθεσίας.

Παρακάτω παρατίθενται συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης θέσεων στάθμευσης όπως συλλέχθηκαν μεσίτες της τοπικής κτηματαγοράς.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ							
Α/Α	**Διεύθυνση - Περιοχή**	**Περιγραφή**	**Επίπεδο**	**Αριθμός θέσεων #**	**Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας (€/θέση/μήνα)**	**Πηγή Πληροφόρησης**
1	Κέντρο	Κλειστός χώρο στάθμευσης υπογείου με ηλεκτρική πόρτα	-1	1	80	80	Ανάρτηση ιδιώτη, τηλ. 6944531354
2	Οδός Κοτζιά, Άλσος Κτήματος Συγγρού, Μαρούσι	Υπόγειος χώρος στάθμευσης με ηλεκτρική πόρτα.	-1	1	90	90	Ανάρτηση ιδιώτη, τηλ. 6973889587
3	Καρπάθικα	Υπόγεια θέση στάθμευσης, πλησίον νεκροταφείου	-1	1	75	75	Ανάρτηση ιδιώτη, τηλ. 6974666029
4	Κοκκινιά	Υπόγειος θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου, μοτοσυκλέτας	-1	1,5	100	67	Ανάρτηση ιδιώτη, τηλ. 6987651288

Αγορά Οικοπέδων

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 1.400/μ² και €2.200/μ² δομήσιμης επιφάνειας αναλόγως τοποθεσίας, προβολής, επιφάνειας και πολεοδομικού καθεστώτος.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΟ ΣΩΡΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ							
Α/Α	**Περιγραφή**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Σ.Δ.**	**Δομήσιμη Επιφάνεια (μ²)**	**Ζητούμενη Τιμή Πώλησης (€)**	**Τιμή Μονάδος (€/μ² δομήσιμης επιφάνειας)**	**Πηγή Πληροφόρησης**
1	Οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, με πρόσοψη 20 μ. Χρήση γενικής κατοικία;	1.000	0,80	800	1.700.000	2.125	Μεσιτικό γραφείο Propertise, τηλ. 2108050350
2	Οικόπεδο, με πρόσοψη 12 μ	300	0,80	240	450.000	1.875	Μεσιτικό γραφείο Aspis Real Estate, τηλ. 2106124800
3	Οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο	480	1,00	480	700.000	1.458	Μεσιτικό γραφείο Golden Home, τηλ. 2111041100
4	Οικόπεδο	2.500	0,70	1.750	3.500.000	2.000	Μεσιτικό γραφείο Ακίνητα Νέα Μάκρης , τηλ. 2294888001
5	Οικόπεδο, γωνιακό, εντός ζώνης γενικής κατοικίας	1.830	0,65	1.190	2.000.000	1.681	Μεσιτικό γραφείο CCRE Real Estate , τηλ. 2130223537
6	Οικόπεδο με κλιμακωτό σ.δ.08 για για τα πρώτα 500 μ² και 0,6 για τα υπόλοιπα.	1.580	0,66	1.048	1.700.000	1.622	Μεσιτικό γραφείο DP PROPERTIES,, τηλ. 2111993473

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου έγινε τη χρήση της Μεθόδου Αξιοποίησης (Residual Method), συνδυαστικά με την Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach) και την Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach), όπως αυτές παρουσιάζονται στο κεφάλαιο «Μεθοδολογία Εκτίμησης».

Αναλυτικά, χρησιμοποιήθηκε στην αρχή η Μέθοδος Αξιοποίησης, σε συνδυασμό με την Προσέγγιση Εισοδήματος και την Προσέγγιση Αγοράς. Στη συνέχεια, χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η Προσέγγιση Αγοράς, με χρήση συγκριτικών οικοπέδων. Τέλος, έγινε στάθμιση των αποτελεσμάτων των δύο μεθόδων για να προκύψει η τελική Αγοραία Αξία.

Μέθοδος Αξιοποίησης

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας διαχωρίστηκε σε δύο στάδια. Στο πρώτο στάδιο συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης γραφείων για να προκύψει η Αγοραία Μισθωτική Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα) για τα γραφεία που θα προκύψουν από το σενάριο αξιοποίησης. Κατόπιν αξιολόγησης των συλλεχθέντων στοιχείων, προέκυψε ότι η Αγοραία Μισθωτική Τιμή Μονάδας για γραφειακό χώρο Α' κατηγορίας στην εγγύς περιοχή, ανέρχεται σε € 17/μ²/μήνα. Η αντίστοιχη τιμή για υπόγειες κλειστές θέσεις στάθμευσης προκύπτει €80/θέση στάθμευσης/μήνα. Το ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα κεφαλαιοποιήθηκε στο διηνεκές με απόδοση εξόδου 7,00%, σύμφωνα με στοιχεία πρόσφατων αγοραπωλησιών της αγοράς και λαμβάνοντας υπόψη την παρούσα οικονομική κατάσταση.

Στο δεύτερο στάδιο αξιολογήθηκαν δύο Σενάρια Αξιοποίησης, θεωρώντας την κατασκευή ενός συγκροτήματος γραφείων . Εξετάστηκε η δυνατότητα προσαύξησης του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού[16]. Με αυτό το τρόπο επιτεύχθηκαν μεγαλύτερα μεγέθη επιτεύξιμης δόμησης τα οποία παρατίθενται παρακάτω.

Σενάριο Αξιοποίησης 1

1	Μείωση κάλυψης 10% x Α - Αύξηση δόμησης 10% x Α (ΝΟΚ αρθ. 10.1α)			
	Συντελεστής	μ²	Πατάρι (εκτός ΣΔ)	Σύνολο χώρων ΚΧ
Επιφάνεια Οικοπέδου		1.635,29		
Κάλυψη	0,95	621,41		
Δόμηση	1,05	1.116,09	111,61	1.227,69
Μέγιστο ύψος	11,00	3	10%	
Επιτεύξιμος ΣΔ				0,75

Το κόστος κατασκευής υπολογίστηκε στα €2.005.000, ενώ τα έσοδα πωλήσεων ανέρχονται στα €3.989.000. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

ΔΕΔΟΜΕΝΑ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	1.635,29
Επιφάνεια συγκροτήματος (μ²)	2.217,69
Κατασκευαστική περίοδος (μήνες)	12
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων (%)	50,00%
Ποσοστό δανείων (%)	50,00%
Ποσό δανεισμού (€)	1.002.315
Ετήσιο επιτόκιο δανεισμού (%)	4,00%
Τριμηνιαίο επιτόκιο δανεισμού (%)	0,99%
Διάρκεια δανείου (τρίμηνα)	4
Απρόβλεπτα έξοδα (%)	3,00%

[16] Βλέπετε Νόμο 4067/2011, Άρθρο 10

RICS
2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΔΕΔΟΜΕΝΑ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	
Φόρος μεταβίβασης (%)	3,00%
Νομικές αμοιβές & Έξοδα συμβολαιογράφου (%)	1,00%
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές (%)	1,00%
Επιχειρηματικό όφελος (%)	12,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,50%

Βάσει του Σεναρίου 1, η Αγοραία Αξία του ακινήτου υπολογίζεται στο ποσό των € 1.151.719.

Σενάριο Αξιοποίησης 2

2	Παραχώρηση σε δημόσια χρήση τμήματος- Μείωση κάλυψης 20% - Αύξηση δόμησης 20% (ΝΟΚ αρθ. 10.1γ)			
	Συντελεστής	μ²	Πατάρι (εκτός ΣΔ)	Σύνολο χώρων ΚΧ
Επιφάνεια Οικοπέδου		1.635,29		
Κάλυψη	0,90	588,70		
Δόμηση	1,10	1.169,23	116,92	1.286,16
Μέγιστο ύψος	11,00	3	10%	
Επιτεύξιμος ΣΔ				0,79
Απαιτείται παραχώρηση ακαλύπτου σε δημόσια χρήση (μ²)				163,53
Υπολειπόμενη επιφάνεια γηπέδου (μ²)				1.471,76

Το κόστος κατασκευής υπολογίστηκε στα €2.054.000, ενώ τα έσοδα πωλήσεων ανέρχονται στα €4.146.000. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

ΔΕΔΟΜΕΝΑ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	1.635,29
Επιφάνεια συγκροτήματος (μ²)	2.248,16
Κατασκευαστική περίοδος (μήνες)	12
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων (%)	50,00%
Ποσοστό δανείων (%)	50,00%
Ποσό δανεισμού (€)	1.026.839
Ετήσιο επιτόκιο δανεισμού (%)	4,00%
Τριμηνιαίο επιτόκιο δανεισμού (%)	0,99%
Διάρκεια δανείου (τρίμηνα)	4
Απρόβλεπτα έξοδα (%)	3,00%
Φόρος μεταβίβασης (%)	3,00%
Νομικές αμοιβές & Έξοδα συμβολαιογράφου (%)	1,00%
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές (%)	1,00%
Επιχειρηματικό όφελος (%)	12,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,50%

Βάσει του Σεναρίου 2, η Αγοραία Αξία του ακινήτου υπολογίζεται στο ποσό των € 1.225.041. Βάσει των ανωτέρω αποτελεσμάτων, το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι το Σενάριο 2, και η Αγοραία Αξία του ακινήτου με τη Μέθοδο Αξιοποίησης είναι €1.225.041.

Προσέγγιση Αγοράς

Στη συνέχεια έγινε χρήση της Προσέγγισης Αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων για να προκύψει η Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/μ²) για το οικόπεδο. Κατόπιν αξιολόγησης των

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

συλλεχθέντων στοιχείων, προέκυψε ότι η Αγοραία Τιμή Μονάδας ανέρχεται σε € 800/μ² οικοπέδου. Οι αναλυτικοί υπολογισμοί παρατίθενται στον κάτωθι πίνακα:

Αγοραία Αξία οικοπέδου με την Προσέγγιση Αγοράς			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (μ²)**	**Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/μ²)**	**Αγοραία Αξία (€)**
Οικόπεδο 13Ν επί του Ο.Τ. 1138	1.635,29	800,00	1.308.000

Επομένως, βάσει της Προσέγγισης Αγοράς, η Αγοραία Αξία του ακινήτου, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των €1.308.000.

Στάθμιση

Τέλος πραγματοποιήθηκε στάθμιση των δύο μεθόδων, με συντελεστές 50% -50%, για τον τελικό υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας, όπως παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα. Από την Αγοραία Αξία αφαιρούνται οι εισφορές σε χρήμα €129.362, όπως αυτές έχουν προκύψει σύμφωνα με υπολογισμούς του Εντολέα.

Προσέγγιση Αγοράς	1.308.000	50%	654.000
Μέθοδος Αξιοποίησης	1.225.041	50%	612.520
Αγοραία Αξία προ εισφορών			**1.266.520**
Εισφορές			**129.362**
Αγοραία Αξία			**1.137.158**
Αγοραία Αξία (Στρογγυλοποιημένη)			**1.137.000**

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η **Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου προ εισφορών** κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 21/01/2021, υπολογίζεται σε **€1.266.520 (Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Εξήντα Έξι Χιλιάδες Πεντακόσια Είκοσι Ευρώ).**

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων τα οποία λήφθηκαν υπόψη για τους σκοπούς της εκτίμησης, καθώς και οι αναλυτικοί υπολογισμοί.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας Αξιολόγησης Συγκριτικών Στοιχείων Μίσθωσης Γραφείων

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ: ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΕ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ- ΜΕΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ : 407 μ², ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α+															
Α/Α	**Διεύθυνση - Περιοχή**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης (€/μ²/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**		**Ηλικία**	**Επιφάνεια**	**Κατάσταση Συντήρησης**	**Επίπεδο**	**Θέση /Προβολή**	**Παραρτήματα**	**Βαρύτητα**	**Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης**	**Τελική Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**
1	Λεωφόρος Κηφισίας, Σωρός	0	2.478	47.000	19	ΠΕΔΙΟ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	15%	12%	0%	0%	-10%	-10%	17%	10%	3,05
3	Σωρός	3	1.000	17.000	17		19%	-3%	0%	-6%	-10%	0%	17%	10%	2,56
4	Λεωφόρος Κηφισίας 60, Σωρός	4	670	12.200	18		17%	-6%	0%	-8%	-10%	0%	17%	10%	2,55
4*	Κηφισίας 16 & Χαλεπά, Παράδεισος	0	2.000	33.750	17		6%	8%	0%	0%	-10%	-10%	17%	0%	2,63
5*	Ανδρέα Παπανδρέου 6, Μαρούσι	-1/0/1	383	5.000	13		15%	-9%	0%	0%	-10%	-10%	17%	0%	1,88
6*	Κηφισίας 66 & Σωρού, Μαρούσι	0/1/2/3/4	4.000	73.800	18		15%	20%	0%	0%	-10%	0%	17%	0%	3,84
														ΑΓΟΡΑΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/μ²/μήνα)	**17,00**

Σημειώσεις Πίνακα

1. Από τον πίνακα συγκριτικών επιλέχθηκαν τα συγκριτικά 1, 3 και 4 των ζητούμενων τιμών και τα 4* , 5* και 6* των πράξεων μίσθωσης για τον υπολογισμό της αξίας, καθώς θεωρήθηκαν πιο αντιπροσωπευτικά.
2. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου μισθωτη.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

Πίνακας Αξιολόγησης Συγκριτικών Στοιχείων Πώλησης Θέσεων Στάθμευσης

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ: ΥΠΟΓΕΙΑ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΦΡΑΓΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ, ΔΗΜΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ												
Α/Α	**Διεύθυνση - Περιοχή**	**Επίπεδο**	**Αριθμός θέσεων #**	**Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας (€/θέση/μήνα)**		**Επίπεδο**	**Θέση /Προβολή**	**Κατάσταση συντήρησης**	**Βαρύτητα**	**Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης**	**Τελική Τιμή Μονάδας (€/θέση/μήνα)**
1	Κέντρο	-1	1	80	80	**ΠΕΔΙΟ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ**	0%	0%	0%	25%	10%	18
2	Οδός Κοτζιά, Άλσος Κτήματος Συγγρού, Μαρούσι	-1	1	90	90		0%	10%	0%	25%	10%	22
3	Καρπάθικα	-1	1	75	75		0%	10%	0%	25%	10%	19
4	Κοκκινιά	-1	2	100	67		0%	10%	0%	25%	10%	17
											ΑΓΟΡΑΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/θέση στάθμευσης/μήνα)	**80,00**

Σημειώσεις Πίνακα

1. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου μισθωτή.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

Πίνακας Αξιολόγησης Συγκριτικών Στοιχείων Πώλησης Οικοπέδων

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ: ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.635,29 Μ², ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ - ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ & ΦΡΑΓΓΟΚΚΛΗΣΙΑΣ, Σ.Δ. 0,65												
Α/Α	**Επιφάνεια (μ²)**	**Σ.Δ.**	**Δομήσιμη Επιφάνεια (μ²)**	**Ζητούμενη Τιμή Πώλησης (€)**	**Τιμή Μονάδος (€/μ² δομήσιμης επιφάνειας)**		**Επιφάνεια (μ²)**	**Πρόσβαση**	**Θέση**	**Βαρύτητα**	**Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης**	**Τελική Τιμή Μονάδος (€/μ² δομήσιμης επιφάνειας)**
1	1.000	0,80	800	1.700.000	2.125	ΠΕΔΙΟ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	-3%	-15%	-10%	17%	10%	229
2	300	0,80	240	450.000	1.875		-7%	-15%	-10%	17%	10%	192
3	480	1,00	480	700.000	1.458		-6%	-15%	-10%	17%	10%	151
4	2.500	0,70	1.750	3.500.000	2.000		4%	-15%	-10%	17%	10%	238
5	1.830	0,65	1.190	2.000.000	1.681		1%	-15%	-10%	17%	10%	192
6	1.580	0,66	1.048	1.700.000	1.622		0%	-15%	-10%	17%	10%	182
							ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/μ² δομήσιμης επιφάνειας)					**1.184**
							ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ					**0,65**
							ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/μ²)					**800**
							ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)					**1.308.000**

Σημειώσεις Πίνακα

1. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου αγοραστή.

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

Σενάριο Αξιοποίησης 1

Σενάριο Δόμησης: μείωση κάλυψης 10%ΧΑ - Αύξηση δόμησης 10%xA) (NOK αρθ. 10.1α)	
Παραδοχές μεγεθών δόμησης	**μ2 ή % ή Θ.Σ.**
Συνολική επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	**1.635,29**
Συντελεστής Α	0,50
Συντελεστής Δόμησης	0,65
Επιτρεπόμενη Δόμηση (μ²)	1.062,94
Συντελεστής Κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη Κάλυψη (μ²)	654,12
Αύξηση συντελεστή δόμησης	1,05
Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση κύριας χρήσης (μ²)	**1.116,09**
Μείωση κάλυψης	0,95
Συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	**621,41**
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίου (μ)	12,00
Μέγιστος αριθμός ορόφων	3
Συνολική Δόμηση (μ²)	**1.116,09**
Πατάρι εκτός ΣΔ (μ²) - 10%	**111,61**
Συνολική Πραγματοποιούμενη Δόμηση (μ²)	**1.227,69**
Πραγματικός Συντελεστής Δόμησης (Στο όλο οικόπεδο)	**0,75**
Πραγματικός Συντελεστής Δόμησης (Στο υπολειπόμενο οικόπεδο)	**0,75**
Υποχρεωτικές Θ.Σ. 1/50μ² γραφείου	25
Απαίτηση παραχώρησης ακαλύπτου	ΟΧΙ
Δημόσια παραχώρηση ακαλύπτου (μ²)	
Υπολειπόμενη επιφάνεια γηπέδου (μ²)	1.635,29
Υποχρεωτικός ακάλυπτος	1.013,88
Υποχρεωτική φύτευση	675,92
Πραγματοποιηθείσες Θ.Σ. υπογείου	30
Μέγιστη επέκταση υπογείου (μ²) εκτός περιγράμματος	507
Πραγματοποιούμενη επέκταση υπογείου (μ²)	488
Πραγματοποιούμενη κάλυψη (μ²)	**412,03**
Πραγματικός Συντελεστής Κάλυψης (Στο όλο οικόπεδο)	**25%**
Πραγματικός Συντελεστής Κάλυψης (Στο υπολειπόμενο οικόπεδο)	**25%**
Ακάλυπτος χώρος (μ²)	1.223,26
Μέγιστος δυνατός υπαίθριος χώρος στάθμευσης (μ²)	547,34
Μέγιστος δυνατός αριθμός θέσεων υπαίθριων στάθμευσης ακαλύπτου	27

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ: ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΡΙΩΡΟΦΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΠΑΤΑΡΙ				
Επίπεδο - Προβλεπόμενη Χρήση	**Κύριοι ή Βοηθητικοί χώροι (μ²)**	**Κλιμακοστάσιο / κοινόχρηστοι χώροι/μηχανολογικοί χώροι**	**Σύνολο (μ²)**	**Θέσεις στάθμευσης υπογείου #**
Υπόγειο - Χώροι Βοηθητικής Χρήσης & Θέσεις στάθμευσης	750,00	150,00	900,00	30
Ισόγειο - Γραφείο	372,03	40,00	412,03	
Πατάρι - Γραφείο	111,61	-	111,61	
1ος Όροφος - Γραφείο	372,03	25,00	397,03	
2ος Όροφος - Γραφείο	372,03	25,00	397,03	
Σύνολο	1.977,69	240,00	2.217,69	30
	1.227,69			

Επίπεδο - Προβλεπόμενη Χρήση	**Κόστος Κατασκευής (€/μ²)**
Θ.Σ & Βοηθητικοί Χώροι	450,00
Γραφεία	1.100,00
Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	30,00
Αμοιβές μηχανικών & Μελέτες (% του κατασκευαστικού κόστους)	6,00%

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΡΙΩΡΟΦΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΠΑΤΑΡΙ													
Κτηριολογικό Πρόγραμμα				**Πωλήσεις - Μισθώσεις**					**Κόστος Κατασκευής**				
Επίπεδο	**Προβλεπόμενη Χρήση**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Επιφάνειες (μ²) ή Θ.Σ. προς μίσθωση**	**Τιμή Μίσθωσης (€/μ²/μήνα) ή (€/Θ.Σ./μήνα)**	**Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης**	**Έσοδα Πωλήσεων (€)**	**Έσοδα Πωλήσεων (€)**	**% Συνόλου Πωλήσεων**	**Μέσο Κόστος Κατασκευής Νεόδμητου (€/μ²)**	**Κόστος Κατασκευής Νεόδμητου (€)**	**Αμοιβές μηχανικών & Μελετών**	**Συνολικό Κόστος Κατασκευής Νεόδμητου (€)**	**% Συνόλου Πωλήσεων**
Υπόγειο	Θ.Σ & Βοηθητικοί Χώροι	900,00	30,00	80,00	7,00%	411.429	3.989.280	100%	450,00	405.000,00	111.268	1.965.731	98%
Ισόγειο	Γραφείο	412,03	372,03	17,00	7,00%	1.084.197			1.100,00	453.231			
Πατάρι	Γραφείο	111,61	111,61	17,00	7,00%	325.259			1.100,00	122.769			
1ος Όροφος	Γραφείο	397,03	372,03	17,00	7,00%	1.084.197			1.100,00	436.731			
2ος Όροφος	Γραφείο	397,03	372,03	17,00	7,00%	1.084.197			1.100,00	436.731			
Περιβάλλων χώρος		1.223,26						0%	30,00	36.698	2.202	38.900	2%
Σύνολο		**2.217,69**	**1.227,69**			**3.989.280**	**3.989.280**	**100%**	**853**	**1.891.161**	**113.470**	**2.004.631**	**100%**
						Στρογγυλοποιημένο	**3.989.000**				**Στρογγυλοποιημένο**	**2.005.000**	

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (RESIDUAL METHOD)					
(Ποσά σε €)					
Τρίμηνο	0,00	1,00	2,00	3,00	4,00
Μήνες από έναρξη	0,00	3,00	6,00	9,00	12,00
Έτος	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00
Έσοδα					
Κατανομή πωλήσεων					Γραφεία
Κατανομή εσόδων	100%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Έσοδα πωλήσεων	3.989.280	0	0	0	3.989.280
Συνολικά Μικτά Έσοδα	**3.989.280**	**0**	**0**	**0**	**3.989.280**
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές	1,00%	0,00	0,00	0,00	39.892,80
Συνολικά Καθαρά Έσοδα	**3.949.387**	**0**	**0**	**0**	**3.949.387**
Κόστος Κατασκευής					
Κατανομή κόστους	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Κόστος αποπεράτωσης	2.004.631	501.158	501.158	501.158	501.158
Μερικό Κόστος Κατασκευής	**2.004.631**	**501.158**	**501.158**	**501.158**	**501.158**
Απρόβλεπτα έξοδα	3,00%	**15.035**	**15.035**	**15.035**	**15.035**
Συνολικό Κόστος Κατασκευής	**2.064.770**	**516.192**	**516.192**	**516.192**	**516.192**
Επιχειρηματικό Όφελος					
Επιχειρηματικό όφελος	12,50%	0	0	0	498.660
Επιχειρηματικό Όφελος	**498.660**	**0**	**0**	**0**	**498.660**
Συνολικά Κέρδη (Προ Φόρων, Αμοιβών & Δανεισμού)	**1.385.957**	**-516.192**	**-516.192**	**-516.192**	**2.934.534**
Δάνειο	**1.002.315**	**250.579**	**250.579**	**250.579**	**250.579**
Χρηματοδότηση Κατασκευής					
Υπόλοιπο δανείου	1.002.315	755.410	506.072	254.276	0
Τόκος	24.812	9.876	7.443	4.987	2.505
Απόσβεση	1.002.315	246.906	249.338	251.795	254.276
Δόση	1.027.127	256.782	256.782	256.782	256.782
Έσοδα (Προ Φόρων & Αμοιβών)	**1.361.145**	**-522.395**	**-522.395**	**-522.395**	**2.928.331**
Μεικτή Υπολειμματική Αξία					
Προεξοφλητικός παράγοντας		0,98	0,96	0,95	0,93
Μεικτή Υπολειμματική Αξία		**-513.035**	**-503.843**	**-494.815**	**2.724.029**

Μικτή Υπολειμματική Αξία		**1.212.336**
Έξοδα Πώλησης		
Φόρος μεταβίβασης	3,00%	36.370
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές	1,00%	12.123
Νομικές αμοιβές & Έξοδα συμβολαιογράφου	1,00%	12.123
Συνολικά Έξοδα Πώλησης		**60.617**
Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV)		**1.151.719**

704,29

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

Σενάριο Αξιοποίησης 2

Σενάριο Δόμησης: Δημόσια παραχώρηση ακαλύπτου -Μείωση κάλυψης 20% - Αύξηση δόμησης 20% (ΝΟΚ αρθ. 10.1γ)	
Παραδοχές μεγεθών δόμησης	**μ2 ή % ή Θ.Σ.**
Συνολική επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	**1.635,29**
Συντελεστής Α	0,50
Συντελεστής Δόμησης	0,65
Επιτρεπόμενη Δόμηση (μ²)	1.062,94
Συντελεστής Κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη Κάλυψη (μ²)	654,12
Αύξηση συντελεστή δόμησης	1,10
Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση κύριας χρήσης (μ²)	**1.169,23**
Μείωση κάλυψης	0,90
Συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	**588,70**
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίου (μ)	12,00
Μέγιστος αριθμός ορόφων	3
Συνολική Δόμηση (μ²)	**1.169,23**
Πατάρι εκτός ΣΔ (μ²) - 10%	**116,92**
Συνολική Πραγματοποιούμενη Δόμηση (μ²)	**1.286,16**
Πραγματικός Συντελεστής Δόμησης (Στο όλο οικόπεδο)	**0,79**
Πραγματικός Συντελεστής Δόμησης (Στο υπολειπόμενο οικόπεδο)	**0,87**
Υποχρεωτικές Θ.Σ. 1/50μ² γραφείου	26
Απαίτηση παραχώρησης ακαλύπτου	ΝΑΙ
Δημόσια παραχώρηση ακαλύπτου (μ²)	163,53
Υπολειπόμενη επιφάνεια γηπέδου (μ²)	1.471,76
Υποχρεωτικός ακάλυπτος	883,06
Υποχρεωτική φύτευση	588,70
Πραγματοποιηθείσες Θ.Σ. υπογείου	29
Μέγιστη επέκταση υπογείου (μ²) εκτός περιγράμματος	442
Πραγματοποιούμενη επέκταση υπογείου (μ²)	442
Πραγματοποιούμενη κάλυψη (μ²)	**429,74**
Πραγματικός Συντελεστής Κάλυψης (Στο όλο οικόπεδο)	**26%**
Πραγματικός Συντελεστής Κάλυψης (Στο υπολειπόμενο οικόπεδο)	**29%**
Ακάλυπτος χώρος (μ²)	1.042,02
Μέγιστος δυνατός υπαίθριος χώρος στάθμευσης (μ²)	453,31
Μέγιστος δυνατός αριθμός θέσεων υπαίθριων στάθμευσης ακαλύπτου	23

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ: ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΡΙΩΡΟΦΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΠΑΤΑΡΙ				
Επίπεδο - Προβλεπόμενη Χρήση	**Κύριοι ή Βοηθητικοί χώροι (μ²)**	**Κλιμακοστάσιο / κοινόχρηστοι χώροι/μηχανολογικοί χώροι**	**Σύνολο (μ²)**	**Θέσεις στάθμευσης υπογείου #**
Υπόγειο - Χώροι Βοηθητικής Χρήσης & Θέσεις στάθμευσης	722,00	150,00	872,00	29
Ισόγειο - Γραφείο	389,74	40,00	429,74	
Πατάρι - Γραφείο	116,92	-	116,92	
1ος Όροφος - Γραφείο	389,74	25,00	414,74	
2ος Όροφος - Γραφείο	389,74	25,00	414,74	
Σύνολο	2.008,16	240,00	2.248,16	29

Επίπεδο - Προβλεπόμενη Χρήση	**Κόστος Κατασκευής (€/μ²)**
Θ.Σ & Βοηθητικοί Χώροι	450,00
Γραφεία	1.100,00
Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	30,00
Αμοιβές μηχανικών & Μελέτες (% του κατασκευαστικού κόστους)	6,00%

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΡΙΩΡΟΦΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΠΑΤΑΡΙ													
Κτηριολογικό Πρόγραμμα				Πωλήσεις - Μισθώσεις					Κόστος Κατασκευής				
Επίπεδο	**Προβλεπόμενη Χρήση**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Επιφάνειες (μ²) ή Θ.Σ. προς μίσθωση**	**Τιμή Μίσθωσης (€/μ²/μήνα) ή (€/Θ.Σ./μήνα)**	**Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης**	**Έσοδα Πωλήσεων (€)**	**Έσοδα Πωλήσεων (€)**	**% Συνόλου Πωλήσεων**	**Μέσο Κόστος Κατασκευής Νεόδμητου (€/μ²)**	**Κόστος Κατασκευής Νεόδμητου (€)**	**Αμοιβές μηχανικών & Μελετών**	**Συνολικό Κόστος Κατασκευής Νεόδμητου (€)**	**% Συνόλου Πωλήσεων**
Υπόγειο	Θ.Σ & Βοηθητικοί Χώροι	872,00	29,00	80,00	7,00%	397.714	4.145.939	100%	450,00	392.400,00	114.370,27	2.020.541	98%
Ισόγειο	Γραφείο	429,74	389,74	17,00	7,00%	1.135.826			1.100,00	472.718,53			
Πατάρι	Γραφείο	116,92	116,92	17,00	7,00%	340.748			1.100,00	128.615,56			
1ος Όροφος	Γραφείο	414,74	389,74	17,00	7,00%	1.135.826			1.100,00	456.218,53			
2ος Όροφος	Γραφείο	414,74	389,74	17,00	7,00%	1.135.826			1.100,00	456.218,53			
Περιβάλλων χώρος		1.042,02						0%	30,00	31.260,51	1.875,63	33.136	2%
Σύνολο		**2.248,16**	**1.286,16**			**4.145.939**	**4.145.939**	**100%**	**862**	**1.937.431,65**	**116.245,90**	**2.053.678**	**100%**
						Στρογγυλοποιημένο	**4.146.000**				**Στρογγυλοποιημένο**	**2.054.000**	

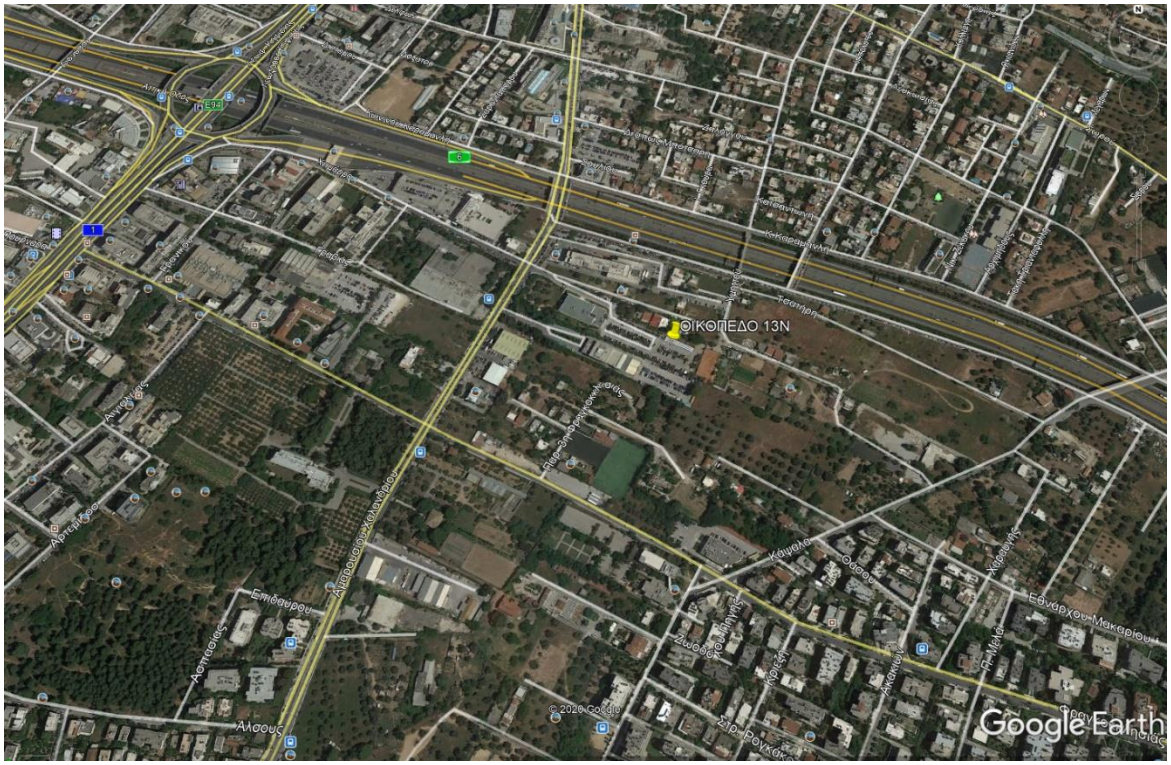
2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (RESIDUAL METHOD)					
(Ποσά σε €)					
Τρίμηνο	0,00	1,00	2,00	3,00	4,00
Μήνες από έναρξη	0,00	3,00	6,00	9,00	12,00
Έτος	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00
Έσοδα					
Κατανομή πωλήσεων					Γραφεία
Κατανομή εσόδων	100%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Έσοδα πωλήσεων	4.145.939	0	0	0	4.145.939
Συνολικά Μικτά Έσοδα	**4.145.939**	**0**	**0**	**0**	**4.145.939**
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές	1,00%	0,00	0,00	0,00	41.459,39
Συνολικά Καθαρά Έσοδα	**4.104.480**	**0**	**0**	**0**	**4.104.480**
Κόστος Κατασκευής					
Κατανομή κόστους	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Κόστος αποπεράτωσης	2.053.678	513.419	513.419	513.419	513.419
Μερικό Κόστος Κατασκευής	**2.053.678**	**513.419**	**513.419**	**513.419**	**513.419**
Απρόβλεπτα έξοδα	3,00%	**15.403**	**15.403**	**15.403**	**15.403**
Συνολικό Κόστος Κατασκευής	**2.115.288**	**528.822**	**528.822**	**528.822**	**528.822**
Επιχειρηματικό Όφελος					
Επιχειρηματικό όφελος	12,50%	0	0	0	518.242
Επιχειρηματικό Όφελος	**518.242**	**0**	**0**	**0**	**518.242**
Συνολικά Κέρδη (Προ Φόρων, Αμοιβών & Δανεισμού)	**1.470.949**	**-528.822**	**-528.822**	**-528.822**	**3.057.415**
Δάνειο	**1.026.839**	**256.710**	**256.710**	**256.710**	**256.710**
Χρηματοδότηση Κατασκευής					
Υπόλοιπο δανείου	1.026.839	773.892	518.453	260.498	0
Τόκος	25.419	10.118	7.625	5.109	2.567
Απόσβεση	1.026.839	252.946	255.439	257.956	260.498
Δόση	1.052.257	263.064	263.064	263.064	263.064
Έσοδα (Προ Φόρων & Αμοιβών)	**1.445.531**	**-535.177**	**-535.177**	**-535.177**	**3.051.061**
Μεικτή Υπολειμματική Αξία					
Προεξοφλητικός παράγοντας		0,98	0,96	0,95	0,93
Μεικτή Υπολειμματική Αξία		**-525.587**	**-516.170**	**-506.922**	**2.838.196**
Μικτή Υπολειμματική Αξία		**1.289.517**			
Έξοδα Πώλησης					
Φόρος μεταβίβασης	3,00%	38.686			
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές	1,00%	12.895			
Νομικές αμοιβές & Έξοδα συμβολαιογράφου	1,00%	12.895			
Συνολικά Έξοδα Πώλησης		**64.476**			
Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV)		**1.225.041**	749,13		

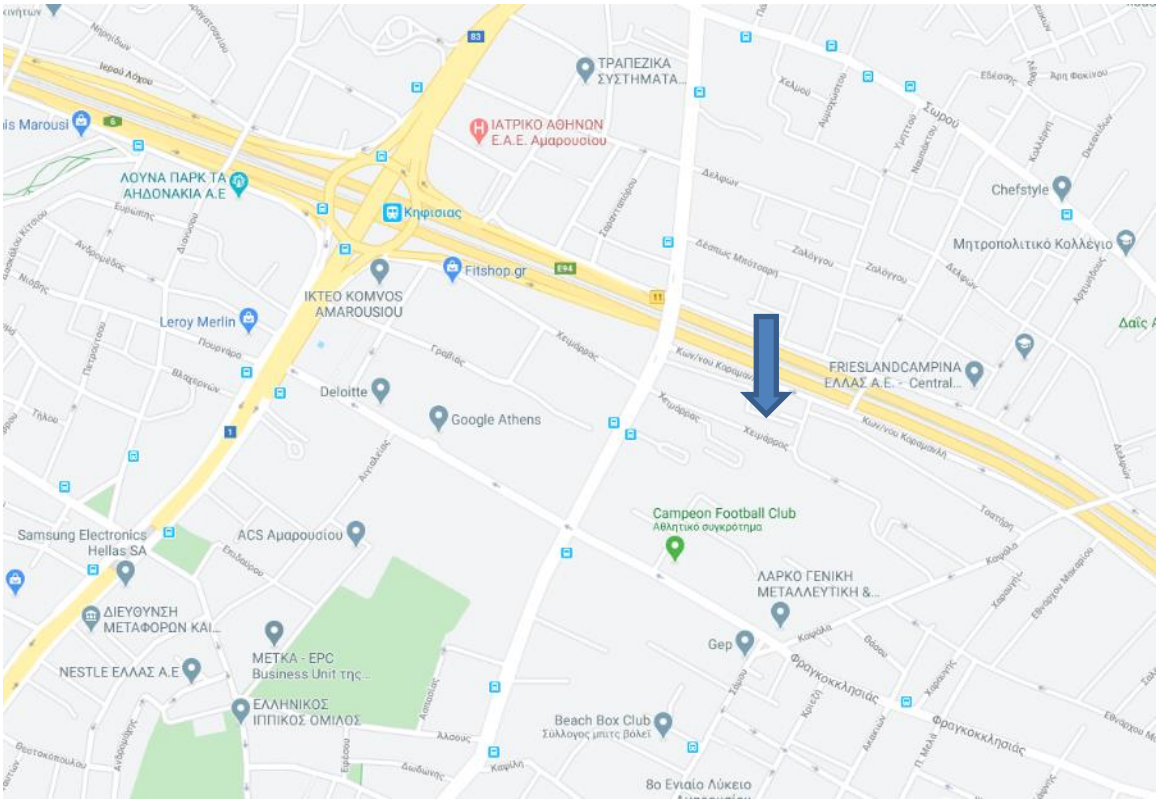
2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Χάρτης Περιοχής Ακινήτου



Πηγή: Google Earth, συντεταγμένες :38.038507, 23.810283



Πηγή: Google Maps

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431, F: +30 2109403781