Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.06.12 14:18:31 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
Τηλέφωνο: 2310370100
E-mail: root@ebeth.gr

Θεσσαλονίκη,12/06/2023
Αριθ. Πρωτ.:2978341

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΓΚΡΟΜΑΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ**, το διακριτικό τίτλο **AGROMAR S.A.** και αριθμό ΓΕΜΗ **001377101000**.

Την **12/06/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3639147**, η από 30/01/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ

Οδός Δωδεκανήσου αρ. 21, Δήμος Θεσσαλονίκης

30η Ιανουάριου 2023

Κατ' εντολή ΑΓΚΡΟΜΑΡ Α.Ε.

ΥΠΟΨΗ: Κ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΓΙΑΒΡΟΓΛΟΥ ΑΡ. ΠΡΩΤ.: ΕΜ/ΗΗ/ΑΟ-2022/12866 (1)

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....4
   - ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....4
   - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ....9
   - ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....11
2. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ....14
   - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ....14
   - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....18
   - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ....19
   - ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....22
   - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ....23

A. ΧΑΡΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ....25

B. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ....26

C. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ....28
   - ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ....28
   - ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ....29

D. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....30
   - ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ....30
   - ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ....31

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «**Έκθεση**») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. («**ΑΞΙΕΣ**») αποκλειστικά για την ΑΓΚΡΟΜΑΡ Α.Ε. (ο «**Πελάτης**») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 29 Νοεμβρίου 2022 (η «**Σύμβαση Ανάθεσης**»). Η «Έκθεση» είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της «Έκθεσης».

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

i. το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή

ii. το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση και επίσης

η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημιά (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία έκθεσης	30 Ιανουαρίου 2023
Παραλήπτης	ΑΓΚΡΟΜΑΡ Α.Ε. Υπόψη: κ. Κωνσταντίνου Γιαβρόγλου
Ακίνητο	Επαγγελματικό κτίριο επί της οδού Δωδεκανήσου αρ. 21, στο Δήμο Θεσσαλονίκης
Περιγραφή ακινήτου	Πολυώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο, αποτελούμενο από καταστήματα και γραφεία, συνολικής δόμησης 3.783,16 m² επί οικοπέδου εμβαδού 662 m².
Σκοπός κυριότητας	Επένδυση
Εντολή ανάθεσης	Εκτίμηση της αγοραίας και αγοραίας μισθωτικής αξίας του ακινήτου βάσει της από 29 Νοεμβρίου 2022 σύμβασης ανάθεσης.
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	30 Δεκεμβρίου 2022
Ιδιότητα εκτιμητή	Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε από εκτιμητή της εταιρείας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων Ακινήτων.
Σκοπός εκτίμησης	Εσωτερική ενημέρωση του εντολέα
Αγοραία μισθωτική αξία	€28.700/ μήνα (ΕΙΚΟΣΙ ΟΚΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΠΤΑΚΟΣΙΑ ΕΥΡΩ ΜΗΝΙΑΙΩΣ), μη συμπεριλαμβανομένου χαρτοσήμου ή ΦΠΑ.
Αγοραία αξία	€5.070.000 (ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ. Η άποψή μας για την αγοραία και αγοραία μισθωτική αξία σχετίζεται με τον σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από πρόσφατα στοιχεία της αγοράς.
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation - Global Standards 2022). Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, στα οποία βασίζεται η εκτίμηση παρουσιάζονται σε αυτή την έκθεση.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.

Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book.

Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.

Παραδοχές

Οι αξίες που παρουσιάζονται στην έκθεση αντιπροσωπεύουν την αντικειμενική μας εκτίμηση της αγοραίας και αγοραίας μισθωτικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Γίνεται, επίσης, η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα υπογραφή σύμβασης ή αγοραπωλησία, αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθηση του ακινήτου στην ανοικτή αγορά. Πέραν αυτού, για το σκοπό της εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης - συμπεριλαμβανομένων θεμάτων ρύπανσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα - οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.

Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

Ειδικές παραδοχές

Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι τμηματικά μισθωμένο. Η παρούσα εκτίμηση, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την πλευρά του εντολέα, πραγματοποιείται υπό την ειδική παραδοχή ότι το ακίνητο στο σύνολό του είναι κενό και ελεύθερο προς εκμετάλλευση.

Παρέκκλιση από συνήθεις παραδοχές

Καμία

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κατάσταση κτηματαγοράς

Οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση αντιπροσωπεύουν την αντικειμενική μας εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Γίνεται επίσης η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα ουσιαστικά πράξη αγοραπωλησίας, αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθηση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά.

Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων, των υψηλότερων επιτοκίων, των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία και του συνεχιζόμενου αντίκτυπου της παγκόσμιας πανδημίας COVID-19 σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.

Παράγοντες αειφορίας

Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αειφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αειφορία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν την αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες, ενεργειακή απόδοση και κλίμα, καθώς και θέματα σχεδιασμού, διαμόρφωσης, προσβασιμότητας, νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων – και χρήσεων γης (μελλοντικές και παρελθοντικές).

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εκτιμητής	Οι εκτιμητές που εκπόνησαν την παρούσα εκτίμηση είναι πλήρως καταρτισμένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Global Standards 2022 [The Red Book]).
Μη εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών	Η συνολική αμοιβή της ΑΞΙΕΣ Α.Ε., συμπεριλαμβανομένης της αμοιβής για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης, είναι χαμηλότερη του 5% του συνολικού εισοδήματός της.
Γνωστοποίηση	Ο υπογράφων την παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει υπογράψει εκτιμήσεις για τον ίδιο εντολέα και για σκοπό παρόμοιο με αυτόν για τον οποίο εκπονείται η παρούσα εκτίμηση από το 2016. Η ΑΞΙΕΣ Α.Ε. έχει εκπονήσει εκτιμήσεις που αφορούν ακίνητα του εντολέα της παρούσας έκθεσης.
Ασυμβίβαστο	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου σχετικά με την εν λόγω εκτίμηση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.
Εμπιστευτικότητα	Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
Περιουσιακή εκμετάλλευση και χρήση	Το δικαίωμα περιουσιακής εκμετάλλευσης και χρήσης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης μεταβιβάζονται από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. στον εντολέα μόνον με την πλήρη εξόφληση της συμφωνηθείσας αμοιβής. Η μη τήρηση του ανωτέρω όρου συνιστά παράνομη ενέργεια και γεννά δικαίωμα αποζημίωσης στην ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Δημοσίευση

Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.,

μέλος του διευθνούς δικτύου της CBRE,

Νίκος Χατζητσόλης, MSc, FRICS, CRE®
RICS Registered Valuer
Διευθύνων Σύμβουλος
T: +30 213 0169550
E: nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Γιώργος Γκόγκος, MSc, MRICS
Διευθυντής Γραφείου Θεσσαλονίκης
T: +30 2310 279248
E: giorgos.gogos@cbre-axies.gr

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
Regulated By RICS

T: +30 2310 279248
F: +30 2310 241382
W: www.cbre-axies.gr

Κωδικός Έργου: 4046

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Πηγές πληροφοριών

Η μελέτη έχει βασιστεί στα στοιχεία/ πληροφορίες που μας είχαν παρασχεθεί από τον κ. Γιαβρόγλου Κωνσταντίνου κατά την εκπόνηση της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ΕΚ/ΕΜ/ΑΟ-2016/9766 (Β) και με ημερομηνία 30 Δεκεμβρίου 2016 έκθεση εκτίμησης της εταιρείας μας, όπου αναφέρονται αναλυτικά και τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη.

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ακίνητο

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.

Αυτοψία

Στο ακίνητο έγινε αυτοψία στις 27 Δεκεμβρίου 2022 από τον διευθυντή γραφείου Θεσσαλονίκης Γιώργο Γκόγκο, MSc, MRICS συνοδεία του κου Ερυθρόπουλου, εκπροσώπου του εντολέα. Επισημαίνεται ότι καθώς τα αρκετά εκ των τμημάτων του εκτιμώμενου κτιρίου είναι μισθωμένα σε τρίτους, δεν κατέστη εφικτή εσωτερική αυτοψία στο σύνολο του ακινήτου, παρά βασιστήκαμε σε προφορικές πληροφορίες.

Επιφάνειες ακινήτου

Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.

Περιβαλλοντολογικά θέματα

Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.

Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.

Κατάσταση συντήρησης

Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πολεοδομικά στοιχεία

Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.

Τίτλοι και ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, μεταγραφών κτλ.) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάση εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Αγοραία Μισθωτική Αξία» η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (*IVS παρ. 40.1, εκδ. 2021*) ορίζεται ως:

«*το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, βάσει κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια επί ίσοις όροις συναλλαγή, κατόπιν κατάλληλης προώθησης, και όπου τα συμβαλλόμενα μέρη ενήργησαν με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό*»,

καθώς και με βάση την «Αγοραία Αξία» η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (*IVS παρ. 30.1, εκδ. 2021*) 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*».

Σε κάθε περίπτωση δεν έχουν ληφθεί υπόψη έξοδα που αφορούν την περίπτωση μίσθωσης ή αγοραπωλησίας του ακινήτου, όπως έκδοσης βεβαιώσεων νομιμότητας ή Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης, συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, φόρος μεταβίβασης κ.λπ. Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες ή άλλα βάρη που ενδεχομένως να υφίστανται επί του εκτιμώμενου ακινήτου. Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπ' όψη ποσά δανείων ή επιδοτήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν ή οφείλουν να επιστρέψουν οι ιδιοκτήτες από ή στο Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Το ακίνητο

Οι προσόψεις των καταστημάτων και των εκθεσιακών χώρων θεωρήθηκαν αναπόσπαστα τμήματα του ακινήτου.

Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κ.λπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.

Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κ.λπ., που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.

Περιβαλλοντολογικά θέματα

Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία, και

(β) θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.

Κατάσταση συντήρησης

Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:

(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιάζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,

(β) το κτίσμα είναι ελεύθερο από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα,

(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και

(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία του ακινήτου δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.

Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς και πολεοδομικά θέματα

Εκτός κι εάν αναφέρεται διαφορετικά και δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων, υποθέτουμε ότι:

(α) το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση,

(β) όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι εγκαταστάσεις τους έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους σχετικούς όρους δόμησης κατά την εποχή κατασκευής τους και είναι καθόλα νόμιμα,

(γ) το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις,

(δ) όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι λοιπές δομικές κατασκευές, εγκαταστάσεις και δίκτυα, είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης και διαθέτουν τα απαραίτητα συστήματα πυρασφάλειας, ασφαλείας και υγιεινής, και

(ε) σε περίπτωση που χρειάζονται τροποποιήσεις προκειμένου το ακίνητο να πληροί τους όρους της σχετικής νομοθεσίας περί ΑΜΚ και ΑΜΕΑ, το σχετικό κόστος είναι ασήμαντο ή αμελητέο.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τοποθεσία και διεύθυνση ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο χωροθετείται στο κέντρο του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, εντός των ορίων της 1ης Δημοτικής Κοινότητας του ομώνυμου Δήμου. Συγκεκριμένα, το εκτιμώμενο βρίσκεται επί της οδού Δωδεκανήσου με οδική αρίθμηση 21 και εντός του οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται επιπλέον από τις οδούς Φράγκων και Λέοντος Σοφού, ενώ απέχει περίπου 350 m από την Πλατεία Δημοκρατίας (Βαρδαρίου) που αποτελεί το τυπικό κέντρο της πόλης και 750 m από τη συμβολή των οδών Τσιμισκή και Αριστοτέλους που αποτελεί τον εμπορικό πυρήνα του κέντρου.

Η οδός Δωδεκανήσου αλλά και γενικά η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου αποτελεί παραδοσιακά τοποθεσία συγκέντρωσης ιδίως γραφειακών χρήσεων λόγω της εγγύτητας στο Δικαστικό Μέγαρο και άλλες δημόσιες υπηρεσίες καθώς και στους κεντρικούς σταθμούς του ΟΣΕ και των υπεραστικών λεωφορείων και το λιμάνι. Οι βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής όπως οι οδοί Δωδεκανήσου και Πολυτεχνείου χαρακτηρίζονται από πολυώροφα, ιδίως επαγγελματικά, κτίρια με ισόγεια καταστήματα ως επί το πλείστων παλαιάς κατασκευής με την παράλληλη ύπαρξη ορισμένων νεότερων αναπτύξεων, ενώ επί αρτηριών δευτερεύουσας σημασίας καταγράφεται και αριθμός παλαιών κτιρίων βιοτεχνικών και αποθηκευτικών χώρων. Παράλληλα διάσπαρτα παρατηρούνται και ορισμένα διατηρητέα κτίρια. Επισημαίνεται ότι κατά τα τελευταία έτη στην ευρύτερη περιοχή έχουν αναπτυχθεί και ορισμένα ξενοδοχεία κατόπιν ανακατασκευής ορισμένων παλαιών επαγγελματικών κτιρίων, ενώ αναμένονται και ορισμένες ακόμα.

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι πολύ καλή, ενώ η περιοχή εξυπηρετείται από πυκνό δίκτυο αστικών συγκοινωνιών και ικανοποιητικό αριθμό οργανωμένων, στεγασμένων και μη χώρων στάθμευσης οχημάτων. Ωστόσο, η περιοχή χαρακτηρίζεται από βαρύ κυκλοφοριακό φόρτο κατά τις ώρες αιχμής, ενώ αναμένεται στο μέλλον να εξυπηρετείται από τον υπόγειο σιδηρόδρομο (ΜΕΤΡΟ) με τον πλησιέστερο σταθμό να βρίσκεται στην Πλατεία Δημοκρατίας.

Απόσπασμα χάρτη περιοχής περιλαμβάνεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

Περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για ένα πολυώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο, το οποίο αποτελείται από καταστήματα και γραφεία. Συγκεκριμένα, το εκτιμώμενο κτίριο έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμόν 657/15-07-1967 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης επί οικοπέδου εμβαδού 662 m², το οποίο διαθέτει όψη στην οδό Δωδεκανήσου επί πλευράς μήκους 19 m και είναι πολυγωνικού σχήματος.

Το εκτιμώμενο κτίριο αποτελεί κατασκευή με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και πλήρωση τοιχοποιίας από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και αναπτύσσεται σε δώδεκα επίπεδα, ήτοι υπόγειο, ισόγειο, μεσώροφο, επτά τυπικούς ορόφους, έναν όροφο σε εσοχή και δώμα. Πρόσβαση μεταξύ των ορόφων αυτού επιτυγχάνεται μέσω εσωτερικού κεντρικού κλιμακοστασίου καθώς και δύο ανελκυστήρων.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με βάση τα όσα διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία αλλά και σύμφωνα με προφορικές πληροφορίες από την πλευρά του εντολέα, το υπόγειο συμπεριλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους, χώρο Η/Μ εξοπλισμού καθώς και επιμέρους χώρους βοηθητικής χρήσης που συνοδεύουν τα καταστήματα, τα καταστήματα πέραν υπογείου χώρου διαθέτουν και πατάρι, ενώ τα λοιπά επίπεδα απαρτίζονται από γραφειακούς χώρους. Τα δάπεδα του κτιρίου φέρουν κατά περίπτωση επένδυση κεραμικών πλακιδίων, μαρμάρου, πλαστικού τάπητα και μοκέτα, εξαιρουμένου του χώρου του Η/Μ εξοπλισμού όπου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ οι χώροι διαθέτουν σώματα φθορίου, εσωτερικά ξύλινα κουφώματα και εξωτερικά, συρόμενα κουφώματα αλουμινίου και τμηματικά φέρουν ψευδοροφή.

Φωτογραφίες του ακινήτου περιλαμβάνονται στο σχετικό παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος. Επιπλέον και βάσει προφορικών πληροφοριών από την πλευρά του εντολέα, το ακίνητο εξυπηρετείται επίσης από:

- ατομικές μονάδες κλιματισμού ψύξης – θέρμανσης,
- συστήματα συναγερμού στους επιμέρους γραφειακούς χώρους κατά περίπτωση, και
- συστήματα κλειστού κυκλώματος παρακολούθησης στους επιμέρους γραφειακούς χώρους κατά περίπτωση.

Πίνακας επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα και προφορικές πληροφορίες για τους σκοπούς της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ΕΚ/ΕΜ/ΑΟ-2016/9766 (Β) έκθεσης εκτίμησης της εταιρείας μας. Βάσει αυτών οι επιμέρους επιφάνειες του κτιρίου έχουν ως εξής:

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Μ²)	ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΙΠΕΔΟΥ (ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, Μ²)
Υπόγειο	Κατάστημα Κ1	306,59	530,31
	Κατάστημα Κ2	69,93	
Ισόγειο	Κατάστημα Κ1	363,14	574,86
	Κατάστημα Κ2	111,74	
Πατάρι	Κατάστημα Κ1	145,35	145,35
	Κατάστημα Κ2	31,00	31,00
1ος όροφος	Γραφείο 1	93,59	396,92
	Γραφείο 2	260,04	
2ος όροφος	Γραφείο 1	93,59	396,92
	Γραφείο 2	69,60	
	Γραφείο 3	81,77	
	Γραφείο 4	101,92	
3ος όροφος	Γραφείο 1	93,59	396,92
	Γραφείο 2 - 3	151,37	
	Γραφείο 4	101,92	
4ος όροφος	Γραφείο 1	93,59	396,92
	Γραφείο 2	87,38	
	Γραφείο 3	63,99	
	Γραφείο 4	101,92	
5ος όροφος	Γραφείο 1	364,55	396,92
6ος όροφος	Γραφείο 1	93,59	396,92
	Γραφείο 2	69,60	
	Γραφείο 3	81,77	
	Γραφείο 4	101,92	
7ος όροφος	Γραφείο 1	93,59	396,92
	Γραφείο 2	69,60	
	Γραφείο 3	81,77	
	Γραφείο 4	101,92	
8ος όροφος	Γραφείο 1	76,90	348,34
	Γραφείο 2	34,24	
	Γραφείο 3	84,32	
	Γραφείο 4	101,92	
ΣΥΝΟΛΟ		**3.777,71**	**4.408,30**

Επισημαίνεται ότι έκαστος όροφος υπέρ του παταριού περιλαμβάνει τέσσερις γραφειακούς χώρους με ατομικό W.C., εξαιρουμένων των 1ου, 3ου και 8ου ορόφων που επιμερίζονται σε 3 επιμέρους γραφειακούς χώρους, χωρίς ωστόσο να μας παρασχεθούν οι σχετικές επιμέρους επιφάνειες πέραν της συνολικής έκαστου ορόφου.

Κατάσταση συντήρησης

Κατά την αυτοψία μας δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο σύντομη αυτοψία για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, ενώ δεν μας παρασχέθηκε πρόσβαση στο σύνολο των επιμέρους χώρων. Λαμβάνοντας υπόψη την εξωτερική άποψη του ακινήτου, την εσωτερική κατάσταση συντήρησης των προσβάσιμων χώρων και το γεγονός ότι η τελευταία ανακαίνιση επιμέρους χώρου έλαβε χώρα προ 10ετίας αλλά και υπάρχουν και μη ανακαινισμένοι χώροι, η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου κρίνεται εν γένει ικανοποιητική.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πολεοδομικό καθεστώς

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα όρων δόμησης ή έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα παρασχεθέντα έγγραφα. Με βάση αυτά το εκτιμώμενο κτίριο έχει ανεγερθεί βάσει σχετικής άδειας οικοδομής και συγκεκριμένα της υπ' αριθμόν 657/15-07-1967, ενώ σύμφωνα με το από Ιουνίου 1967 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Γεώργιου Πολιτίδη και του αρχιτέκτονα μηχανικού Αντώνιου Μητρόπουλου, το οικόπεδο όπου έχει αναπτυχθεί το εκτιμώμενο, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που ίσχυαν κατά την περίοδο σύνταξης αυτού ήταν οι εξής:

- Ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας *140 m²*
- Ελάχιστο πρόσωπο αρτιότητας *9 m*
- Ελάχιστο βάθος αρτιότητας *12 m*
- Οικοδομικό σύστημα *Συνεχές.*

Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δεν συντρέχουν πολεοδομικής φύσης κωλύματα προκειμένου το εκτιμώμενο ακίνητο να είναι σε θέση να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Φόροι επί του ακινήτου και ΦΠΑ

Το σύνολο των φόρων ιδιοκτησίας ακινήτων έχει πλέον ενσωματωθεί στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος ωστόσο δεν είναι δυνατόν να υπολογιστεί με ακρίβεια επί του παρόντος και δεν λαμβάνεται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.

Επιπλέον, δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ. Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, ενώ δεν μας παρασχέθηκε κάποιο έγγραφο που να πιστοποιεί επακριβώς το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου. Ωστόσο, κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο είναι επί του παρόντος τμηματικά μισθωμένο.

Σε κάθε περίπτωση η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την παραδοχή ότι το ακίνητο κενό και ελεύθερο προς εκμετάλλευση, ενώ θεωρούμε ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επιλογή μεθόδου εκτίμησης

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας μισθωτικής του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η πρακτικά μόνη διαθέσιμη μέθοδος για τη συγκεκριμένη περίπτωση, δηλαδή **η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς**. Αναφορικά με τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με δεδομένα τη φύση του ακινήτου και τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, εφαρμόστηκε η ίδια μεθοδολογική προσέγγιση.

Η μέθοδος περιγράφεται επιγραμματικά ακολούθως.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι – ενδεικτικά τουλάχιστον – τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κ.λπ.), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, το σχήμα, η διάταξη των δρόμων, η μορφολογία του εδάφους κλπ., καθώς και τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, τις παροχές, την ηλικία και την κατάσταση συντήρησης των κτιρίων.
- Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας, ιδιαίτερα στην περίπτωση γηπέδων.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά που χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετήσαμε τις πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας και καταλήξαμε στον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας του.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Γενικά χαρακτηριστικά

Η οδός Δωδεκανήσου παραδοσιακά αποτελούσε οδική αρτηρία συγκέντρωσης επιχειρηματικής δραστηριότητας με έντονη την παρουσία γραφειακών χώρων ιδίως λόγω της γειτνίασης με το Δικαστικό Μέγαρο και άλλες δημόσιες υπηρεσίες. Παράλληλα, κατά τα τέλη της δεκαετίας του 2000 και στις αρχές της δεκαετίας του 2010 παρατηρήθηκαν αρκετές ανακατασκευές παλαιών κτιρίων σε αμιγώς επαγγελματικά κτίρια ή σε μικτής χρήσης με γραφεία αλλά και κατοικίες ιδίως τύπου studios στους ορόφους, ενώ τα τελευταία έτη στην εγγύς αλλά και ευρύτερη περιοχή έχουν ήδη αναπτυχθεί αλλά και αναμένονται ξενοδοχεία.

Κατάσταση τοπικής κτηματαγοράς επαγγελματικών κτιρίων

Επί του παρόντος γενικά η κτηματαγορά της Θεσσαλονίκης χαρακτηρίζεται από αξιόλογο ενδιαφέρον για γραφειακούς χώρους προδιαγραφών Α Κατηγορίας (Class A), πάσης φύσεως μεγέθους αλλά με ιδιαίτερη έμφαση στους ευμεγέθης. Για την εν λόγω τάση αφετηρία αποτέλεσε η υγειονομική κρίση λόγω της πανδημίας του COVID-19 που οδήγησε σε έναν επαναπροσδιορισμό των αναγκών για φυσικό και μηχανικό εξαερισμό και για ευρύχωρους χώρους, ενώ παράλληλα καταγράφεται και αυξημένη κινητικότητα με την απόφαση αρκετών εταιρειών με υψηλές απαιτήσεις ως προς τις προδιαγραφές, όπως η Pfizer και η Cisco, να επεκταθούν δημιουργώντας καθ' αυτό τον τρόπο ένα κόμβο που θα εξυπηρετεί και τις αγορές των Βαλκανίων.

Ωστόσο, η εν λόγω τάση έχει οδηγήσει σε μία σχέση προσφοράς και ζήτησης που για μία ακόμη φορά κρίνεται ανισοβαρής καθώς το κτιριακό απόθεμα είναι παλαιωμένο ως προς τις υποδομές καθώς και τις τεχνολογικές και κατασκευαστικές προδιαγραφές και δεν καλύπτει τις απαιτήσεις της πλειοψηφίας των εν δυνάμει ενδιαφερόμενων.

Ως συνεπακόλουθο των ανωτέρω, το τελευταίο χρονικό διάστημα καταγράφεται ολοένα και αυξανόμενο αγοραστικό ενδιαφέρον για πεπαλαιωμένα επαγγελματικά κτίρια, με ή άνευ ισόγειων καταστημάτων, με σκοπό την ριζική ανακαίνισή τους τόσο με σκοπό την ιδιοχρησιμοποίηση όσο και την επένδυση. Στις εν λόγω περιπτώσεις ιδιαίτερα έμφαση δίδεται από τους ενδιαφερόμενους στη θέση και στατικότητα του κτιρίου. Αναφορικά με το μισθωτικό ενδιαφέρον, είναι εξίσου ικανοποιητικό ωστόσο εστιάζεται ιδίως σε ανακαινισμένα κτίρια ή ευμεγέθη τμήματα κτιρίων προδιαγραφών Α Κατηγορίας (Class A).

Ως προς το διαθέσιμο απόθεμα, κατά την έρευνά μας επιβεβαιώθηκε η έλλειψη κτιρίων σύγχρονων προδιαγραφών, ενώ υπάρχει ικανοποιητικό απόθεμα επαγγελματικών κτιρίων προς πώληση ή μίσθωση που ωστόσο ολοένα και μειώνεται λόγω του αυξανόμενου ενδιαφέροντος. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι ορισμένοι ιδιοκτήτες έχουν αποσύρει τα ακίνητά τους από την αγορά με στόχο τη σταδιακή τους πρότερη ανακαίνιση για την επίτευξη υψηλότερων μισθωμάτων ή τιμημάτων.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στοιχεία αγοραίων κεφαλαιακών αξιών

Στο πλαίσιο της έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς που εκπονήθηκε επικοινωνήσαμε με επαγγελματίες του χώρου που δραστηριοποιούνται στην συγκεκριμένη αγορά. Κατά την εν λόγω έρευνα συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν, κυρίως, αιτούμενα τιμήματα πώλησης επαγγελματικών κτιρίων ή μεγάλων τμημάτων αυτών επί της οδού Δωδεκανήσου ή γενικά στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου. Με βάση αυτά σχηματίσαμε την άποψη ότι επαγγελματικά κτίρια πεπαλαιωμένων προδιαγραφών στην περιοχή αξιώνουν τιμήματα από **€1.100/m²** έως **€2.200/m²** περίπου με κυριότερους προσδιοριστικούς παράγοντες την ακριβή χωροθέτηση και προβολή, το συνολικό μέγεθος, την υφιστάμενη διαμόρφωση, τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, και το βαθμός συντήρησης.

Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης καθώς και η διαπραγμάτευση μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών βάσει των αναγκών τους, διαδραματίζουν καταλυτικό ρόλο στη διαμόρφωση των τελικών συμφωνούμενων τιμημάτων.

Πίνακας των συγκριτικών στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου παρατίθενται στο παράρτημα της έκθεσης.

Στοιχεία μισθωμάτων

Στο πλαίσιο της έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς που εκπονήθηκε επικοινωνήσαμε με επαγγελματίες του χώρου που δραστηριοποιούνται στην συγκεκριμένη αγορά. Κατά την εν λόγω έρευνα συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν, κυρίως, αιτούμενα μισθώματα επαγγελματικών κτιρίων ή μεγάλων τμημάτων αυτών επί της οδού Δωδεκανήσου ή γενικά στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου. Με βάση αυτά σχηματίσαμε την άποψη ότι οι μισθωτικές αξίες για επαγγελματικά κτίρια στην περιοχή κυμαίνονται από **€6,0/m²/μήνα** έως **€12,0/m²/μήνα** περίπου με κυριότερους προσδιοριστικούς παράγοντες την ακριβή χωροθέτηση και προβολή, το συνολικό μέγεθος, την υφιστάμενη διαμόρφωση, τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, και το βαθμός συντήρησης.

Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης καθώς και η διαπραγμάτευση μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών βάσει των αναγκών τους, διαδραματίζουν καταλυτικό ρόλο στη διαμόρφωση των τελικών συμφωνούμενων μισθωμάτων.

Παρακάτω αναλύονται οι κύριοι όροι μιας τυπικής επαγγελματικής μίσθωσης:

- Κατάσταση ακινήτου: Θερμό κέλυφος
- Διάρκεια μίσθωσης: Τυπική διάρκεια 3-5 έτη με δικαίωμα επέκτασης έως 10 έτη και πιο σπάνια έως 12 έτη
- Καθαρό ενοίκιο: Καταβάλλεται μηνιαίως προκαταβολικά. Δεν περιλαμβάνει τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ, λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα.
- Αναπροσαρμογή: Συνήθως με βάσει τον ΔΤΚ ή ΔΤΚ+1%
- Εγγύηση: 2 μηνιαία μισθώματα

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

■ Δυνατότητα διακοπής:	Συνήθως από το 2ο έτος μίσθωσης κατόπιν ενημέρωσης προ 3 μηνών και καταβολής ενός μηνιαίου μισθώματος (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
■ Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα:	Καταβάλλονται από το μισθωτή ή τον εκμισθωτή ανάλογα το είδος
■ Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ:	Καταβάλλονται από το μισθωτή

Πίνακας των συγκριτικών στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αγοραίας μισθωτικής αξίας του ακινήτου παρατίθενται στο παράρτημα της έκθεσης.

Σχόλια επί των αποδόσεων

Οι συντελεστές απόδοσης των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που άπτονται τόσο του ίδιου του ακινήτου (χρήση και θέση), όσο και των συνθηκών που επικρατούν στο χρηματοοικονομικό περιβάλλον (κόστος χρήματος και ασφάλεια επένδυσης). Ο επενδυτικός κίνδυνος (ρίσκο) και ο συντελεστής ετήσιας κεφαλαιακής απόδοσης είναι μεγέθη ποσοτικά και ποιοτικά ανάλογα, με την έννοια ότι όσο αυξάνει ο κίνδυνος, επιτυγχάνεται και μεγαλύτερη απόδοση. Όλοι αυτοί οι παράγοντες καθορίζουν τις αποδόσεις των ακινήτων και διασφαλίζουν το πόσο ευαίσθητη μπορεί να είναι η αγορά ακινήτων σε διαφορετικές τοποθεσίες και υπό διαφορετικές οικονομικές συνθήκες.

Κατά τη διάρκεια του έτους, τα ακίνητα εισοδήματος, υψηλών προδιαγραφών, σε κύριες επαγγελματικές αγορές συνέχισαν να συγκεντρώνουν το επενδυτικό ενδιαφέρον, με αποτέλεσμα την περαιτέρω διεύρυνση του χάσματος /της διαφοράς των αποδόσεων μεταξύ κύριων και δευτερευουσών αγορών. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από την ΑΞΙΕΣ, τόσο στις κύριες γραφειακές αγορές της Αττικής (Αθήνα και Μαρούσι) όσο και στον κλάδο των logistics σημειώθηκε μείωση των αποδόσεων της τάξης των 0,25% και 0,75% αντίστοιχα σε σχέση με το Q1 2020 (προ- πανδημίας επίπεδα). Οι αποδόσεις για καταστήματα και ξενοδοχεία παρέμειναν σχετικά σταθερές, παρουσιάζοντας ωστόσο διαφοροποιήσεις μεταξύ κύριων και δευτερευουσών αγορών. Πλέον ως γενική ένδειξη μπορούμε να πούμε ότι οι αποδόσεις διαμορφώθηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 5,75% και 8,75%, αναλόγως χρήσης και εμπορικότητας.

Σε τοπικό επίπεδο, οι αποδόσεις για επαγγελματικά κτίρια πεπαλαιωμένων προδιαγραφών στο ευρύτερο κέντρο της πόλης διαμορφώνονται **μεταξύ 7,00% και 8,00%**. Σε κάθε περίπτωση καταλυτικό ρόλο διαμορφώνουν η εμπορικότητα της κάθε θέσης, τα χαρακτηριστικά των μισθωτών, η διάρκεια και το επίπεδο των μισθωμάτων και το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας του ακινήτου

Θετικά

- Χωροθέτηση στο κέντρο της πόλης και επί οδού παραδοσιακά ικανή εμπορική διέλευση, σε μικρή απόσταση από το Δικαστικό Μέγαρο
- Εύκολη πρόσβαση μέσω ιδιωτικών και δημόσιων μέσων μεταφοράς
- Σταδιακά αυξανόμενο ενδιαφέρον για ολόκληρα κτίρια με στόχο την πλήρη ανακατασκευή τους και την πιθανή αλλαγή χρήσης

Αρνητικά

- Το έτος κατασκευής του ακινήτου και οι πεπαλαιωμένες κατασκευαστικές του προδιαγραφές
- Επί του παρόντος δύναται να διατεθεί προς πώληση ως ενιαίο κτίριο ελλείψει σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών με αποτέλεσμα να διαθέτει μέγεθος που δεν εμπίπτει εντός των ορίων της ζήτησης
- Το μισθωτικό ενδιαφέρον εστιάζεται ως επί το πλείστων και επί του παρόντος σε Class Α κτίριο

Προσδιορισμός μισθωτικής τιμής μονάδας

Με βάση τα παραπάνω και αφού έγιναν οι σχετικές προσαρμογές επί των συγκριτικών στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου, για τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας του υιοθετήθηκε τιμή μονάδας της τάξης των **€6,50/μ²/μήνα** για το σύνολο της δομημένης/ μισθώσιμης επιφάνειάς του.

Η παραπάνω τιμή μονάδας κρίνεται εύλογη λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου καθώς και η σχέση προσφοράς – ζήτησης στην τοπική κτηματαγορά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το επίπεδο των τιμών που επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης.

Προσδιορισμός αγοραίας κεφαλαιακής τιμής μονάδος

Με βάση τα παραπάνω και αφού έγιναν οι σχετικές προσαρμογές επί των συγκριτικών στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υιοθετήθηκε τιμή μονάδας της τάξης των **€1.150/μ²** για το σύνολο της δομημένης/ μισθώσιμης επιφάνειάς του.

Η παραπάνω τιμή μονάδας κρίνεται εύλογη λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου καθώς και η σχέση προσφοράς – ζήτησης στην τοπική κτηματαγορά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το επίπεδο των τιμών που επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

Αγοραίο μίσθωμα

Με βάση όλα τα παραπάνω, εκτιμούμε ότι η αγοραία μισθωτική αξία του επαγγελματικού κτιρίου επί της οδού Δωδεκανήσου αρ. 21, στη Θεσσαλονίκη, κατά την 30η Δεκεμβρίου 2022, κατόπιν στρογγυλοποίησης, είναι:

€28.700/μήνα

(Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Επτακόσια Ευρώ μηνιαίως).

Πλήρης πίνακας υπολογισμού του αγοραίου μισθώματος επισυνάπτεται στο παράρτημα της έκθεσης με τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

Αγοραία αξία

Αντιστοίχως, η αγοραία αξία του του επαγγελματικού κτιρίου επί της οδού Δωδεκανήσου αρ. 21, στη Θεσσαλονίκη, ως κενό και ελεύθερο προς εκμετάλλευση, κατά την 30η Δεκεμβρίου 2022, κατόπιν στρογγυλοποίησης, εκτιμάται σε:

€5.070.000

(Πέντε Εκατομμύρια Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ).

Πλήρης πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας επισυνάπτεται στο παράρτημα της έκθεσης με τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

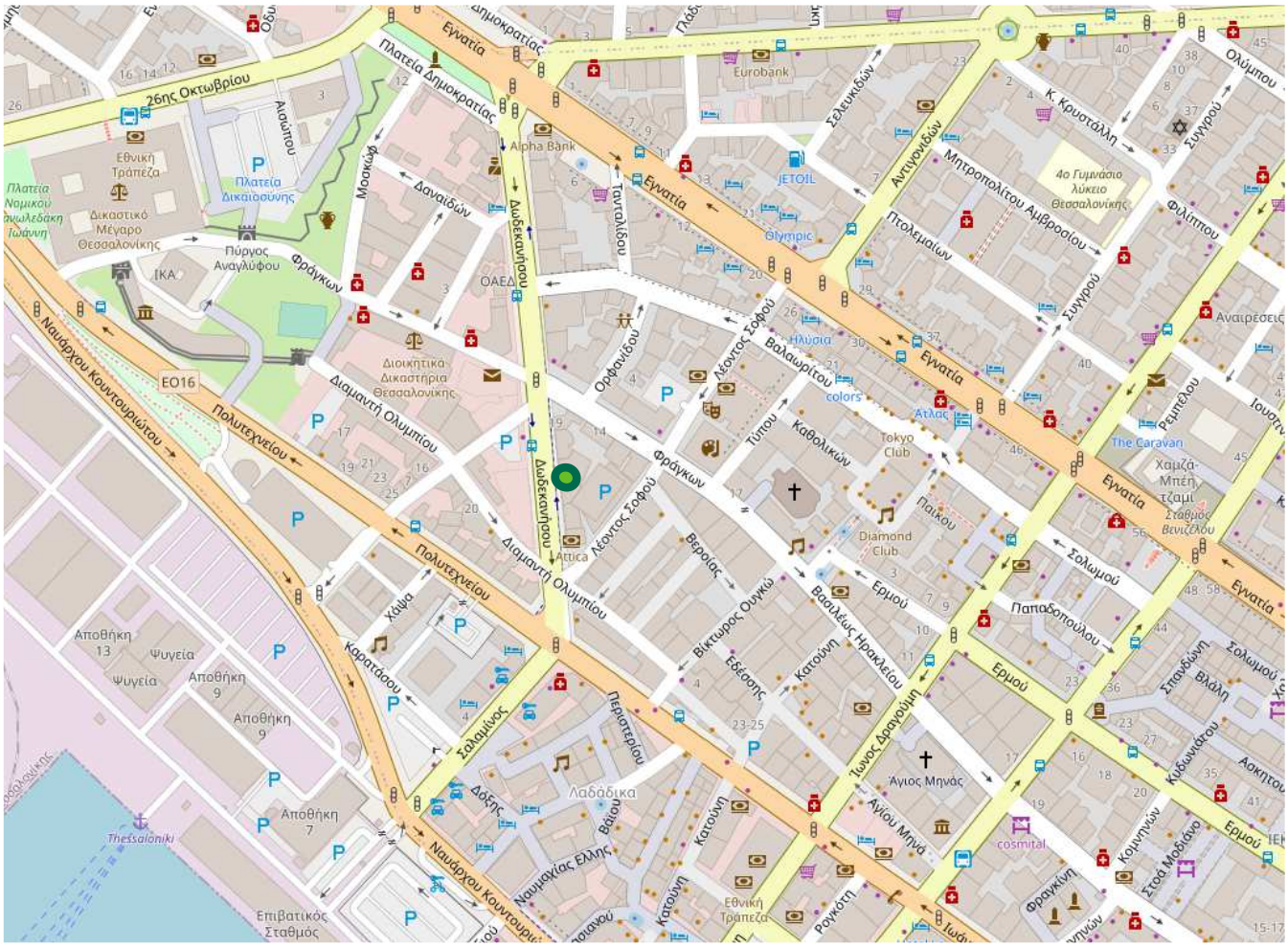
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΧΑΡΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Απόσπασμα χάρτη ευρύτερης περιοχής και θέσης ακινήτου

Οδός Δωδεκανήσου αρ. 21, Δήμος Θεσσαλονίκης



Πηγή; OpenStreetMap

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Μερική εξωτερική άποψη κτιρίου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική άποψη εσωτερικών χώρων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική άποψη εσωτερικών χώρων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική άποψη εσωτερικών χώρων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Μερική εσωτερική άποψη κτιρίου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική άποψη εσωτερικών χώρων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική άποψη εσωτερικών χώρων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική άποψη εσωτερικών χώρων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Α/Α	ΤΥΠΟΣ/ ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (Μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (Μ²)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΜΗΝΑ)	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (€/Μ²- ΜΕΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ/ ΜΗΝΑ)
1	Τρέχον μίσθωμα	Θεσσαλονίκη, οδός Ερμού	Τμήμα κτιρίου γραφειακής χρήσης	Υπόγειο/ Βοηθητική χρήση: 90 m² Ισόγειο / Κύρια χρήση: 90 m² Πατάρι / Κύρια χρήση: 90 m² 1ος & 2ος όροφος / Κύρια χρήση: 290m²	560,00	470,00	90,00	4.500,00	8,04
2	Αιτούμενο μίσθωμα/ Q4 2022	Θεσσαλονίκη, συμβολή των οδών Ελ. Βενιζέλου & Βασ. Ηρακλείου	Διατηρητέο, επαγγελματικό κτίριο	Υπόγειο/ Βοηθητική χρήση Ισόγειο / Κύρια χρήση Πατάρι / Κύρια χρήση 1ος έως 5ος όροφος / Κύρια χρήση	2.400,00	Μ/Δ	Μ/Δ	22.000,00	9,17
3	Αιτούμενο μίσθωμα/ Q4 2022	Θεσσαλονίκη, οδός Πολυτεχνείου	Επαγγελματικό κτίριο	Υπόγειο/ Βοηθητική χρήση: 155 m² Ισόγειο / Κύρια χρήση: 140 m² Ημιώροφος / Κύρια χρήση: 55 m² 1ος έως 7ος όροφος / Κύρια χρήση: 830m²	1.180,00	1.025,00	155,00	14.000,00	11,86
4	Αιτούμενο μίσθωμα/ Q4 2022	Θεσσαλονίκη, οδός Δωδεκανήσου	Επαγγελματικό κτίριο	Υπόγειο/ Βοηθητική χρήση: 307 m² Ισόγειο/ Κύρια χρήση: 444 m² 1ος, 2ος & 3ος όροφος / Κύρια χρήση: 405,22m² έκαστος 4ος όροφος / Κύρια χρήση: 379,13 m² 5ος όροφος / Κύρια χρήση: 291,47 m² 6ος & 7ος όροφος / Κύρια χρήση: 208,64 m² έκαστος	3.054,54	2.747,54	307,00	23.000,00	7,53

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ

Α/Α	ΤΥΠΟΣ/ ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (Μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (Μ²)	ΤΙΜΗΜΑ (€)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/Μ²- ΜΕΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)
1	Αιτούμενο μίσθωμα/ Q4 2022	Θεσσαλονίκη, οδός Δαναϊδών	Επαγγελματικό κτίριο	Ισόγειο / Κύρια χρήση 1ος έως 7ος όροφος / Κύρια χρήση	2.805,00	Μ/Δ	Μ/Δ	3.500.000,00	1.247,77
2	Αγοραπωλησία/ Η2 2021	Θεσσαλονίκη, οδός Μητροπόλεως	Κτίριο	Ισόγειο - Ανώγειο/ Κύρια χρήση: 483 τμ Υπόγειο/ Βοηθητική χρήση: 409 τμ Πατάρι / Κύρια χρήση:180 τμ 1ος - 4ος όροφος / Κύρια χρήση: 1.288τμ	2.360,00	1.951,00	409,00	5.150.000,00	2.182,20
3	Αιτούμενο μίσθωμα/ Q4 2022	Θεσσαλονίκη, οδός Δωδεκανήσου	Επαγγελματικό κτίριο	Υπόγειο/ Βοηθητική χρήση: 307 m² Ισόγειο/ Κύρια χρήση: 444 m² 1ος, 2ος & 3ος όροφος / Κύρια χρήση: 405,22m² έκαστος 4ος όροφος / Κύρια χρήση: 379,13 m² 5ος όροφος / Κύρια χρήση: 291,47 m² 6ος & 7ος όροφος / Κύρια χρήση: 208,64 m² έκαστος	3.054,54	2.747,54	307,00	4.400.000,00	1.440,48
4	Αιτούμενο μίσθωμα/ Q4 2022	Θεσσαλονίκη, οδός Πολυτεχνείου	Επαγγελματικό κτίριο (γωνιακό)	Ισόγειο / Κύρια χρήση 1ος έως 6ος όροφος / Κύρια χρήση	2.310,00	2.310,00	0,00	4.000.000,00	1.731,60

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΟΜΗΜΕΝΗ/ ΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΜΗΝΙΑΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/Μ²/ΜΗΝΑ)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΜΗΝΑ)	ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΕΤΟΣ)
Υπόγειο	Κατάστημα Κ1 Κατάστημα Κ2	530,31			
Ισόγειο	Κατάστημα Κ1 Κατάστημα Κ2	574,86			
Πατάρι	Κατάστημα Κ1 Κατάστημα Κ2	145,35 31,00			
1ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2	396,92			
2ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	396,92			
3ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 - 3 Γραφείο 4	396,92			
4ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	396,92			
5ος όροφος	Γραφείο 1	396,92			
6ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	396,92			
7ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	396,92			
8ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	348,34			
ΣΥΝΟΛΟ		**4.408,30**	**6,50**	**28.653,95**	**343.847,40**

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΟΜΗΜΕΝΗ/ ΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/Μ²)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
Υπόγειο	Κατάστημα Κ1 Κατάστημα Κ2	530,31		
Ισόγειο	Κατάστημα Κ1 Κατάστημα Κ2	574,86		
Πατάρι	Κατάστημα Κ1 Κατάστημα Κ2	145,35 31,00		
1ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2	396,92		
2ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	396,92		
3ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 - 3 Γραφείο 4	396,92		
4ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	396,92		
5ος όροφος	Γραφείο 1	396,92		
6ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	396,92		
7ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	396,92		
8ος όροφος	Γραφείο 1 Γραφείο 2 Γραφείο 3 Γραφείο 4	348,34		
ΣΥΝΟΛΟ		**4.408,30**	**1.150,00**	**5.069.545,00**

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.