



Έκθεση εκτίμησης

Κτίριο γραφείων (κτίριο «I» γραφειακού συγκροτήματος)

Γραβιάς 4, Δήμος Αμαρουσίου

Ημερομηνία Εκτίμησης: 30 Ιουνίου 2023

Ημερομηνία Έκθεσης: 7 Ιουλίου 2023

TRASTOR ΑΕΕΑΠ

Υπόψη: Κου Τάσου Καζίνου

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για τη Trastor ΑΕΕΑΠ (ο «Πελάτης») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 9 Ιουνίου 2023 (η «Σύμβαση Ανάθεσης»). Η παρούσα 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.

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 οποιαδήποτε 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 ζημία (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.

Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος Ι: Συνοπτική έκθεση.....	4
Μέρος ΙΙ : Έκθεση Εκτίμησης	9
Μέρος ΙΙΙ: Το Ακίνητο.....	20
Μέρος ΙV: Μελέτες Αγοράς	61
Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης.....	61

Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Το ακίνητο

- Διεύθυνση: Γραβιάς 4, Δήμος Αμαρουσίου
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Κύρια γραφειακή αγορά βορείων προαστίων
- Σύντομη περιγραφή ακινήτου: Κτίριο γραφείων (κτίριο Ι, τμήμα συγκροτήματος), με παροχές όπως θέσεις υπαίθριες στάθμευσης, σε καλή κατάσταση συντήρησης, κατασκευής 1972 και πρόσφατα ανακαινισμένο (2019-21) εκ μέρους των μισθωτών.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΚΖ-ΚΑ/ΜΖ/ΑΟ – 2019/11142 (44) και ημερομηνία 13 Ιανουαρίου 2020. Βάσει του υπ' αριθμόν 40.260/24-04-2019 τίτλου αγοραπωλησίας ακινήτου του συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Στείρου, το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Trastor ΑΕΕΑΠ» και στην παρούσα φάση είναι πλήρως μισθωμένο.

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το ακίνητο είναι μισθωμένο στο σύνολό του στην εταιρεία «Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.»

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
<p>Το ακίνητο βρίσκεται σε μια εδραιωμένη αγορά γραφείων</p> <p>Κεντρική θέση σε μικρή απόσταση από τη Λεωφόρο Κηφισίας</p> <p>Καλή κατάσταση συντήρησης</p> <p>Εύκολη πρόσβαση με ιδιωτικά και δημόσια μέσα μεταφοράς</p> <p>Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο, σε αγοραία επίπεδα</p>	<p>Δεν υπάρχει σταθμός του ΜΕΤΡΟ σε κοντινή απόσταση</p>
Ευκαιρίες	Κίνδυνοι
<p>Η εγγύς του ακινήτου περιοχή αποτελεί την κύρια γραφειακή αγορά των βορείων προαστίων, στην οποία επικεντρώνεται το ενδιαφέρον των επενδυτών τα τελευταία έτη, με επενδύσεις άνω των €130 εκ. τους τελευταίους 12 μήνες</p>	<p>Παρόλο που τα αυξανόμενα επιτόκια και η ανησυχία για την οικονομική ανάπτυξη έχουν επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών, οι κύριες γραφειακές αγορές συνεχίζουν να προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον</p>
<p>Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ανταγωνιστικά με το υπό μελέτη ακίνητο</p>	<p>Οι επικείμενες αναπτύξεις κτιρίων με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού την επόμενη τριετία μπορεί να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά του υπό μελέτη</p> <p>Η ανάγκη αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος με βάση τα πρότυπα ESG, αναμένεται μεσο-μακροπρόθεσμα να επηρεάσει τους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών, προκειμένου να διατηρήσουν την γένει ανταγωνιστικότητά τους σε μισθωτικές και αγοραίες τιμές</p>

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης

Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Εκτίμηση της Εύλογης αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023 προκειμένου να ενημερωθεί το επενδυτικό κοινό, για σκοπούς αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα και εισαγωγή των νέων μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Δεδομένα εκτίμησης

Κατηγορία	Εκτίμηση 30/06/2023	Εκτίμηση 31/12/2022
Συνολική Επιφάνεια (τμ)	2.878,10	2.878,10
Υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης	5 έτη - 0 μήνες - 0 ημέρες	5 έτη - 6 μήνες - 0 ημέρες
Ποσοστό κενών χώρων	0,00%	0,00%
Αριθμός Μισθωτών	1	1
Ιδιοκτησιακό Δικαίωμα	Ιδιόκτητο	Ιδιόκτητο
Ποσοστό Ιδιοκτησίας	100,00%	100,00%

Εκτιμητικές Παραδοχές

Κατηγορία	Εκτίμηση 30/06/2023	Εκτίμηση 31/12/2022	Μεταβολή %
Τρέχον Ετήσιο Μίσθωμα (€)	507.600,00	495.600,00	2,42%
Τρέχον Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	42.300,00	41.300,00	
Αγοραία Τιμή Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)*	18,00	17,50	2,86%
Αγοραία Τιμή Μίσθωσης (€/θέση στάθμευσης/μήνα)	0,00	0,00	
Αγοραίο Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	43.481,61	42.273,79	
Αγοραίο Ετήσιο Μίσθωμα (€)	521.779,32	507.285,45	2,86%
Υπερ/Υπό Μισθωμένο	-2,72%	-2,30%	
Αγοραία Κεφαλαιακή Τιμή (€/τμ)*	3.200,00	3.100,00	3,23%
Αγοραία Κεφαλαιακή Τιμή (€/Θέση στάθμευσης)	0,00	0,00	
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης στη Λήξη της Περιόδου	7,00%	7,00%	0,00 μβ
Συντελεστής Προεξόφλησης	9,00%	9,00%	0,00 μβ
Αρχική απόδοση	6,72%	6,72%	0,00 μβ

Απόδοση βάσει Αγοραίου Μισθώματος	6,91%	6,88%	0,03 μβ
Μέση Σταθμισμένη Απόδοση	6,70%	6,78%	-0,08 μβ

*Τιμές στην επιφάνεια κύριας χρήσης της ανωδομής

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 30^η Ιουνίου 2023

€7.555.000,00 (ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Μέρος II :

Έκθεση

Εκτίμησης

Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	7 Ιουλίου 2023
Ημερομηνία Εκτίμησης	30 Ιουνίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	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.
Παραλήπτης	Trastor ΑΕΕΑΠ Υπόψη κου Τάσου Καζίνου
Το Ακίνητο	Κτίριο γραφείων (κτίριο I σε συγκρότημα) με παροχές όπως θέσεις στάθμευσης, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Γραβιάς 4, στο Δήμο Αμαρουσίου.
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Πενταώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο, υπόγειο και δώμα, συνολικής επιφάνειας 2.878,10 τμ, με παροχές όπως υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.
Σκοπός Κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με την αρχική σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 30 Ιανουαρίου 2018 και της τελευταίας αναθεώρησης αυτής με ημερομηνία 9 Ιουνίου 2023.

Ιδιότητα Εκτιμητή	Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.
Σκοπός Εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα και εισαγωγή των νέων μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη Εύλογη Αξία	<p>€7.555.000,00 (ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ) μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.</p> <p>Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.</p>
Ειδικές Παραδοχές	Καμία.
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	<p>Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στην ισχύουσα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έκδοση των RICS Valuation – Global Standards, τα οποία υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα [“the Red Book”].</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.</p>
Παράγοντες αειφορίας	<p>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</p>

	<p>και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αιεφορία 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).</p>
Παραδοχές	<p>Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.</p> <p>Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται.</p>
Παρέκκλιση από Παραδοχές	Καμία
Εκτιμητής	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση Συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.
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.

	Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του RED BOOK ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Κέλλυ Ζολώτα, MRICS</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύντρια Επενδυτικών Ακινήτων (CRE & Hospitality)</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	+30 213 0169 570 Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr	+30 213 0169574 Kelly.zolota@cbre-axies.gr
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έργου: 4284</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: MT-KZ-AO-2023/13141(48)</p>		

Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

Πηγές πληροφοριών	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου MT-KZ/NK/AO-2022/12854 (48) και ημερομηνία 9 Ιανουαρίου 2023. Για τις ανάγκες της εκτίμησης, θεωρήσαμε τα στοιχεία που αναφέρονται στην προηγούμενη εκτίμηση ως ακριβή και πλήρη. Επιπλέον μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Πίνακας με τα τρέχοντα μισθώματα του υπό εκτίμηση ακινήτου (η με ημερομηνία 27/4/2023 ηλεκτρονική αλληλογραφία και η αναθεώρηση αυτής) - Πίνακας με τις κεφαλαιουχικές δαπάνες ανά ακίνητο οι οποίες έχουν προϋπολογιστεί για την περίοδο 2023-2025 (η με ημερομηνία 24/5/2023 ηλεκτρονική αλληλογραφία) <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
Το Ακίνητο	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.
Αυτοψία	<p>Στο ακίνητο έγινε εσωτερική αυτοψία στις 10/05/2023 από τη Μαρία Τσίγκα, Εκτιμήτρια, συνοδεία εκπροσώπου του εντολέα.</p> <p>Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας επιθεωρήσαμε όλους τους προσβάσιμους χώρους.</p>
Επιφάνειες Ακινήτου	Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.
Περιβαλλοντολογικά Θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων εκτάσεων/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.
Δίκτυα και Παροχές	Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.
Κατάσταση Συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου.

	<p>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.</p>
Πολοδομικό Καθεστώς	<p>Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.</p> <p>Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.</p>
Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις	<p>Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις μισθώσεις 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, συμβάσεων μίσθωσης, μεταγραφών, κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.</p> <p>Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά.</p>

Εκτιμητικές Παραδοχές

Εύλογη Αξία	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:</p> <p>«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»</p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεται δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p>«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.»</p> <p>Το εκτιμώμενο ποσό αντιστοιχεί στο τίμημα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε περίπτωση αγοραπωλησίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.</p> <p>Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.</p> <p>Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από το Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p>
Μισθωτική Αξία	<p>Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η αγοραία κεφαλαιακή αξία του ακινήτου. Δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν συνδέονται απαραίτητα με τον ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος, το οποίο βάσει του Red Book ορίζεται ως:</p>

	<p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάση κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»</p>
Το ακίνητο	<p>Οι προσόψεις των καταστημάτων και των εκθεσιακών χώρων θεωρήθηκαν αναπόσπαστα τμήματα του ακινήτου (μόνο σε περιπτώσεις εμπορικών χώρων).</p> <p>Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κλπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.</p> <p>Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.</p> <p>Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κλπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.</p>
Περιβαλλοντολογικά θέματα	<p>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:</p> <p>(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.</p> <p>(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.</p> <p>(γ) θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.</p> <p>[δ] το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραποτάμιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε όχθες ρεμάτων, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης η αντίστοιχη ασφάλιση κατά του σχετικού κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου.</p>
Κατάσταση Συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:</p>

	<p>(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,</p> <p>(β) το κτίσμα είναι ελεύθερο από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα, και</p> <p>(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.</p> <p>(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός ή λογισμικό είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.</p> <p>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.</p>
--	--

Μέρος III: Το Ακίνητο

Το Ακίνητο

Θέση ακινήτου

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Γραβιάς 4, στην περιοχή «Παράδεισος», εντός του Δήμου Αμαρουσίου. Το κτίριο χωροθετείται εντός του οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από τις οδούς Γρανικού, Γραβιάς, Αμαρουσίου Χαλανδρίου και Φραγκοκκλησιάς, σε απόσταση 100 μέτρων περίπου από τη λεωφόρο Κηφισίας.

Τοποθεσία

Το Μαρούσι θεωρείται μία από τις πιο εδραιωμένες γραφειακές αγορές της πρωτεύουσας, διαθέτοντας μοντέρνους γραφειακούς χώρους, όπου εδράζονται τόσο εγχώριες όσο και διεθνείς εταιρείες υψηλού προφίλ όπως η Coca Cola HBC, General Electric International, El Pedison, Nestle Hellas, ΟΤΕ κ.λπ.. Η λεωφόρος Κηφισίας αποτελεί τον πιο κεντρικό οδικό άξονα του δήμου και έναν από τους κεντρικότερους της Αθήνας. Κατά μήκος της λεωφόρου συναντώνται διαφορετικές χρήσεις με τη γραφειακή και αυτή του λιανικού εμπορίου να κυριαρχούν σε συγκεκριμένα τμήματά της.

Όσον αφορά την ακριβή τοποθεσία του ακινήτου, το τμήμα του «Παραδείσου» που βρίσκεται παραπλεύρως της Λεωφόρου Κηφισίας και εκατέρωθεν της Αττικής Οδού, πλησίον στο δαχτυλίδι, αποτελεί μία από τις πιο ελκυστικές γραφειακές αγορές. Κατά μήκος των εσωτερικών δρόμων αναπτύσσονται πολυώροφα κτίρια γραφείων υψηλών προδιαγραφών, ως αποτέλεσμα της εγγύτητας με τη λεωφόρο Κηφισίας και της υψηλής ζήτησης για ακίνητα ανάλογων προδιαγραφών. Το βασικό μειονέκτημα της περιοχής είναι η έλλειψη ελεύθερων θέσεων στάθμευσης.

Το ακίνητο διαθέτει άριστη προσβασιμότητα μέσω ιδιωτικών οχημάτων, λόγω της εγγύτητάς του με τη λεωφόρο Κηφισίας και την Αττική οδό. Όσον αφορά την προσβασιμότητα με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, το ακίνητο εξυπηρετείται από λεωφορειακές γραμμές που διέρχονται από τη λεωφόρο Κηφισίας, ενώ η εγγύς περιοχή εξυπηρετείται και από τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο και τον ΗΣΑΠ, μέσω των σταθμών «ΚΗΦΙΣΙΑΣ» και «ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ» σε απόσταση περί τα 200 με 900 μέτρα περίπου

Απόσπασμα χάρτη της περιοχής περιλαμβάνεται στο παράρτημα Ι.

Περιγραφή Ακινήτου

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Οικοπεδικό Σκέλος

Το υπό μελέτη κτίριο αποτελεί τμήμα συγκροτήματος δύο κτιρίων, το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 3.706,12 τμ, το οποίο συνορεύει δυτικά με την οδό Γρανικού, βόρεια με την οδό Γραβιάς και στις υπόλοιπες κατευθύνσεις με όμορες ιδιοκτησίες. Το υπό μελέτη έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο 472%, το οποίο σε 1.749,288 τμ οικοπέδου.

Κτιριακό σκέλος

Το υπό μελέτη ακίνητο αφορά πενταώροφο κτίριο γραφείων (κτίριο "I" ενός συγκροτήματος γραφείων) με ισόγειο, υπόγειο και δώμα, ενώ στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου βρίσκεται ένα μικρό κτίριο βοηθητικής χρήσης και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

Το κτίριο "I" κατασκευάστηκε με την υπ' αριθμόν 13811/1972 οικοδομική άδεια. Ο σκελετός του κτιρίου αποτελείται από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ η όψη του κτιρίου αποτελείται από υαλοπίνακες.

Όλοι οι όροφοι περιλαμβάνουν γραφειακούς χώρους σε ενιαία διάταξη, καθώς και ορισμένα κλεισμένα γραφεία, η διαμερισματοποίηση των οποίων πραγματοποιείται με ελαφριά κινητά ή/και σταθερά χωρίσματα. Το επίπεδο του ισογείου περιλαμβάνει τόσο γραφειακούς χώρους όσο και την βασική είσοδο του κτιρίου. Σε κάθε γραφειακή ενότητα συναντώνται και οι σχετικοί χώροι υποστήριξης αυτών των χρήσεων, όπως χώροι αρχείων και αποθήκευσης, ενότητες χώρων υγιεινής ή/και μικρή κουζίνα προσωπικού.

Η όψη του κτιρίου αποτελείται από υαλοπίνακες με διπλά υαλοπετάσματα. Τα δάπεδα των κύριων χώρων χρήσης έχουν επενδυθεί με μαρμάρινα πλακίδια, ενώ τα δάπεδα των κοινόχρηστων χώρων έχουν επενδυθεί με μάρμαρο και κεραμικά πλακίδια. Η σύνδεση μεταξύ όλων των επιπέδων του κτιρίου επιτυγχάνεται μέσω δύο ανελκυστήρων και κλιμακοστασίων.

Φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο Παράρτημα II.

Δίκτυα και Παροχές

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από την Trastor ΑΕΕΑΠ.

Βάσει των εν λόγω στοιχείων οι επιμέρους επιφάνειες του ακινήτου ανά επίπεδο έχουν ως εξής:

Όροφος	Χρήση	Μισθώσιμη επιφάνεια (τμ)	Κοινόχρηστοι χώροι (τμ)	Συνολική επιφάνεια (τμ)	Ποσοστό στο οικόπεδο (%)	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης
Υπόγειο	Βοηθητική χρήση	386,00		386,00		
Ισόγειο	Γραφειακή	367,08	72,34	439,42		
1ος όροφος	Γραφειακή	386,75	19,14	405,89		
2ος όροφος	Γραφειακή	386,75	19,14	405,89		P16, P17, P18,
3ος όροφος	Γραφειακή	386,75	19,14	405,89		P19, P20, P21,
4ος όροφος	Γραφειακή	386,75	19,14	405,89	472	P22, P23, P24,
5ος όροφος	Γραφειακή	386,75	19,14	405,89		P25, P26, P27,
Δώμα	Βοηθητική χρήση	23,25		23,25		P28, P29, P30,
Σύνολο υπογείων		386,00	0,00	386,00		P31, P32, P33,
Σύνολο υπέργειων χώρων		2.324,06	168,04	2.492,10		P34, P35, P36,
Σύνολο		2.710,06	168,04	2.878,10	472	24

Πηγή: Πίνακας επιφανειών Trastor (ηλεκτρονική αλληλογραφία με ημερομηνία 27/4/2023)

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προσκομίστηκαν και παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα, τις οποίες θεωρούμε σωστές και σύμφωνες με τα Πρότυπα Μετρήσεων του RICS για την Ελλάδα.

Κατάσταση Συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, 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 στο ακίνητο, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, κατά τη διάρκειά της οποίας διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου εσωτερικά και εξωτερικά ήταν καλή.

Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο δεν παρουσιάζει εδαφολογικούς κινδύνους.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

Κίνδυνος πλημμύρας

Εξ όσων είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε το ακίνητο δεν εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας προσκομίστηκαν στοιχεία από τον πελάτη σχετικά με την ενεργειακή κλάση του ακινήτου, σας συστήνουμε ωστόσο να βεβαιωθείτε ότι το ακίνητο διαθέτει το σχετικό πιστοποιητικό, όπως προβλέπεται από Ευρωπαϊκή Νομοθεσία.

Εάν επιθυμείτε μια τεκμηριωμένη άποψη αναφορικά με το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου σας, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, προτείνουμε να απευθυνθείτε σε εξειδικευμένο σύμβουλο, ο οποίος θα προβεί στον προσδιορισμό του κόστους αυτού.

Πολεοδομικό Καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας παρά βασιστήκαμε σε σχετικές πληροφορίες που παρέχονται ηλεκτρονικά από το υπουργείο περιβάλλοντος και ενέργειας, από όπου προκύπτει πως ο συντελεστής δόμησης για το συγκεκριμένο Ο.Τ. είναι ίσος με 1,0.

Με βάση τη βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με αριθμό δήλωσης 10891185, τμήματα του ακινήτου έχουν τακτοποιηθεί. Οι εν λόγω επιφάνειες παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Όροφος	Περιγραφή	Επιφάνεια νομιμοποιημένη βάσει Ν. 4495/2017
Ισόγειο	Υπέρβαση δόμησης / κάλυψης	306,67
Ισόγειο	Υπέρβαση δόμησης / κάλυψης	22,45
1ος όροφος	Υπέρβαση δόμησης / κάλυψης	9,16
2ος όροφος	Υπέρβαση δόμησης / κάλυψης	9,16
3ος όροφος	Υπέρβαση δόμησης / κάλυψης	9,16
4ος όροφος	Υπέρβαση δόμησης / κάλυψης	9,16
5ος όροφος	Υπέρβαση δόμησης / κάλυψης	9,16
Σύνολο		374,92

Τέλος, δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψή μας οποιαδήποτε ζητήματα πολεοδομικής φύσης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τόσο την τρέχουσα, όσο και τη μελλοντική αξία του ακινήτου.

ΦΠΑ

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.

Νομικό Καθροστώς

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΚΖ-ΚΑ/ΜΖ/ΑΟ – 2019/11142 (44) και ημερομηνία 13 Ιανουαρίου 2020. Βάσει του υπ' αριθμόν 40.260/24-04-2019 τίτλου αγοραπωλησίας ακινήτου του συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Στείρου, το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Trastor ΑΕΕΑΠ» και στην παρούσα φάση είναι πλήρως μισθωμένο.

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Οι βασικοί όροι της μίσθωσης συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Μισθωτής	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ Α.Ε.
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης & τροποποιήσεων	31/03/2010, 27/12/2013, 01/03/2014 & 28/07/2022
Εκμισθωτής	Trastor ΑΕΕΑΠ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κτίριο "I" 24 θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (αποκλειστική χρήση)
Μισθωμένη επιφάνεια	2878,10
Καταγγελία μίσθωσης	-
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	42.300,00
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	1-Ιουλ-22
Διάρκεια ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	6
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	30-Ιουν-28

Αναπροσαρμογή μισθώματος	Κλιμακωτό:
	1ο έτος: €41.300/μηνιαίως (€495.600/έτος)
	2ο έτος: €42.300/μήνα (€507.600/έτος)
	3ο έτος: €43.300/μήνα (€519.600/έτος) Και εν συνεχεία ΔTK (≥1% & ≤4%)
<hr/>	
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1-Ιουλ-24
<hr/>	

Επιβεβαιώνουμε ότι το μισθωτήριο είναι σε γενικές γραμμές σύμφωνο με όσα ισχύουν στην αγορά.

Μισθωτική Δραστηριότητα

Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Η αγορά γραφείων στην περιοχή του Αμαρουσίου είναι από τις πιο αναγνωρισμένες γραφειακές αγορές της Αττικής, με τη λεωφόρο Κηφισίας να είναι ο πλέον δημοφιλής άξονας για τους μισθωτές, και τις οδούς Αγίου Κωνσταντίνου, Αμαρουσίου- Χαλανδρίου, Φραγκοκλησιάς, Γραβιάς, Σωρού, Χειμάρρας καθώς και τα πρώτα τετράγωνα της Αττικής Οδού να ακολουθούν σε εμπορικότητα.

Κατά τη διάρκεια του 1^{ου} εξαμήνου του 2023, η μισθωτική ζήτηση εξακολούθησε να επικεντρώνεται σε γραφεία με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αερισμού, φωτισμού, αυξημένη ενεργειακή αυτονομία και σύγχρονες τεχνολογικά υποδομές. Η περιορισμένη ωστόσο προσφορά της εν λόγω κατηγορίας είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των αιτούμενων μισθωμάτων κατά 5% περίπου σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Αυτή η αύξηση των ενοικίων παρατηρήθηκε και στην περίπτωση των γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών ή/και μεγάλης προβολής, αν και σε μικρότερο βαθμό, για τα οποία το μισθωτικό ενδιαφέρον παρέμεινε ενεργό.

Όσον αφορά τα γραφεία μέτριων προδιαγραφών ή/και σε δευτερεύουσες θέσεις, η ζήτηση ήταν μειούμενη, με τα ενοίκια να παρουσιάζουν πτώση ή στασιμότητα σε ορισμένες περιπτώσεις. Η εξέλιξη αυτή διευρύνει το χάσμα μεταξύ της εν λόγω κατηγορίας ακινήτων με αυτή των σύγχρονων προδιαγραφών.

Στοιχεία Μισθωμάτων

Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε διαπιστώθηκε ότι η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από επαρκή εμπορική δραστηριότητα, με τις τιμές μίσθωσης για γραφεία καλών προδιαγραφών να παρουσιάζουν αυξητικές τάσεις. Ειδικότερα:

- Οι τιμές μίσθωσης για γραφεία καλών προδιαγραφών με μέτρια προβολή ή γραφεία καλής προβολής αλλά μέτριων προδιαγραφών στην ευρύτερη περιοχή του Αμαρουσίου κυμαίνονται μεταξύ € 15,00/τμ/μήνα και € 17,50/τμ/μήνα, ενώ
- Οι τιμές μίσθωσης για γραφεία καλών προδιαγραφών σε σημεία προβολής κυμαίνονται μεταξύ € 18,00/τμ/μήνα και € 22,00/τμ/μήνα.
- Σε περιπτώσεις ακινήτων που διαθέτουν χώρους κύριας χρήσης στο υπόγειο, αυτοί επιτυγχάνουν τιμές ως ποσοστό της τιμής που υιοθετείται για τους χώρους κύριας χρήσης, ανάλογα με την επιφάνεια και τις προδιαγραφές εκάστοτε χώρου.

Οι διακυμάνσεις οφείλονται στην ακριβή θέση και τη διαφοροποίηση της προβολής κάθε κτιρίου, στην επιφάνεια, στον όροφο, στις παροχές και στις κατασκευαστικές προδιαγραφές.

Παρακάτω αναλύονται οι κύριοι όροι μιας τυπικής επαγγελματικής μίσθωσης:

Κατάσταση ακινήτου	Θερμό κέλυφος εκτός από κινητά παρακολουθήματα και εξοπλισμό του μισθωτή
Καθαρό ενοίκιο	Καταβάλλεται μηνιαίως προκαταβολικά. Δεν περιλαμβάνει τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ, λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα
Διάρκεια μίσθωσης	Τυπική διάρκεια 3-5 έτη με δικαίωμα επέκτασης έως 10 έτη και πιο σπάνια έως 12 έτη
Δυνατότητα διακοπής	Βάσει Νόμου (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
Αναπροσαρμογή	Συνήθως με βάση τον ΔTK (πχ ΔTK+1% με όριο 4%-5%)
Εγγύηση	2 μηνιαία μισθώματα
Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα	Καταβάλλονται από το μισθωτή ή τον εκμισθωτή ανάλογα το είδος
Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ	Καταβάλλεται από το μισθωτή

Πίνακας Συγκριτικών Στοιχείων

Ανάλυση συγκριτικών - Μισθώσεις γραφείων										Συντελεστές αναπροσαρμογών								
A/A	Τύπος συγκριτικού	Τοποθεσία	Περιγραφή	Μεικτή Επιφάνεια (τμ)	Επιφάνεια κύριας χρήσης - ανωδομή (τμ)	Επιφάνεια κύριας χρήσης - υπόγειο (τμ)	Παροχές	Μηνιαίο μίσθωμα (€/τμ)	Τιμή μονάδας (€/τμ-σε όρους κύριας χρήσης/μήνα)	Τύπος συγκριτικού	Θέση & Προβολή	Επιφάνεια κύριας χρήσης	Κατασκευαστικές προδιαγραφές & κατάσταση συντήρησης	Παροχές	Αυτοτέλεια	Συνολική αναπροσαρμογή	Τελική τιμή μονάδας (€/τμ-KX ανωδομή/μήνα)	Πηγή
1	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2022	Περιοχή Παράδεισος Αμαρουσίου	Τετραώροφο κτίριο γραφείων με υπόγειο, υπό ανακαίνιση	2.953,68	1.897,96	563,72	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες	37.440,00	17,18	0%	5%	0%	0%	-5%	0%	0%	17,18	Atria property services
2	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2022	Περιοχή Παράδεισος, Μαρούσι	Κτίριο γραφείων συγχρονών προδιαγραφών	3.274,80	2.050,34	625,42	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες	42.804,00	18,11	0%	0%	0%	0%	10%	0%	10%	19,93	Atria property services
3	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2022	Περιοχή Παράδεισος, Μαρούσι	Κτίριο γραφείων, σε καλή κατάσταση συντήρησης	3.353,00	1.447,00	742,00	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	34.713,99	19,09	0%	5%	0%	-10%	-10%	0%	-15%	16,23	Atria property services
																Μέση τιμή (€/KX ανωδομή)	17,78	

Επενδυτική Δραστηριότητα

Επενδυτική Αγορά Αμαρουσίου

Ο όγκος των επενδύσεων στην τοπική γραφειακή αγορά κινήθηκε ανοδικά το πρώτο εξάμηνο του 2023. Συνολικά €75 εκ. ήταν το ύψος των συναλλαγών, ποσοστό 30% περίπου υψηλότερο σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Σε ετήσια βάση ωστόσο οι συνολικές επενδύσεις από το 3^ο τρίμηνο του 2022 έως και σήμερα υπολείπονται κατά 17% περίπου συγκριτικά με τα €160 εκ. επενδύσεων που καταγράφηκαν την αντίστοιχη περίοδο ένα χρόνο πριν.

Με βάση την έρευνά μας, μόλις μια συναλλαγή ολοκληρώθηκε στην περιοχή το 1^ο εξάμηνο του 2023 ενώ μια είναι σε στάδιο υπογραφής, έναντι έξι αγοραπωλησιών το 2^ο εξάμηνο του 2022 ή 11 συναλλαγών την περίοδο Ιουλ 2021- Ιουν 2022. Οι πράξεις αυτές αφορούν:

- Την υπογραφή προσυμφώνου για το υπό ανέγερση βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων που αναπτύσσει η εταιρεία Dimand επί της λεωφόρου Κηφισίας, το οποίο πρόσθεσε στο χαρτοφυλάκιο της η Eurobank. Το ακίνητο κατόπιν ολοκλήρωσης θα στεγάσει τα κεντρικά γραφεία της PWC. Θα διαθέτει πιστοποίηση LEED Gold & WELL και θα αποτελείται από δύο κτίρια συνολικής επιφάνειας 23.000 τμ περίπου, πλέον χώρων φιλοξενίας για πανεπιστήμια και ερευνητές. Η οριστική πώληση του ακινήτου θα γίνει με την ολοκλήρωση της κατασκευής το 1^ο εξάμηνο του 2024.
- Την ανακοίνωση απόκτησης ενός ακόμη κτιρίου γραφείων από την Τραστορ, το οποίο βρίσκεται στο Χαλάνδρι και είναι πλήρως μισθωμένο. Ωστόσο, η εν λόγω συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί το 3^ο τρίμηνο του έτους.

Παρά τον περιορισμένο αριθμό συναλλαγών, λόγω της ανελαστικής προσφοράς, η τοπική γραφειακή αγορά παραμένει πόλος έλξης για τους επενδυτές, ιδίως για γραφεία πολύ καλών προδιαγραφών, σημειώνοντας σε αρκετές περιπτώσεις αύξηση των αγοραίων τιμών λόγω του έντονου ανταγωνισμού μεταξύ των δυνητικών αγοραστών.

Συγκριτικά Στοιχεία Αγοραπωλησιών Επενδυτικών Ακινήτων

Ανάλυση συγκριτικών - Αγοραπωλησίες

Συντελεστές αναπροσαρμογών

A/A	Τύπος συγκριτικού	Τοποθεσία	Περιγραφή	Μεικτή Επιφάνεια (τμ)	Επιφάνεια κύριας χρήσης - ανωδομή (τμ)	Επιφάνεια κύριας χρήσης - υπόγεια (τμ)	Παροχές	Τιμή αγοράς (€)	Τιμή μονάδας (€/σε όρους ΚΧ ανωδομής)	Τύπος συγκριτικού	Θέση & Προβολή	Επιφάνεια κύριας χρήσης	Κατασκευαστικές προδιαγραφές & κατάσταση συντήρησης	Παροχές	Μισθωμένο / Κενό	Δομή υφιστάμενου μισθωτηρίου	Συνολική αναπροσαρμογή	Τελική τιμή μονάδας (€/τμ-σε όρους ΚΧ ανωδομής)	ΠΗΓΗ
1	Αγοραπωλησία / Q2 2022	Περιοχή Παράδεισος, Μαρούσι	Κτίριο γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών, πρόσφατα ανακαινισμένο	14.112,17	5.769,27	1.273,78	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες	35.000.000	5.254,53	0%	-15%	15%	-20%	-15%	0%	0%	-35%	3.415,45	Atria Property Services
2	Αιτούμενη τιμή / Q4 2023	Περιοχή Παράδεισος, Μαρούσι	Κτίριο γραφείων πολύ καλών προδιαγραφών	7.874,00	5.476,00	0,00	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες	30.000.000	5.478,45	-15%	-15%	15%	-15%	-15%	0%	0%	-45%	3.013,15	Atria Property Services
3	Αγοραπωλησία / Q4 2022	Περιοχή Παράδεισος, Μαρούσι	Κτίριο γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών	2.168,00	1.666,00	0,00	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	7.700.000	4.621,85	0%	-15%	0%	0%	-15%	0%	0%	-30%	3.235,29	Atria Property Services
																	Μέση τιμή	3.221,30	

Νέες Αναπτύξεις

Επικείμενες Αναπτύξεις

Περισσότερα από 80.000 τμ νέων γραφειακών χώρων (μισθώσιμη επιφάνεια) ήταν υπό κατασκευή ή σε στάδιο μελετών (μη συμπεριλαμβάνοντας την ανάπτυξη της Prodea ΑΕΕΑΠ επί της Λ. Κηφισίας 77, για την οποία δεν έχει ακόμη οριστικοποιηθεί το μοντέλο ανάπτυξης) στην περιοχή του Αμαρουσίου το 1ο εξάμηνο του 2023, με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης την επόμενη διετία. Για τα 25.000 τμ έχει ήδη υπογραφεί προσύμφωνο, ενώ για τις υπόλοιπες αναπτύξεις το ενδιαφέρον είναι έντονο από πλευράς μισθωτών που ήδη δραστηριοποιούνται στην αγορά και εξετάζουν το ενδεχόμενο να μετακινηθούν σε νέους χώρους.

Βάσει των όσων γνωρίζουμε, οι κυριότερες αναπτύξεις στην περιοχή του ακινήτου που βρίσκονται υπό εξέλιξη ή πρόκειται να ξεκινήσουν, είναι οι εξής:

ΤΕΕ, Λ. Κηφισίας & Αττική Οδός, Μαρούσι



- Διεύθυνση: Λεωφόρος Κηφισίας & Αττική Οδός, Μαρούσι
- Επιφάνεια οικοπέδου: 9.066,803 τμ
- Κατασκευαστής/ Επενδυτής: Dimand – ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ/ ΤΕΕ
- Πολεοδομικό καθεστώς: Πολεοδομικό κέντρο
- Περιγραφή έργου: Πρόκειται για την ανάπτυξη δύο όγκων κτιρίων με κοινούς χώρους στάθμευσης σε δυο υπόγεια, τα οποία θα επεκτείνονται και εκτός του περιγράμματος των κτιρίων, συνολικής επιφάνειας κύριων χώρων 15.000 τμ περίπου. Το ακίνητο κατόπιν ολοκλήρωσης θα διαθέτει πράσινη πιστοποίηση
- Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): Έναρξη έργου εντός του 2023, και ολοκλήρωση εντός 2ετίας
- Πληροφορίες σχετικά με προσύμφωνα αγοράς: Μ/Δ

Hellenic Properties, Λ. Καραμανλή, Μαρούσι

Μ/Δ

- Διεύθυνση: Λεωφόρος Καραμανλή, Μαρούσι
 - Επιφάνεια οικοπέδου: Μ/Δ
 - Κατασκευαστής/ Επενδυτής: Hellenic Properties
 - Πολεοδομικό καθεστώς: Πολεοδομικό κέντρο
 - Περιγραφή έργου: Πρόκειται για την ανάπτυξη ενός greenfield project και στόχος είναι η πιστοποίησή του κατά το πρότυπο LEED, συνολικής επιφάνειας κύριων χώρων 2.500 τμ
 - Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): Έναρξη έργου εντός του 2023
 - Πληροφορίες σχετικά με προσύμφωνα αγοράς: Μ/Δ
-

Kodak, Χειμάρρας 10-12 και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, Μαρούσι



- Διεύθυνση: Χειμάρρας 10-12 και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, Μαρούσι
 - Επιφάνεια οικοπέδου: 10.164 τμ
 - Κατασκευαστής/ Επενδυτής: Noval Property ΑΕΕΑΠ & Brook Lane Capital
 - Πολεοδομικό καθεστώς: Πολεοδομικό κέντρο
 - Περιγραφή έργου: Πρόκειται για σύγχρονο κτιριακό συγκρότημα με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά συνολικού εμβαδού 60.000 τμ, το οποίο θα περιλαμβάνει ανοιχτούς χώρους, με καταστήματα εστίασης και campus
 - Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): Έναρξη έργου εντός του 2022, και ολοκλήρωση το 2025
 - Πληροφορίες σχετικά με προσύμφωνα αγοράς: Μ/Δ
-

Berkshire /Insigno (PWC project), Λ. Κηφισίας 65, Μαρούσι



- Διεύθυνση: Λεωφόρος Κηφισίας 65, Μαρούσι
- Επιφάνεια οικοπέδου: 10.632 τμ
- Κατασκευαστής/ Επενδυτής: Dimand/
Eurobank
- Πολεοδομικό καθεστώς: Πολεοδομικό κέντρο
- Περιγραφή έργου: Πρόκειται για σύγχρονο κτιριακό συγκρότημα με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά συνολικού εμβαδού 22.550 τμ, το οποίο θα περιλαμβάνει ανοιχτούς χώρους και ερευνητικό campus
- Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): Έναρξη έργου εντός του 2022, και ολοκλήρωση το 2024
- Πληροφορίες σχετικά με προσύμφωνα αγοράς: €75 εκ.

HELLENiQ ENERGY, Λ. Κηφισίας 199, Μαρούσι

Μ/Δ

- Διεύθυνση: Λεωφόρος Κηφισίας 199, Μαρούσι
- Επιφάνεια οικοπέδου: 10.164 τμ
- Κατασκευαστής/ Επενδυτής: Noval Property
ΑΕΕΑΠ
- Πολεοδομικό καθεστώς: Πολεοδομικό κέντρο
- Περιγραφή έργου: Το συγκεκριμένο κτίριο, συνολικής δομημένης επιφάνειας 6.636 τμ, θα ανακατασκευαστεί σε ένα σύγχρονο, πράσινο και έξυπνο κτίριο γραφείων, που θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και στοχεύει στην πιστοποίηση κατά LEED
- Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): Έναρξη έργου εντός του 2023, και ολοκλήρωση το 2025
- Πληροφορίες σχετικά με προσύμφωνα αγοράς: Μ/Δ

Albatros, Αμαρουσίου Χαλανδρίου, Παράδρομου Αττικής Οδού & Χειμμάρας 9, Μαρούσι



- Διεύθυνση: Αμαρουσίου Χαλανδρίου, Παράδρομου Αττικής Οδού & Χειμμάρας 9, Μαρούσι
 - Επιφάνεια οικοπέδου: 2.703 τμ
 - Κατασκευαστής/ Επενδυτής: ΤΡΑΣΤΟΡ ΑΕΕΑΠ
 - Πολεοδομικό καθεστώς: Πολεοδομικό κέντρο
 - Περιγραφή έργου: Κτίριο γραφείων βιοκλιματικού σχεδιασμού συνολικής επιφάνειας 9.775 τμ, εκ των οποίων 4.800 τμ θα αφορούν χώρους κύριας χρήσης.
 - Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): Έναρξη έργου εντός του 2022, και ολοκλήρωση το 2024
 - Πληροφορίες σχετικά με προσύμφωνα αγοράς: Μ/Δ
-

ΚΟΥΡΟΣ, Σωρού 16 & Αμαρουσίου Χαλανδρίου, Μαρούσι



- Διεύθυνση: Σωρού 16 & Αμαρουσίου Χαλανδρίου, Μαρούσι
 - Επιφάνεια οικοπέδου: 6.507 τμ
 - Κατασκευαστής/ Επενδυτής: ΤΡΑΣΤΟΡ ΑΕΕΑΠ
 - Πολεοδομικό καθεστώς: Πολεοδομικό κέντρο
 - Περιγραφή έργου: Κτίριο γραφείων το οποίο πρόκειται να ανακαινισθεί πλήρως σε κτίριο βιοκλιματικών χαρακτηριστικών με πιστοποίηση βιοκλιματικού σχεδιασμού συνολικής επιφάνειας 16.881 τμ.
 - Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): Έναρξη έργου εντός του 2022, και ολοκλήρωση το 2024
 - Πληροφορίες σχετικά με προσύμφωνα αγοράς: Μ/Δ
-

Συγκριτικά Στοιχεία Αγοραπωλησιών Οικοπέδων

Κατά την έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου, συλλέξαμε τα παρακάτω συγκριτικά από αγοραπωλησίες οικοπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση.

Τύπος συγκριτικού	Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	ΣΔ	ΚΑΛΥΨΗ	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ/γης)
Αγοραπωλησία Q1 2022	πλησίον Λ. Κηφισίας, Μαρούσι	Οικόπεδο με παλαιό κτίσμα προς κατεδάφιση	10.453,00	0,60	0,40	13.500.000,00	1.291,50
Αγοραπωλησία Q3 2022	Λ. Κηφισίας, Μαρούσι	Οικόπεδο	10.647,00	1,00	0,40	20.000.000,00	1.878,46
Αγοραπωλησία Q1 2022	Πλησίον Αττικής Οδού, Μαρούσι	Οικόπεδο με παλαιό κτίσμα προς κατεδάφιση	1.023,14	1,00	0,40	2.351.000,00	2.297,83

Εκτίμηση

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος 1η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Αναφορικά με την προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),

- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,
- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η Καθαρή Παρούσα Αξία ισούται με την Εύλογη αξία.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει του λογισμικού προγράμματος “ARGUS Enterprise”, το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ορών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές βασίζονται σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές (IMF).

Μέθοδος 2η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

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

εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπ' όψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι – ενδεικτικά τουλάχιστον – τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κλπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η κατάσταση συντήρησης, οι παροχές, κλπ.
- 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.
- 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 υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετούμε τις πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Το ακίνητο βρίσκεται σε μια εδραιωμένη αγορά γραφείων	Δεν υπάρχει σταθμός του ΜΕΤΡΟ σε κοντινή απόσταση
Κεντρική θέση σε μικρή απόσταση από τη Λεωφόρο Κηφισίας	
Καλή κατάσταση συντήρησης	
Εύκολη πρόσβαση με ιδιωτικά και δημόσια μέσα μεταφοράς	
Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο, σε αγοραία επίπεδα	
Ευκαιρίες	Κίνδυνοι

Η εγγύς του ακινήτου περιοχή αποτελεί την κύρια γραφειακή αγορά των βορείων προαστίων, στην οποία επικεντρώνεται το ενδιαφέρον των επενδυτών τα τελευταία έτη, με επενδύσεις άνω των €130 εκ. τους τελευταίους 12 μήνες

Παρόλο που τα αυξανόμενα επιτόκια και η ανησυχία για την οικονομική ανάπτυξη έχουν επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών, οι κύριες γραφειακές αγορές συνεχίζουν να προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον

Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ανταγωνιστικά με το υπό μελέτη ακίνητο

Οι επικείμενες αναπτύξεις κτιρίων με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού την επόμενη τριετία μπορεί να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά του υπό μελέτη

Η ανάγκη αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος με βάση τα πρότυπα ESG, αναμένεται μεσο-μακροπρόθεσμα να επηρεάσει τους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών, προκειμένου να διατηρήσουν την γένει ανταγωνιστικότητά τους σε μισθωτικές και αγοραίες τιμές

Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Το ακίνητο μισθώνεται από την εταιρεία «ΕΛΠΕ» και το ετήσιο μεικτό μίσθωμα για το 1ο μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε € 507.600, ενώ καταλήγει σε € 665.902 το 2033.

Συντελεστές αναπροσαρμογών

Η αναπροσαρμογή του συμφωνηθέντος ενοικίου έγινε με βάση τα όσα προβλέπονται στη μισθωτήρια σύμβαση. Πιο συγκεκριμένα το μίσθωμα είναι κλιμακωτό για τα πρώτα 3 έτη και εν συνεχεία αναπροσαρμόζεται βάσει ΔTK ($\geq 1\%$ & $\leq 4\%$).

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε ότι θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 29,20%. Πιο συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί αύξηση της τάξης του:

- 4% για το 1ο & 2ο έτος
- 3% για το 3ο έτος και
- 2,5% από το 3ο έτος και έπειτα

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του ΔTK βάσει των προβλέψεων του IMF (Μάιος 2023):

Έτος	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ΔTK	3,99%	2,88%	2,30%	2,00%	1,90%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%

Λειτουργικά και άλλα κόστη

Στα πλαίσια της ανάλυσης μας έχουμε υιοθετήσει κόστος μίσθωσης ίσο με 10% του αγοραίου μισθώματος, το οποίο υπολογίζεται σε περίπτωση επαναμίσθωσης.

Κατόπιν εντολής σας δεν λήφθηκαν ωστόσο λοιπά έξοδα που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη, όπως φόρος κατοχής ακινήτου (ΕΝΦΙΑ) και κόστος ασφάλισης. Συνεπώς η ανάλυση μας γίνεται στη βάση της μεικτής απόδοσης (gross yield).

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Σε συνέχεια την έρευνας κτηματαγοράς για αντίστοιχα κτίρια με το υπό μελέτη στην άμεσα γύρω περιοχή και αφού λήφθηκαν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, όπως οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η επιφάνεια, οι παροχές, η εμπορικότητα της θέσης του σε συνδυασμό και με

την αυξημένη ζήτηση, υιοθετήσαμε μισθωτική τιμή μονάδας της τάξης των **€18,00/τμ/μήνα** για τη μεικτή επιφάνεια των χώρων κύριας χρήσης της ανωδομής συμπεριλαμβάνοντας τις θέσεις στάθμευσης και τον βοηθητικό χώρο του υπογείου ως παροχή.

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του υπό μελέτη ακινήτου προσδιορίζεται σε €43.481,61/μήνα ή €521.779,32/έτος.

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του και την παλαιότητά του, καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **7,00%**.

Κενές περίοδοι και επαναμίσθωση

Η συμβατική λήξη της μίσθωσης είναι στις 30 Ιουνίου 2028. Κατά τη λήξη της μίσθωσης έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο θα επαναμισθωθεί σε αγοραία επίπεδα, υιοθετώντας κενή περίοδο ίση με 6 μήνες και περίοδο χάρητος μέσω της μη καταβολής ενοικίου για 2 μήνες.

Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου $e = RFR + R_p$.

Βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας για τον προσδιορισμό του R_p (risk premium) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$K = e - g + d = RFR + R_p - g + d$$

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

$$K = RFR + R_p - g + d \leftrightarrow R_p = K - RFR + g - d \leftrightarrow e = RFR + K - RFR + g - d = K + g - d$$

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε $e = K + g$.

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **9,00%**. Με βάση τη γνώση και αίσθηση που έχουμε για την ελληνική αγορά ακινήτων και βάσει των στοιχείων που προέκυψαν από συζητήσεις μας με εν δυνάμει επενδυτές ο εν λόγω συντελεστής κρίνεται εύλογος.

Κόστη αγοράς και προώθησης

Σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων είθισται να γίνεται μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας που ανήκει το ακίνητο και όχι του ακινήτου (Special Purpose Vehicle - SPV). Συνεπώς για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης και προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή αξία του ακινήτου (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων μεταβίβασης) έχουμε θεωρήσει ότι τα κόστη αγοράς σε αντίστοιχες περιπτώσεις ανέρχονται σε 1,5% της αξίας, ενώ τα έξοδα προώθησης στη λήξη της περιόδου υπολογίστηκαν σε 0,50% της αξίας πώλησης.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας για την εφαρμογή της μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Βάσει της έρευνάς μας και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου υιοθετήθηκε αγοραία τιμή μονάδας για τη μεικτή επιφάνεια των χώρων κύριας χρήσης στην ανωδομή ίση με **€3.200/τμ**, συμπεριλαμβανομένων των θέσεων στάθμευσης και του υπόγειου βοηθητικού χώρου ως παροχή.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας η αγοραία αξία για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε € 7.730.064.

Αξία Ακινήτου

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Γραβιάς 4, Δήμος Αμαρουσίου, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023, κατόπιν στρογγυλοποίησης, είναι:

€7.555.000

(Επτά Εκατομμύρια Πεντακόσιες Πενήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Η εν λόγω εύλογη αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

- Αξία εδαφικού σκέλους € 4.953.511,81
- Κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων € 2.601.488,19

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίων και έργων βελτιώσεων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησης και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με την εύλογη αξία των επιμέρους στοιχείων/μερών του ακινήτου

Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

Ακίνητο 0048	Γραβιάς 4, Μαρούσι
Μισθωτής	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΕ
Συνολική επιφάνεια ανωδομής (τμ)	2.492
Συνολική επιφάνεια υπογείων (τμ)	386
Συνολική επιφάνεια κτιρίου (τμ)	2.878
Μεικτά ετήσια έσοδα την 30η Ιουνίου 2023	507.600
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους	507.600
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους	507.600
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 30η Ιουνίου 2023	521.779
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	01-Ιουλ-33
Μεικτό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 690.975
Καθαρό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 690.975

Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος		29,20%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου		7,00%
Συντελεστής προεξόφλησης		9,00%
Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών		€ 7.511.521
Απόδοση ανά έτος (από 1ο- έως 10ο έτος)	6,76%	8,87%
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων		
Εύλογη αξία βάσει μεθόδου συγκριτικών στοιχείων		€ 7.730.064
Στάθμιση δύο μεθόδων (80%/20%)		
Σταθμισμένη αξία για το 100% του ακινήτου		€ 7.555.230
Σταθμισμένη αξία ποσοστού κυριότητας		€ 7.555.230

Ανάλυση ευαισθησίας (Σταθμισμένη Εύλογη Αξία)

		Συντελεστής απόδοσης στη λήξη				
		6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	8,00%	€ 8.572.220	€ 8.255.182	€ 7.983.435	€ 7.747.921	€ 7.541.846
	8,50%	€ 8.326.595	€ 8.023.867	€ 7.764.387	€ 7.539.504	€ 7.342.731
	9,00%	€ 8.092.174	€ 7.803.050	€ 7.555.230	€ 7.340.452	€ 7.152.522
	9,50%	€ 7.868.380	€ 7.592.191	€ 7.355.456	€ 7.150.286	€ 6.970.762
	10,00%	€ 7.654.668	€ 7.390.778	€ 7.164.587	€ 6.968.555	€ 6.797.027

Εκτίμηση Κόστους Αποκατάστασης

Επισημαίνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία στο ακίνητο, ούτε έγινε αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής, από ειδικό εμπειρογνώμονα της Εταιρείας.

Για ασφαλιστικούς σκοπούς και μόνο, το ενδεικτικό κόστος ανακατασκευής υπολογίστηκε στο ποσό των €3.909.498,32 συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένων των ΦΠΑ και πληθωρισμού.

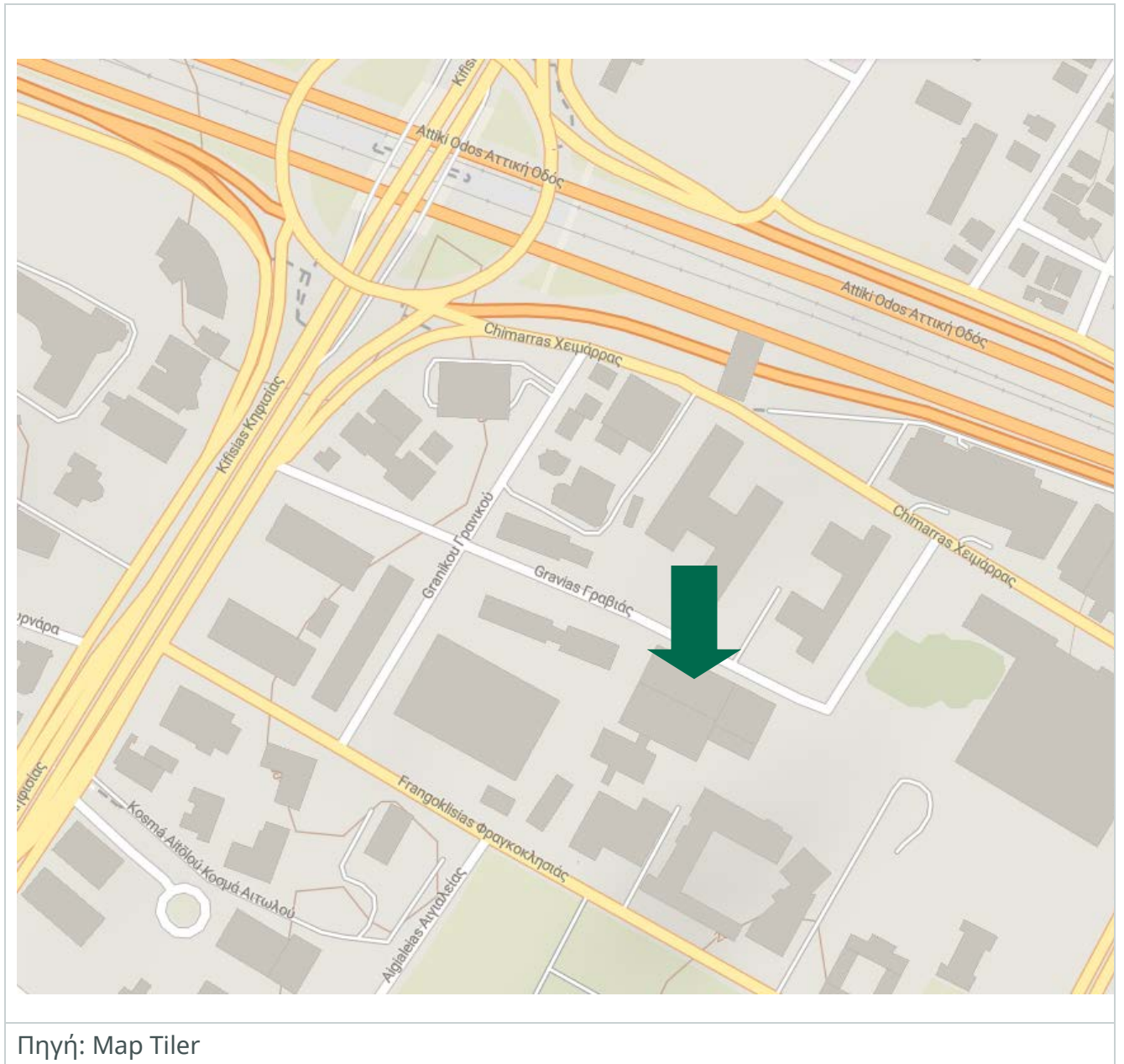
Η Εταιρεία δεν φέρει ουδεμία ευθύνη για την ασφαλιστέα αξία του ακινήτου, καθώς το αναφερόμενο κόστος είναι ενδεικτικό.

Σε περίπτωση σημαντικής απόκλισης μεταξύ του παραπάνω ποσού και της πραγματικής ασφαλιστέας αξίας, προτείνεται ανάθεση σε ειδικό εμπειρογνώμονα.

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο σχετικό παράρτημα.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη ακινήτου



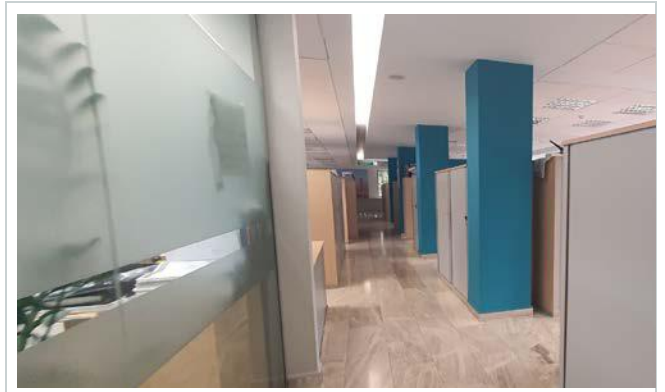
Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα III: Πίνακες υπολογισμών

Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

No. 48	Ημερομηνία εκτίμησης	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Έτος εκτίμησης εξόδου
Γραβιάς 4, ΜΑΡΟΥΣΙ	30-Ιουν-23	Ιουλ 23-Ιουν 24	Ιουλ 24-Ιουν 25	Ιουλ 25-Ιουν 26	Ιουλ 26-Ιουν 27	Ιουλ 27-Ιουν 28	Ιουλ 28-Ιουν 29	Ιουλ 29-Ιουν 30	Ιουλ 30-Ιουν 31	Ιουλ 31-Ιουν 32	Ιουλ 32-Ιουν 33	1-Ιουλ-33
1. ELPE		507.600	519.600	534.544	546.838	557.780	305.361	618.356	633.815	649.660	665.902	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	0	-101.787	0	0	0	0	
Συνολικά έσοδα από μισθώσεις		507.600	519.600	534.544	546.838	557.780	203.574	618.356	633.815	649.660	665.902	
Κόστη μίσθωσης @	10%	0	0	0	0	0	-61.072	0	0	0	0	
Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα		0	0	0	0	0	-61.072	0	0	0	0	
Καθαρά έσοδα		507.600	519.600	534.544	546.838	557.780	142.502	618.356	633.815	649.660	665.902	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @	7,00%											9.871.071
Μείον κόστη αγοράς @1,50%												-145.878
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												9.725.194
Κόστη πώλησης ακινήτου @0,50%												-48.626
Καθαρά έσοδα από πώληση												9.676.568
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		507.600	519.600	534.544	546.838	557.780	142.502	618.356	633.815	649.660	665.902	9.676.568
Εύλογη αξία @	9,00%	7.511.521										
Κόστη αγοράς @1,50%		-112.673										
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου		7.624.194										
Απόδοση ανά έτος (από 1ο- έως 10ο έτος)		6,76%	6,92%	7,12%	7,28%	7,43%	1,90%	8,23%	8,44%	8,65%	8,87%	

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Όροφος	Χρήση	Συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (τμ)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Εύλογη αξία (€)
Υπόγειο	Βοηθητική χρήση	386,00	0,00	0,00
Ισόγειο	Γραφεία	386,22	3.200,00	1.235.904,00
	Εξωτερικό κτίσμα	53,20		
1ος όροφος	Γραφεία	405,89	3.200,00	1.298.832,00
2ος όροφος	Γραφεία	405,89	3.200,00	1.298.832,00
3ος όροφος	Γραφεία	405,89	3.200,00	1.298.832,00
4ος όροφος	Γραφεία	405,89	3.200,00	1.298.832,00
5ος όροφος	Γραφεία	405,89	3.200,00	1.298.832,00
Δώμα	Βοηθητική χρήση	23,25	-	0,00
Σύνολο		2.878,10		7.730.064,00

Πίνακας σταθμισμένης αξίας

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	7.730.064	20%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	7.511.521	80%
Σταθμισμένη αξία για το 100% του ακινήτου	7.555.230	
Ποσοστό κυριότητας επί του ακινήτου	100%	
Σταθμισμένη αξία ποσοστού κυριότητας	7.555.230	

Πίνακας εκτίμησης κόστους αποκατάστασης

Επίπεδο	Περιγραφή	Μικτή Επιφάνεια (τμ)	Κόστος ανά μονάδα (€/τμ)	Συνολικό κόστος (€)
Σύνολο υπογείων	Χώροι βοηθητικής χρήσης (αποθήκες και θέσεις στάθμευσης)	386,00	650,00	250.900,00
Σύνολο ανωδομής	Μισθώσιμες επιφάνειες και κοινόχρηστοι χώροι	2.492,10	1.300,00	3.239.723,50
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης		2.878,10		3.490.623,50
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης				
Απρόβλεπτα		2,50%		87.265,59
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης (συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων εξόδων)				3.577.889,09

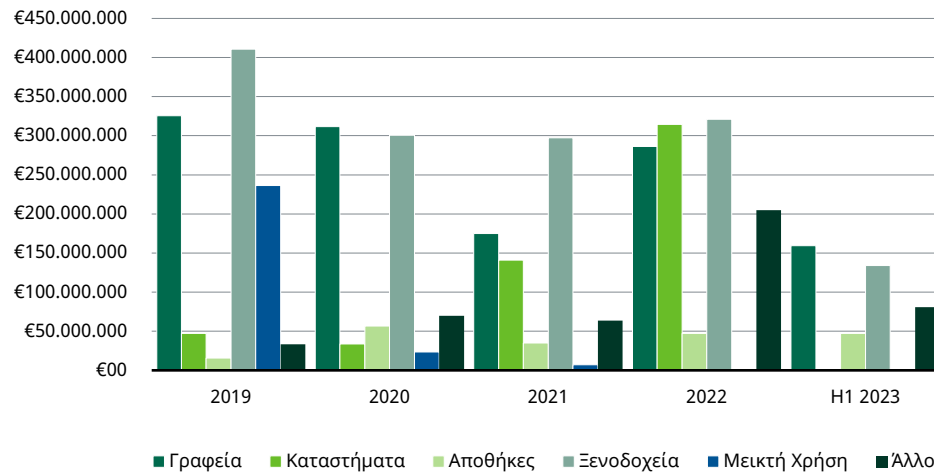
Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Διάρκεια κατασκευής (σε έτη)	Συνολικό κόστος (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	0,50%	1	17.453,12
	Αρχιτεκτονική μελέτη	2,50%	1	87.265,59
	Διακόσμηση	0,00%	1	0,00
	Στατική μελέτη	1,50%	1	52.359,35
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%	1	34.906,24
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	1,00%	1	34.906,24
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	1	34.906,24
	Διαχείριση έργου	1,00%	1	34.906,24
	Ποιοτικός έλεγχος	0,50%	1	17.453,12
Άλλα ελαφριά κόστη	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	2	10.471,87
	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%	2	6.981,25
Μερικό σύνολο				331.609,23
Συνολικό κόστος αποκατάστασης				3.909.498,32

Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ | 1ο ΕΞΑΜΗΝΟ 2023



Όγκος επενδύσεων ανά κλάδο



Ο όγκος των συναλλαγών στην ελληνική αγορά ακινήτων μειώθηκε το 1^ο εξάμηνο του 2023 κατά 24% περίπου συγκριτικά με το προηγούμενο εξάμηνο, παρά τις 2 αγοραπωλησίες χαρτοφυλακίων από την BriQ Properties & την Τεχνική Ολυμπιακή, συνολικής αξίας €80 εκ. Συνολικά, περίπου €423 εκ. τοποθετήθηκαν στην ελληνική αγορά, με ορισμένους κλάδους να τα πηγαίνουν καλύτερα από άλλους.

Οι κλάδοι των γραφείων και ξενοδοχείων παρέμειναν οι κορυφαίες αγορές για τους επενδυτές για άλλο ένα εξάμηνο. Ειδικότερα, περισσότερα από €159 εκ. επενδύθηκαν στην γραφειακή αγορά, με αποτέλεσμα ο κλάδος να κλείσει το εξάμηνο 42% υψηλότερα σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Δύο ήταν οι κύριες συναλλαγές: Η πώληση από την εταιρεία Dimand α) του κτιρίου που κατασκευάζει η στο Μαρούσι έναντι ≈€75 εκ. στην Eurobank και β) του υπό ανακαίνιση ακινήτου Δασκαλάκη στο Δήμο Πειραιά, έναντι €81 εκ. Στην ξενοδοχειακή αγορά, οι συναλλαγές κινήθηκαν κατά 34% χαμηλότερα σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, με μόλις 3 αγοραπωλησίες (για 6 ακίνητα συνολικά) έναντι €134 εκ., κατατάσσοντας τον κλάδο στη δεύτερη θέση.

<p>Γραφεία € 159 εκ Απόδοση: 5,75% - 6,25%</p>	<p>Καταστήματα € 680 χιλδ Απόδοση: 5,50% - 6,00%</p>	<p>Ξενοδοχεία € 134 εκ Απόδοση: 7,00% - 7,75% (City hotel) Απόδοση: 6,25% - 7,25% (Resort)</p>	<p>Αποθήκες € 47 εκ Απόδοση: 7,00% - 7,50%</p>	<p>Άλλο € 82 εκ Απόδοση: N/A</p>
---	---	---	---	---

Ο όγκος των συναλλαγών στην αγορά των αποθηκών συνέχισε να κινείται ανοδικά, με συνολικές επενδύσεις της τάξης των €47 εκ. (έναντι μόλις €18 εκ. το προηγούμενο εξάμηνο). Το ποσό αυτό θα ήταν υψηλότερο, αλλά η έλλειψη προϊόντος περιόρισε σημαντικά τη δυναμική της εν λόγω κατηγορίας ακινήτων.

Ο κλάδος των εμπορικών καταστημάτων επιβραδύνθηκε, με μόλις μια συναλλαγή έναντι € 680 χιλ, σημαντικά χαμηλότερα από το 2^ο εξάμηνο του 2022 (με όγκο συναλλαγών €140 εκ).

© Πνευματικά δικαιώματα 2023. Με την επιφύλαξη παντός δικαιώματος. Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε καλή τη πίστη, με βάση τα στοιχεία που συγκέντρωσαν οι AXIES AE για την αγορά εμπορικών ακινήτων. Αν και η ΑΞΙΕΣ πιστεύει ότι οι απόψεις της αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αυτής της παρουσίασης, υπόκεινται σε σημαντικές αβεβαιότητες, οι οποίες είναι πέρα από τον έλεγχο της εταιρίας. Επιπλέον, πολλές από τις απόψεις που παραθέτονται είναι απόψεις ή/και εκτιμήσεις που βασίζονται σε υποκειμενικές αναλύσεις της εταιρίας για τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Άλλες εταιρείες μπορεί να έχουν διαφορετικές απόψεις, προβλέψεις και αναλύσεις και οι πραγματικές συνθήκες της αγοράς στο μέλλον μπορεί να καταστήσουν τις τρέχουσες απόψεις των ΑΞΙΩΝ εσφαλμένες αργότερα. Η ΑΞΙΕΣ δεν έχει καμία υποχρέωση να ενημερώσει τις απόψεις της στο παρών, εάν οι απόψεις, οι προβλέψεις, οι αναλύσεις ή οι συνθήκες της αγοράς αλλάξουν αργότερα.

Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ - ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΕΡΓΟΥ

Στην Αθήνα, σήμερα, την 9 Ιουνίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία **«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»** και το διακριτικό τίτλο **«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»**, η οποία εδρεύει στο Μαρούσι Αττικής (Οδός Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25), με ΑΦΜ 099554901, ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Τάσο Καζίνο, αποκαλούμενης εφεξής **«ΕΝΤΟΛΕΑΣ»**

ΚΑΙ

Αφετέρου δε:

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ»** και το διακριτικό τίτλο **«ΑΞΙΕΣ ΑΕ»**, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Σέκερη 4), με ΑΦΜ 999635558, ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τον Δ/ντα Σύμβουλό της κ. Νικόλαο Χατζητσόλη, αποκαλούμενης εφεξής **«ΑΞΙΕΣ»**

ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:

1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ αναθέτει στην ΑΞΙΕΣ και η ΑΞΙΕΣ αποδέχεται και αναλαμβάνει την εκτέλεση του κάτωθι περιγραφόμενου έργου (εφεξής καλούμενου το «Έργο»): «Την Εκτίμηση της εύλογης αξίας 35 επενδυτικών ακινήτων του ΕΝΤΟΛΕΑ εντός της ελληνικής επικράτειας, όπως αυτά περιγράφονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α, το οποίο επισυνάπτεται στο παρόν συμφωνητικό και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του. Ως κρίσιμες ημερομηνίες των ζητούμενων εκτιμήσεων θα τεθούν η 30η Ιουνίου 2023 (Α' εξάμηνο 2023) και η 31η Δεκεμβρίου 2023 (Β' εξάμηνο 2023)».

Πιο συγκεκριμένα το Έργο θα πραγματοποιηθεί βάσει των ακόλουθων όρων:

Σκοπός εκτίμησης: Σύνταξη εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων που δημοσιεύει η ΑΕΕΑΠ, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία.

Μεθοδολογία εκτίμησης: Τα ακίνητα θα εκτιμηθούν με δυο μεθοδολογίες όπως προβλέπεται βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ).

Αυτοψία: Για το σκοπό του ΕΡΓΟΥ θα πραγματοποιηθεί αυτοψία στην πλειοψηφία των ακινήτων, κατά τη διάρκεια της οποίας κρίνεται απαραίτητο να παρευρίσκεται αρμόδιος εκπρόσωπος, ο οποίος θα συνοδεύει τον συνεργάτη της εταιρίας μας.

Εξαίρεση αποτελούν τα ακίνητα στα οποία πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία για τους σκοπούς της προηγούμενης εκτίμησής μας (31/12/2022), και στα οποία λάβαμε επιβεβαίωση από τον Εντολέα ότι δεν έχουν γίνει αλλαγές.

Γλώσσα: Οι εκθέσεις θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

Παραδοτέο: Πλήρεις εκθέσεις εκτίμησης βάσει RICS Valuation Global Standards.

Απαιτούμενα στοιχεία: Για το σκοπό της εκτίμησης θα πρέπει να μας προσκομιστούν όλα τα νεότερα στοιχεία αναφορικά με το ιδιοκτησιακό και πολεοδομικό καθεστώς των ακινήτων, καθώς και όλα τα μισθωτήρια συμβόλαια ή συγκεντρωτικοί πίνακες αυτών, όπως ενδεικτικά αναφέρονται στο Παράρτημα Β της παρούσης.

2. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το χρονοδιάγραμμα του Έργου θα συμφωνείται αμοιβαία μεταξύ των δύο μερών. Συγκεκριμένα για την εκτίμηση του Ιουνίου 2023, το χρονοδιάγραμμα παραδόσεων έχει ως εξής:

- 30 Μαΐου 2023: Παράδοση πλήρους πίνακα αριθμητικών αποτελεσμάτων εκτίμησης
- Έως 13 Ιουνίου 2023: Σταδιακή παράδοση των εκτιμητικών μοντέλων υπολογισμού,
- Έως 7 Ιουλίου 2023: Αποστολή των εκθέσεων εκτίμησης υπό μορφή σχεδίου. Εφόσον δεν υπάρχουν σχόλια επί αυτών, οι τελικές εκθέσεις εκτίμησης δύναται να παραδοθούν τόσο σε ηλεκτρονική μορφή (pdf) όσο και σε φυσικό αρχείο σε ένα αντίτυπο.
- 15 Ιουλίου 2023: Παράδοση συνοπτικού τεύχος των εκτιμήσεων στην Αγγλική γλώσσα.

Αναφορικά με το χρονοδιάγραμμα παραδόσεων για την εκτίμηση του Δεκεμβρίου 2023, αυτό θα συμφωνηθεί μεταγενέστερα από κοινού από τα συμβαλλόμενα στο παρόν μέρος.

3. ΑΜΟΙΒΗ

Η ετήσια αμοιβή της ΑΞΙΕΣ για τις 2 (Δύο) εξαμηνιαίες εκτιμήσεις των 35 ακινήτων ορίζεται στο συνολικό ποσό των €40.200 (Σαράντα Χιλιάδες Διακόσια Ευρώ) πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ. Η ανάλυση της τελικής αμοιβής ανά ακίνητο, περιγράφεται στον πίνακα του Παραρτήματος Α.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ ρητώς δηλώνει ότι θεωρεί την παραπάνω προβλεπόμενη αμοιβή της ως εύλογη και δίκαιη.

Η τιμολόγηση της ως άνω προβλεπόμενης αμοιβής της ΑΞΙΕΣ θα γίνει με την ολοκλήρωση από την ΑΞΙΕΣ και την παράδοση στον ΕΝΤΟΛΕΑ των σχετικών εκτιμήσεων. Για την είσπραξη της αμοιβής, συμφώνως με τα προαναφερθέντα, η ΑΞΙΕΣ θα εκδίδει σχετικό τιμολόγιο. Ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ υποχρεούται να εξοφλεί κάθε τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ με κατάθεση στον με αριθμό 0026.0101.55.0200377058 (IBAN: GR79.0260.1010.0005.5020.0377.058) λογαριασμό, τον οποίο η ΑΞΙΕΣ τηρεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias, το αργότερο, έως το τέλος του μήνα, ο οποίος έπεται αυτού της τιμολόγησης, με την προϋπόθεση της παράδοσης στον ΕΝΤΟΛΕΑ, το αργότερο έως την πέμπτη ημέρα του επομένου της τιμολόγησης μήνα, του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ. Σε περίπτωση που το τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ παραδοθεί στον ΕΝΤΟΛΕΑ, μετά το πέρας των πέντε πρώτων ημερών του επομένου της τιμολόγησης μήνα, η εξόφληση του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ θα συντελεσθεί έως το τέλος του επομένου της παραδόσεως του τιμολογίου στον ΕΝΤΟΛΕΑ μήνα.

4. ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Το ΕΡΓΟ θα πραγματοποιηθεί από εκτιμητές της εταιρείας ΑΞΙΕΣ ΑΕ, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων Ακινήτων και λειτουργεί με βάση τα επαγγελματικά πρότυπα και κώδικα δεοντολογίας του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και του Counselors of Real Estate (CRE) των ΗΠΑ.

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι οι υπογράφωντες εκτιμητές που θα επιβλέψουν ή/και εκπονήσουν τις εκτιμήσεις είναι πλήρως καταρτισμένοι και πιστοποιημένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Global Standards 2022 [The Red Book]) και είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών φυσικών προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ του ν. 4152/2013, ΦΕΚ 107Α).

5. ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΟ

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου σχετικά με το εν λόγω ΕΡΓΟ. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

6. ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Οι παρακάτω όροι είναι τυπικοί και έχουν γενική εφαρμογή σε όλες τις εργασίες εκτίμησης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά παραπάνω. Συγκεκριμένα:

- Δεν θα γίνει εμβαδομέτρηση, ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση των ακινήτων, παρά θα βασιστούμε στα όσα σχετικά καταγράφονται στα έγγραφα και την πληροφόρηση που θα μας παρασχεθούν.
- Δεν θα εκπονήσουμε στατικό έλεγχο κτιρίων, εγκαταστάσεων ή στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου των προς εκτίμηση ακινήτων. Επιπλέον, δεν θα γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων ή χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο των ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε επισήμως έρευνα χρήσεων γης, ούτε κάποιο έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για το σκοπό της εκτίμησης. Η εκτίμηση θα βασιστεί στα όσα προκύψουν από τα έγγραφα και την πληροφόρηση από πλευράς του ΕΝΤΟΛΕΑ.
- Δεν θα διεξαγάγουμε κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των προς εκτίμηση ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να ελεγχθεί η πιθανή ύπαρξη παραγόντων ρύπανσης ή άλλων περιβαλλοντικών θεμάτων. Δεν θα πραγματοποιήσουμε περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους για τον έλεγχο πιθανότητας ρύπανσης από ή εις βάρος των προς εκτίμηση ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε νομικό έλεγχο των ακινήτων. Για στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς τους θα βασιστούμε αποκλειστικά στα όσα σχετικά θα προκύψουν από τα έγγραφα που θα μας παρασχεθούν για τις ανάγκες της ανάθεσης.
- Εάν οποιοδήποτε από τα στοιχεία που μας παρασχεθούν από τον ΕΝΤΟΛΕΑ για τις ανάγκες του Έργου, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, τα όποια αποτελέσματα της εκτίμησης θα είναι υποκείμενα αναθεώρησης.

7. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων της παρούσας, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.

Κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορεί να εκχωρήσει κανένα από τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις ή τις αξιώσεις του στο πλαίσιο αυτής της Σύμβασης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του άλλου μέρους, την οποία το μέρος αυτό δύναται να αρνηθεί κατά την απόλυτη κρίση του.

Αν κάποια από τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης αποδειχτεί ότι είναι νομικά ανίσχυρη ή άκυρη, τότε αυτή η ακυρότητα δεν θα καθιστά άκυρη όλη την Σύμβαση. Σε τέτοια περίπτωση, τα συμβαλλόμενα μέρη με το παρόν αναλαμβάνουν καλή τη πίστει και σε πνεύμα αμοιβαίας συνεργασίας να διαπραγματευτούν και να συμφωνήσουν μια καινούρια διάταξη νομικά δεσμευτική και ισχυρή, η οποία θα είναι το δυνατόν κοντινή στον οικονομικό σκοπό της διάταξης που κηρύχθηκε ανίσχυρη ή άκυρη.

Κάθε συμβαλλόμενο στο παρόν μέρος καθ' όλη τη διάρκεια του παρόντος συμφωνητικού και για δύο (2) χρόνια ακόμα μετά τη, με οποιοδήποτε τρόπο και για οποιοδήποτε λόγο, λήξη του, υποχρεούται σε εχεμύθεια και αυστηρή τήρηση του απόρρητου σχετικά με οποιαδήποτε πληροφορία, γεγονός, υπηρεσιακή πρακτική, σχεδιασμό και μεθόδους εργασίας, επιχειρηματικά σχέδια, κ.λπ. που αφορούν το άλλο μέρος, για όσα έλαβε γνώση εξαιτίας ή με αφορμή την παρούσα σύμβαση, καθώς επίσης να μην μεταδίδει, αλλά και να εμποδίζει ή να μην διευκολύνει την μετάδοσή τους σε οποιονδήποτε τρίτο. Η μη τήρηση της ανωτέρω υποχρέωσης εχεμύθειας από το ένα μέρος ή τους υπαλλήλους ή τους εν γένει συνεργάτες του, παρέχει στο άλλο μέρος το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον παραβάτη, κάθε συμβαλλομένου ευθυνόμενου και για τις παραβάσεις της υποχρέωσης εχεμύθειας και από μέρους των υπαλλήλων και των εν γένει συνεργατών του.

Η διάρκεια της παρούσας σύμβασης αρχίζει με την υπογραφή της και λήγει την ημέρα ολοκλήρωσης του Έργου, ήτοι την ημερομηνία παράδοσης της εκτίμησης των ακινήτων του Δεκεμβρίου 2023, αποδοχής του ΕΝΤΟΛΕΑ, όπως η ημερομηνία αυτή συμφωνηθεί μεταξύ των μερών και την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση της ΑΞΙΕΣ.

8. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ - ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

Η παρούσα Σύμβαση θα υπόκειται και θα ερμηνεύεται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Οποιαδήποτε διένεξη, που θα ανακύπτει μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, αναφορικά με την ερμηνεία ή εκτέλεση της παρούσας Σύμβασης ή

διαφορετικά, και η οποία δεν θα επιλύεται με φιλικές διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών, υποβάλλεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των αρμοδίων Δικαστηρίων των Αθηνών.

9. ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΚΑΛΥΨΗ

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) για τις υπηρεσίες που παρέχει. Το ύψος της ασφάλισης έχει θεσπιστεί σύμφωνα με τη διεθνή πολιτική της CBRE και ανέρχεται στο ποσό των € 3.000.000 (Τρία Εκατομμύρια Ευρώ).

10. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΑΡΑΠΟΝΩΝ

Η ΑΞΙΕΣ ακολουθεί συγκεκριμένη διαδικασία διαχείρισης παραπόνων, βάσει της διεθνούς πολιτικής της CBRE. Αναλυτικό αντίγραφο δύναται να παρασχεθεί στον ΕΝΤΟΛΕΑ κατόπιν αιτήματός του.

Εάν ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ έχει κάποιο πρόβλημα που δεν μπορεί να επιλυθεί από τον αρμόδιο για το έργο συνεργάτη, θα πρέπει να απευθυνθεί στον Υπεύθυνο Διαχείρισης Παραπόνων της Εταιρείας ΑΞΙΕΣ στο +30 213 0169550, ο οποίος και θα ακολουθήσει συγκεκριμένη διαδικασία για την αντιμετώπιση του ζητήματος. Αν και πάλι δεν ικανοποιηθεί το αίτημα, ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ μπορεί να επικοινωνήσει με τον κο Νικόλαο Χατζητσόλη, Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας ΑΞΙΕΣ, ο οποίος θα διενεργήσει προσωπικά ξεχωριστή επανεξέταση του αιτήματος και θα επικοινωνήσει με τον ΕΝΤΟΛΕΑ, προκειμένου να τον ενημερώσει για το συμπέρασμα της ανασκόπησής του.

11. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Αυτή η Σύμβαση περιέχει το σύνολο της συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών και αντικαθιστά όλες τις προγενέστερες συμφωνίες, είτε προφορικές είτε γραπτές, μεταξύ τους.

Σε πίστωση των ανωτέρω, η παρούσα σύμβαση συντάχθηκε εγκύρως σε δύο (2) πρωτότυπα και έλαβε κάθε συμβαλλόμενος από ένα (1).

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΝΤΟΛΕΑ

TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.
ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ: 5/266/14.03.2003
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 5-7 ΜΑΡΟΥΣΙ ΤΚ 151 25
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 3548801000
ΑΦΜ: 099854901 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ: 210 6910016 - FAX: 210 3311956

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΕΣ ΑΕ

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
Ανώτατη Εταιρεία Ορκωτών
Προγραμματισμένων & Εκτιμητών
ΚΑΜΕ 2 - Τεχνολογία & Λόγος 10674
Τηλ: 210 2200481
Γενική Επιχειρηματική & Θεωρητική 34622
Τηλ: 2310 279248 Fax: 2310 241382
ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΗΤΕΣ ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Μ.Α.Ε. 53757/01/Η/05/94

ΝΙΚΟΣ ΧΑΤΖΗΤΣΟΛΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Παράρτημα Α

Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΗΜΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΣ (ΤΜ)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΤΜ)	ΕΤΗΣΙΑ ΑΜΟΙΒΗ (€)
1	0001	Βόλος	Ιάσωνος & Κ. Κατάλη, Βόλος, Ν. Μαγνησίας	Μεικτής Χρήσης	705,45	2.341,21	1.000,00
2	0002	Θεσσαλονίκη	Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσαλονίκη, Ν.	Μεικτής Χρήσης	482,79	1.719,26	1.000,00
3	0006	Αθήνα	Θεσσαλονίκης Συγγρού 87, Αθήνα, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.390,65	9.202,93	1.500,00
4	0007	Πάτρα	Κολοκοτρώνη 13 & Ρ. Φεραίου, Πάτρα, Ν. Αχαΐας	Μεικτής Χρήσης	424,00	954,19	1.000,00
5	0008	Ηράκλειο	25ης Αυγούστου 62 & Κορωναίου, Ηράκλειο Κρήτης, Ν. Ηρακλείου	Μεικτής Χρήσης	249,26	974,92	1.000,00
6	0027	Μαρούσι	Κηφισίας 168, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Μεικτής Χρήσης	1.344,32	5.529,19	1.000,00
7	0028	Κηφισιά	Κηφισίας 269, Κηφισιά, Ν. Αττικής	Μεικτής Χρήσης	684,24	1.343,88	1.000,00
8	0030	Αθήνα	Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, Αθήνα, Ν. Αττικής	Γραφειακή	210,49	1.492,71	1.800,00
9	0031	Κηφισιά	Κασσαβέτη 9, Κηφισιά, Ν. Αττικής	Κατάστημα	135,15	251,91	800,00
10	0034	Θεσσαλονίκη	Τσιμισκή 64, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	Κατάστημα	302,20	2.322,74	1.700,00
11	0036	Μαρούσι	Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	3.807,00	4.736,78	1.400,00
12	0038	Αθήνα	Ερμού 16 και 18, Αθήνα, Ν. Αττικής	Κατάστημα	8,47	109,62	1.000,00
13	0043	Αθήνα	Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	Κατάστημα	41,46	138,00	800,00
14	0046	Κηφισιά	Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	Κατάστημα	151,23	90,35	800,00
15	0047	Αθήνα	Βαλαωρίτου 4 & Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	Κατάστημα	30,49	227,15	800,00
16	0048	Μαρούσι	Γραβιάς 4, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.749,29	2.878,10	750,00
17	0049	Μαρούσι	Γραβιάς 4 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.956,83	3.386,55	750,00
18	0050	Μαρούσι	Γραβιάς 3 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.632,46	3.274,80	1.000,00
19	0051	Μαρούσι	Πατρόκλου 6, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	980,58	2.467,38	1.000,00
20	0052	Βριλήσσια	Προποντίδος 2 & Αττικής, Βριλήσσια, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.787,20	4.003,22	1.000,00
21	0055	Γλυφάδα	Γρ. Λαμπράκη 19, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	Κατάστημα	214,86	550,30	800,00
22	0056	Γλυφάδα	Γρ. Λαμπράκη 16, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	Κατάστημα	49,42	207,00	800,00
23	0057	Μαρούσι	Κηφισίας 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.184,06	1.244,00	800,00
24	0058	Κηφισιά	Παναγίτσας 5, Κηφισιά, Ν. Αττικής	Κατάστημα	201,46	100,04	800,00
25	0060	Αθήνα	Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα, Ν. Αττικής	Γραφειακή	2.017,84	14.957,25	1.800,00
26	0061	Αθήνα	Βασιλίσσης Σοφίας 94, Αθήνα, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.111,90	5.329,58	1.800,00
27	0062	Μαρούσι	Αγίου Κωνσταντίνου 47, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Μεικτής Χρήσης	960,84	3.265,01	1.000,00
28	0063	Κηφισιά	Τάκη Καβαλιεράτου 7, Κηφισιά, Ν. Αττικής	Γραφειακή	4.880,70	8.262,79	1.400,00
29	0064	Αργυρούπολη	Κρήτης 2 & Γραβιάς 12, Αργυρούπολη, Ν. Αττικής	Γραφειακή	520,00	1.020,35	900,00
30	0065	Μαρούσι	Αγ. Κωνσταντίνου 57, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.094,71	3.711,25	1.200,00
31	0066	Μαρούσι	Αμαρουσίου Χαλανδρίου 29, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	2.440,49	4.356,77	1.200,00
32	0067	Μαρούσι	Αμαρουσίου Χαλανδρίου 16, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	6.201,59	21.411,69	1.600,00
33	0069	Αθήνα	Μιχαλακοπούλου 184 & Ραιψάνης, Αθήνα, Ν. Αττικής	Γραφειακή	1.233,00	5.748,66	1.400,00
35	0076	Μαρούσι	Σωρού 18-20 & Αμαρουσίου Χαλανδρίου, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Γραφειακή	6.506,91	16.855,99	1.600,00
34	0082	Μαρούσι	Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Αττική Οδός, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Οικόπεδο	2.742,94		2.000,00
Σύνολο							40.200,00
Αμοιβή Εξαμήνου							20.100,00

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Παράρτημα Β: Απαιτούμενα Έγγραφα / Πληροφορίες (ενδεικτικά)

Α) Αυτοψίες:

- Στοιχεία απόμου επικοινωνίας (όπου απαιτείται)

Β) Τεχνικός Έλεγχος

- Τεχνικός, περιβαλλοντικός και νομικός έλεγχος, όπου υπάρχει

Γ) Τίτλος Ιδιοκτησίας

- Τίτλος ιδιοκτησίας (όπου απαιτείται)

Δ) Πολεοδομικό Καθεστώς

- τοπογραφικό διάγραμμα με πλήρες υπόμνημα,
- διάγραμμα κάλυψης με πλήρες υπόμνημα στις περιπτώσεις δομημένων ακινήτων,
- αρχιτεκτονικά σχέδια (σχέδια κατόψεων, όψεων και τομών) στις περιπτώσεις δομημένων ακινήτων,
- άδεια/ες οικοδομής (αρχικές, αναθεωρήσεις, νομιμοποιήσεις κ.λπ.), και
- έγγραφα αναφορικά με την πολεοδομική κατάσταση έκαστου ακινήτου (δηλώσεις υπαγωγής στις διατάξεις περί πολεοδομικών αυθαιρεσιών σε περίπτωση που υφίστανται κ.λπ.) στις περιπτώσεις δομημένων ακινήτων

Ε) Μισθώσεις

- μισθωτήρια συμβόλαια και τυχόν τροποποιήσεις, εφόσον υφίστανται,
- στοιχεία σχετικά με τα τρέχοντα μισθώματα, και
- οποιοδήποτε επιπλέον στοιχείο κρίνεται από τον εντολέα ως σχετικό με την εκτέλεση του έργου και θεωρείται χρήσιμο να λάβουν υπόψη οι εκτιμητές

Για περισσότερες πληροφορίες:

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®
RICS Registered Valuer
Διευθύνων Σύμβουλος
T: +30 213 0169570
E: Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Κέλλυ Ζολώτα, MRICS
RICS Registered Valuer
Διευθύντρια, Επενδυτικά Ακίνητα (CRE & Hospitality)
T: +30 213 0169574
E: Kelly.zolota@cbre-axies.gr

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

www.cbre-axies.gr