

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

οικοπέδου μετά των επ' αυτού κτισμάτων, επί των οδών
Κολοκοτρώνη 95 και Αγίου Γεωργίου 40 – 44, στη θέση
Πέλικα ή Ψαλίδι, στον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης, στην
Περιφερειακή Ενότητα Βόρειου Τομέα Αθηνών, στην
Περιφέρεια Αττικής.

Πελάτης | Κλωστοϋφαντουργία
Ναυπάκτου ΑΒΕΕ

Εκπόνηση | SOLUM PROPERTY
SOLUTIONS

Αθήνα, Μάρτιος 2024

Regulated by RICS

Περιεχόμενα

1	Εισαγωγή	7
1.1	Περίληψη	7
1.2	Στοιχεία Φακέλου	9
2	Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης	10
3	Αρχές Εκτίμησης	10
4	Εκτιμητικές μέθοδοι	11
5	Ειδικοί Όροι και Εμπιστευτικότητα	12
6	Τοποθεσία	13
7	Περιγραφή ακινήτου	14
7.1	Γηπεδικό σκέλος	14
7.2	Πολυενοδομικά καθεστώσ – Χρήσεις γης	15
7.3	Κτιριακό σκέλος	16
8	Τεχνικός έλεγχος	20
9	Νομικός έλεγχος	21
10	Χρήση	21
11	Ανάλυση SWOT	21
12	Κτηματαγορά	22
13	Έρευνα κτηματαγοράς	32
14	Εκτίμηση Αξίας	42
14.1	Διερεύνηση Βέλτιστης Χρήσης	42
14.1.1	Παράθεση Επιτρεπόμενων Χρήσεων και αρχική αξιολόγηση	42
14.1.2	Χρήσεις που προκρίνονται σε θεωρητικό επίπεδο	42
14.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	43
14.3	Σενάριο 1: Υπολειμματική Μέθοδος	45
14.4	Σενάριο 2: Αξίες Επιμέρους Ακινήτων Βάσει Υφιστάμενης Χρήσης	52
15	Τελική εκτίμηση	56
16	Σχόλιο	58
17	Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης	59
18	Παράρτημα	60
18.1	Φωτογραφίες	60
18.2	Πίνακες υπολογισμών	62

Regulated by RICS

Αρ.Πρωτ: ΠΧ/ΚΛ/ΠΧ/Σ_14989

ΚΛΩΣΤΟΨΦΑΝΤΟΥΡΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ Α.Β.Ε.Ε.

Αγίου Γεωργίου 40-44, Κάτω Πεύκη

Τ.Κ: 15121

Τηλ: 210 6140430

Email: sales@nafaktos-yarns.gr , duanbill44@gmail.com

ΘΕΜΑ: Εκτίμηση οικοπέδου μετά των επ' αυτού κτισμάτων, επί των οδών Κολοκοτρώνη 95 και Αγίου Γεωργίου 40 – 44, στη θέση Πέλικα ή Ψαλίδι, στον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης, στην Περιφερειακή Ενότητα Βόρειου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.

Μάρτιος 2024

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες,

Κατόπιν εντολής σας, προβήκαμε στην εκπόνηση έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας και του αγοραίου μισθώματος οικοπέδου μετά των επ' αυτού κτισμάτων, επί των οδών Κολοκοτρώνη 95 και Αγίου Γεωργίου 40 – 44, στη θέση Πέλικα ή Ψαλίδι, στον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης, στην Περιφερειακή Ενότητα Βόρειου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.

Η παρούσα γραπτή έκθεση παρουσιάζει τη στοιχειοθετημένη άποψη του εκτιμητή όσον αφορά στην 'Αγοραία Αξία' και το 'Αγοραίο Μίσθωμα' του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η 'Αγοραία Αξία' ορίζεται σύμφωνα με τα Εκτιμητικά πρότυπα του RICS του 2022 ως «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Το 'Αγοραίο Μίσθωμα' ορίζεται σύμφωνα με τα Εκτιμητικά πρότυπα του RICS του 2022 ως «Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργή με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης περιλαμβάνει τους όρους, τις παραδοχές και τους περιορισμούς καθώς και τα διαθέσιμα στον εκτιμητή δεδομένα για τον καθορισμό των συμπερασμάτων του. Βασιζόμενος στην έρευνα, στη μελέτη, στην επιθεώρηση, στη

Regulated by RICS

διερεύνηση και στην ανάλυση όπως αυτή διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, ο εκτιμητής έχει την γνώμη ότι η Αγοραία Αξία και το Αγοραίο Μίσθωμα του υπό εκτίμηση ακινήτου την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **04/03/2024** έχει ως εξής:

Συνολικά ως έχουν σήμερα από συγκριτική και εισοδήματος			
Τμήμα	Ακίνητο	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
Κτίριο 1	κατάστημα υπογείου	214.000,00 €	Διακόσιες Δεκατέσσερις Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	κατάστημα ισογείου	728.000,00 €	Επτακόσιες Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο α ορόφου	576.800,00 €	Πεντακόσιες Εβδομήντα Έξι Χιλιάδες Οκτακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο β ορόφου	468.800,00 €	Τετρακόσιες Εξήντα Οκτώ Χιλιάδες Οκτακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο γ ορόφου	292.100,00 €	Διακόσιες Ενενηντά Δύο Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-1	290.000,00 €	Διακόσιες Ενενηντά Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-2	441.400,00 €	Τετρακόσιες Σαράντα Μία Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
Συνολικά		3.011.100,00 €	Τρία Εκατομμύρια Έντεκα Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Συνολικά ως έχουν σήμερα από συγκριτική μέθοδο			
Τμήμα	Ακίνητο	Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα (€)	Αγοραίο Μίσθωμα (ολογράφως)
Κτίριο 1	κατάστημα υπογείου	13.200,00 €	Δεκατρείς Χιλιάδες Διακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	κατάστημα ισογείου	44.400,00 €	Σαράντα Τέσσερις Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο α ορόφου	47.600,00 €	Σαράντα Επτά Χιλιάδες Εξακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο β ορόφου	38.700,00 €	Τριάντα Οκτώ Χιλιάδες Επτακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο γ ορόφου	24.100,00 €	Είκοσι Τέσσερις Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-1	13.100,00 €	Δεκατρείς Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-2	19.900,00 €	Δεκαεννέα Χιλιάδες Εννιακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
Συνολικά		201.000,00 €	Διακόσιες Μία Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Regulated by RICS

Συνολικές αξίες τελικώς αποπερατωμένου ανακαινισμένου ακινήτου			
Τμήμα	Ακίνητο	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
Κτίριο 1	διαμερίσματα ισογείου	1.922.185,84 €	Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Είκοσι Δύο Χιλιάδες Εκατόν Ογδόντα Πέντε Ευρώ και Ογδόντα Τέσσερα Λεπτά
	διαμερίσματα α ορόφου	1.895.410,95 €	Ένα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Ενεήντα Πέντε Χιλιάδες Τετρακόσια Δέκα Ευρώ και Ενεήντα Τέσσερα Λεπτά
	διαμερίσματα β ορόφου	1.564.970,14 €	Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Εξήντα Τέσσερις Χιλιάδες Εννιακόσια Εβδομήντα Ευρώ και Δεκατέσσερα Λεπτά
	διαμερίσματα γ ορόφου	1.613.371,28 €	Ένα Εκατομμύριο Εξακόσιες Δεκατρείς Χιλιάδες Τριακόσια Εβδομήντα Ένα Ευρώ και Είκοσι Οκτώ Λεπτά
	Συνολικά	6.995.938,21 €	Έξι Εκατομμύρια Εννιακόσιες Ενεήντα Πέντε Χιλιάδες Εννιακόσια Τριάντα Οκτώ Ευρώ και Είκοσι Ένα Λεπτά

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με:

- Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC)
- Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)
- Τα Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)

Οι συνοδευτικές δηλώσεις της εκτίμησης, οι παραδοχές και οι περιοριστικοί όροι, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Με εκτίμηση,

Π. Χαραλαμπόπουλος, MRICS REV – Πιστοποιημένος Εκτιμητής AM 254

Regulated by RICS

1 Εισαγωγή

1.1 Περίληψη

Στοιχεία Παραλήπτη	Κλωστούφαντουργία Ναυπάκτου ΑΒΕΕ
Ανάθεση	Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση το από 05/02/2024 συμφωνητικό με αριθμό C_2739
Αντικείμενο Εκτίμησης	Η αγοραία αξία και το αγοραίο μίσθωμα ενός οικοπέδου μετά των επ' αυτού κτισμάτων, επί των οδών Κολοκοτρώνη 95 και Αγίου Γεωργίου 40 – 44, στη θέση Πέλικα ή Ψαλίδι, στον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης, στην Περιφερειακή Ενότητα Βόρειου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.
Σκοπός Εκτίμησης	Ενδεχόμενη πώληση ή μίσθωση του ακινήτου.
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία & Αγοραίο Μίσθωμα Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την TEGoVA σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.
Μη εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών	Δεν υπάρχει εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών με τον εντολέα. Η αμοιβή μας για την τρέχουσα εργασία, είναι χαμηλότερη του 5% των συνολικών εσόδων μας κατά το προηγούμενο έτος.
Γνωστοποίηση	Ο υπογράφων την παρούσα έκθεση εκτίμησης δεν έχει υπογράψει εκτιμήσεις για τον ίδιο εντολέα και για σκοπό παρόμοιο με αυτόν για τον οποίο εκπονείται η παρούσα
Σχόλια	Η παρούσα οικονομική κατάσταση, η δύσκολη πρόσβαση σε δανεισμό, η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, οι πλειστηριασμοί ακινήτων, οι εκποιήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων σε εταιρείες διαχείρισης, η στασιμότητα στους μακροοικονομικούς δείκτες, η υψηλή φορολογία και η αβεβαιότητα που υπάρχει έχουν παγώσει τμήματα της κτηματαγοράς με αποτέλεσμα οποιαδήποτε εκτίμηση αξίας την κρίσιμη ημερομηνία σε περιοχές χωρίς κινητικότητα να βασίζεται περισσότερο στην υποκειμενική κρίση του εκτιμητή, μιας και δεν υπάρχουν επαρκή συγκριτικά στοιχεία σε αυτές τις περιοχές.
Περιβαλλοντικές Παραδοχές	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.

Regulated by RICS

	Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των υπό μελέτη ακινήτων ή των παρακείμενων εκτάσεων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Ημερομηνία Αυτοψίας	Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας και του αγοραίου μισθώματος του ακινήτου βασίστηκε στην αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στις 13/02/2024 από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Πάνο Χαραλαμπόπουλο.
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης	04/03/2024
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	13/02/2024
Νόμισμα	Ευρώ €
Εκτιμητές	Πάνος Χαραλαμπόπουλος – Πιστοποιημένος Εκτιμητής - MRICS – REV AM 254 Γλυκερία Καμίσση – Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια REV AM 30 Κάτια Λαμπρακοπούλου – Εκτιμήτρια
Δήλωση σύγκρουσης συμφερόντων	Οι εκτιμητές δηλώνουν ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό και εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο και ότι δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφέροντος για την εκτίμηση του ακινήτου.
Γνώση αγοράς	Οι εκτιμητές διαθέτουν την απαιτούμενη γνώση της κτηματαγοράς και τα προσόντα για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.
Τηλέφωνο / Fax Email:	T: +30-210-6801786 F: +30-210-6801788 info@solum.gr
Συνημμένα	- Προσδιορισμός αξίας (πίνακες υπολογισμών) - Βασικοί όροι έκθεσης εκτίμησης - Αρχές εκτίμησης - Ειδικόι όροι και εμπιστευτικότητα - Φωτογραφίες
Περιορισμοί χρήσης	Την παρούσα έκθεση μπορούν να χρησιμοποιήσουν αποκλειστικά και μόνο: • Οι εντολείς της Solum Property Solutions • Τρίτα μέρη (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που έχουν προηγουμένως λάβει γραπτή έγκριση από τους εντολείς και την Solum Property Solutions. Η παρούσα έκθεση ερμηνεύεται ως σύνολο και όχι

Regulated by RICS

	αποσπασματικά.
--	----------------

1.2 Στοιχεία Φακέλου

1. Στέλεχος οικοδομικής άδειας με αριθμό 1231/1984.
2. Πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού οροφокτησίας με αριθμό 9869, με ημερομηνία 20/09/1984 της συμβολαιογράφου Σοφίας Κουσούλα – Παναγάκη.
3. Τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
4. Τομή 1-1 με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
5. Κάτοψη δώματος με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
6. Κάτοψη Δ ορόφου με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
7. Κάτοψη Γ ορόφου με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
8. Κάτοψη Β ορόφου με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
9. Κάτοψη Α ορόφου – τμήματος 1 με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
Κάτοψη ισογείου – τμήματος 2 με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
10. Κάτοψη ισογείου – τμήματος 1 με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
11. Κάτοψη υπογείου – τμήματος 1 με ημερομηνία Μάιος 1984 των μελετητών Ν. Λουτζάκη και Δ. Τζερεμές.
12. Προσχέδια για 1^η μονάδα / 1st Unit:
 - Τομή Β-Β'
 - Κάτοψη δώματος
 - Κάτοψη 1^{ου} ορόφου
 - Κάτοψη ισογείου
13. Προσχέδια για 1^η μονάδα / 2nd Unit:
 - Τομή Β-Β'
 - Κάτοψη δώματος
 - Κάτοψη 1^{ου} ορόφου
 - Κάτοψη ισογείου
14. Προσχέδια για 3^η μονάδα:
 - Τομή Γ-Γ'
 - Τομή Δ-Δ'
 - Κάτοψη
15. Προσχέδια για χώρο πρεσσών:
 - Τομή Β-Β'
 - Τομή Ε-Ε'
 - Κάτοψη
16. Προσχέδιο Τομής Α-Α'
17. Προσχέδιο κάτοψης ισογείου
18. Προσχέδιο Τομής Γ-Γ'

Regulated by RICS

- 19. Προσχέδιο κάτοψης υπογείου
- 20. Προσχέδιο Τομής Β-Β'
- 21. Προσχέδιο κάτοψης 1^{ου} ορόφου
- 22. Προσχέδιο κάτοψης δώματος

2 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας, ότι υφίσταται νομίμως και ότι δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με το αρ 83. Ν.4495/2017 και το Ν. 4546/2018
- Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα είναι ακριβή και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση ή μελλοντική εν δυνάμει αξιοποίηση του ακινήτου.
- 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.
- Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν έξοδα πώλησης ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- Υποθέτουμε ότι το εν λόγω ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.
- 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 διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου ή των παρακείμενων εκτάσεων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
- Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση:
 - την εσωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε σε αυτό,
 - τα στοιχεία που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι ευθύνονται για την πληρότητα και ακρίβεια αυτών.

3 Αρχές Εκτίμησης

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν το αντικείμενο της παρούσας εργασίας.

Regulated by RICS

- Πραγματοποίηση αυτοψίας στην ευρύτερη των ακινήτων περιοχή με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων.

4 Εκτιμητικές μέθοδοι

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να εκτιμηθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method): Η μέθοδος αυτή προσεγγίζει την αξία του ακινήτου με βάση την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου, δηλαδή το ετήσιο εισόδημα που αποκομίζει ή θα μπορούσε να αποκομίζει ο ιδιοκτήτης-επενδυτής από το ακίνητο. Προϋπόθεση για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου είναι η ύπαρξη αγοράς για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Το ετήσιο εισόδημα κεφαλαιοποιείται με βάση τον συντελεστή απόδοσης που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης και ο οποίος θα μπορούσε και αυτός να προσδιορισθεί με βάση συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς λόγω της εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση στην αγορά.

Μέθοδος της υπολειμματικής αξίας (Residual Method): Η συγκεκριμένη μεθοδολογία προσδιορισμού της αξίας εφαρμόζεται μεταξύ άλλων σε περιπτώσεις όπου ένα προς αξιολόγηση ακίνητο παρουσιάζει προοπτικές αξιοποίησης. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Το ανώτατο τίμημα

Regulated by RICS

προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα αξία του εν δυνάμει νεόδμητου κτιρίου, τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, ήτοι: κόστος κατασκευής νέων κτιρίων, αμοιβές μηχανικών, δικηγόρων και μεσιτών, κόστος χρηματοδότησης ή/και εξυπηρέτησης δανείου, εργολαβικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα κ.λπ. Κατά συνέπεια, μια αναλυτική προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας αξιοποίησης αναμένεται ότι θα δώσει σαφείς ενδείξεις ως προς το εύλογο τίμημα του ακινήτου, που είναι δυνατόν να καταβάλλει ένας εν δυνάμει αγοραστής. Προκειμένου να προσδιορίσουμε την αναμενόμενη τρέχουσα αξία του νεόδμητου κτίσματος, χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων αλλά και κεφαλαιοποιημένα μισθώματα.

5 Ειδικοί Όροι και Εμπιστευτικότητα

Σύμφωνα με την πάγια τακτική της εταιρείας μας, βεβαιώνουμε ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική, απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη και προορίζεται αποκλειστικά για τον συμφωνημένο σκοπό της εκτίμησης. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων.

Η παρούσα έκθεση εκτιμήσεως ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν, απαγορεύεται να δημοσιευθεί μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την προηγούμενη ενημέρωση και έγγραφη έγκριση του εντολέα και της Solum Property Solutions.

Regulated by RICS

6 Τοποθεσία



Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Κολοκοτρώνη 95 και Αγίου Γεωργίου 40 – 44, στη θέση Πέλικα ή Ψαλίδι, στον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης, στην Περιφερειακή Ενότητα Βόρειου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής, στο υπ' αριθμόν 433 οικοδομικό τετράγωνο και εντοπίζεται στις γενικές συντεταγμένες 38.05197340628256, 23.79208164581105 (google maps). Η περιοχή του υπό εκτίμηση χαρακτηρίζεται κυρίως από πολυκατοικίες υψηλών ορόφων με ισόγεια pilotis, μεγάλης ηλικίας κατασκευής με οικιστική χρήση.

Η Πεύκη είναι περιοχή του Βόρειου Τομέα Αθηνών, ευρισκόμενη 10 χλμ. βορειοανατολικά του κέντρου της Αθήνας. Είναι η μία από τις δύο δημοτικές ενότητες του Δήμου Λυκόβρυσης-Πεύκης του Βορείου τομέα Αθηνών. Προηγουμένως ανεξάρτητος δήμος, συνενώθηκε με αυτόν της Λυκόβρυσης κατ' εφαρμογή του σχεδίου Καλλικράτης του Ν.3852/2010. Σύμφωνα με την απογραφή του 2021, η Πεύκη έχει 17.353 κατοίκους.

Ήταν ένας από τους μικρότερους σε έκταση δήμους της Αττικής, ενώ παλαιότερα ήταν συνοικισμός του δήμου Αμαρουσίου με την ονομασία Μαγκουφάνα. Χωρίζεται στο νότιο (Κάτω Πεύκη) και στο βόρειο τμήμα (Άνω Πεύκη). Στα όρια του δήμου είναι εγκατεστημένο και το πρότυπο «Ηλιακό Χωριό», συνοικία που οικοδομήθηκε και παραδόθηκε στους δικαιούχους του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ). Παρά τη

Regulated by RICS

μικρή του έκταση διαθέτει μεγάλα άλση και πολλούς χώρους πρασίνου, ενώ έχει καθαρά οικιστικό χαρακτήρα. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από τους γειτονικούς σταθμούς του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου Αμαρουσίου, ΚΑΤ, Ειρήνη και Νερατζιώτισσα. Ο τελευταίος σταθμός εξυπηρετείται επίσης από τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο και από τη δημοτική λεωφορειακή γραμμή της Πεύκης.

7 Περιγραφή ακινήτου

7.1 Γηπεδικό σκέλος



Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, πρόκειται για οικόπεδο, εντός σχεδίου πόλεως, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, επιφάνειας 2.560,00 μ².

Το ανωτέρω οικόπεδο συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ εν μέρει επί πλευράς μήκους 33,00 μ. με ιδιοκτησία αγνώστων ιδιοκτητών, εν μέρει επί πλευράς μήκους 4,80 μ. με ιδιοκτησία αγνώστων ιδιοκτητών και εν μέρει επί πλευράς μήκους 37,85 μ. με ιδιοκτησία αγνώστων ιδιοκτητών, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς μήκους 45,00 μ. με την οδό Αγίου Γεωργίου, ΝΟΤΙΑ επί πλευράς μήκους 69,13 μ. με ιδιοκτησία αγνώστων ιδιοκτητών και ΔΥΤΙΚΑ εν μέρει επί πλευράς μήκους 18,20 μ. με την οδό Κολοκοτρώνη, εν μέρει επί πλευράς μήκους 18,20 μ. με ιδιοκτησία αγνώστων και εν μέρει επί πλευράς μήκους 20,00 μ. με ιδιοκτησία αγνώστων.

Regulated by RICS

7.2 Πολεοδομικά καθεστώς – Χρήσεις γης

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με το από Μαΐου 1984 τοπογραφικό διάγραμμα, οι όροι δόμησης κατά τους οποίους κατασκευάστηκε το κτίριο είναι:

- Ελάχιστο εμβαδόν: διάταγμα 31/01/1970 -> 600,00 μ², προ 11/02/1970 -> 250,00 μ²
- Ελάχιστο βάθος: διάταγμα 31/01/1970 -> 20,00 μ, προ 11/02/1970 -> 14,00 μ
- Ελάχιστο πρόσωπο: διάταγμα 31/01/1970 -> 16,00 μ, προ 11/02/1970 -> 12,00 μ
- Συντελεστής δόμησης: 1,20
- Κάλυψη: 40%
- Μέγιστο συνολικό ύψος: 17,00 μ.
- Σύστημα δομήσεως: πανταχόθεν ελεύθερο

Σύμφωνα με την έρευνα που πραγματοποιήσαμε στο e- poleodomia και το e-domisis, οι όροι δόμησης είναι οι κάτωθι:

- ΦΕΚ 73/Α/1959
- ΦΕΚ 618/Δ/1979
- ΦΕΚ 95/Α/1954
- Μέγιστο συνολικό ύψος: 17,00 μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 5
- Ελάχιστο πρόσωπο: 18,00 μ.
- Ελάχιστο βάθος: 24,00 μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 800,00 μ²
- Τομέας: V
- Συντελεστής δόμησης: 1,20
- Κάλυψη: 40%

Τα συνολικά μεγέθη (επιτρεπόμενα και υφιστάμενα) για το ακίνητο, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολογισμός υπολοίπων δόμησης και κάλυψης		
Επιφάνεια οικοπέδου	2.560,00	
	Δόμηση	Κάλυψη
Συντελεστής	1,20	40%
Επιτρεπόμενη	3.072,00	1.024,00
Υλοποιημένη	3.391,50	974,00
Υπόλοιπο	-319,50	50,00
Αντιστοιχούν οικόπεδο	-266,25	125,00

Στον ανωτέρω πίνακα υπολογισμού υπολοίπων δόμησης και κάλυψης, συμπεριλαμβάνονται και οι επιφάνειες του Κτιρίου 2 το οποίο δεν εκτιμάται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης σύμφωνα με τις οδηγίες του εντολέα μας.

Regulated by RICS

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Σύμφωνα με την έρευνα που πραγματοποιήσαμε στο <http://msa.ypeka.gr/> αναφορικά με τις χρήσεις γης, η περιοχή εξέτασης είναι χαρακτηρισμένη ως ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.

Α. Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις :

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας
5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας
6. Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας
7. Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως π.χ. καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, κρεοπωλεία, ιχθυοπωλεία, οπωροπωλεία, καταστήματα ψιλικών, γαλακτοπωλεία, πρατήρια γάλακτος, άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής
8. Αρτοποιεία
9. Επαγγελματικά εργαστήρια τα οποία εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και τα οποία απαλλάσσονται από τις διαδικασίες άδειας εγκατάστασης και άδειες λειτουργίας (καθαριστήρια κλπ)
10. Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 50 κλίνες
11. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους
12. Περίθαλψη (πρωτοβάθμια χωρίς νοσηλεία, όπως κέντρα υγείας, μονάδες εξωσωματικής γονιμοποίησης, μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης)

7.3 Κτιριακό σκέλος



Επί του ανωτέρω οικοπέδου έχει ανεγερθεί μετά την έκδοση της υπ' αριθμόν 1231/1984 οικοδομικής άδειας, οικοδομικό συγκρότημα αποτελούμενο από 2 κτίρια, το Κτίριο Ι και το Κτίριο ΙΙ. Ειδικότερα και σύμφωνα με την από 20/09/1984 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού οροφокτησίας με αριθμό 9869 της συμβολαιογράφου Σοφίας Κουσούλα – Παναγάκη, πρόκειται για τα εξής κτίρια:

ΚΤΙΡΙΟ Ι

- **ΥΠΟΓΕΙΟ:** περιλαμβάνει το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο, την κλίμακα ανόδου και καθόδου έως το Γ όροφο, τα φρεάτια των ανελκυστήρων 1, 2 και 3, το λεβητοστάσιο και την οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) με στοιχεία «Υ».
- Η υπό στοιχεία «Υ» αποθήκη αποτελείται από 1 ενιαίο χώρο και 2 WC, επιφάνειας 671,00 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 169% εξ

Regulated by RICS

αδιαιρέτου ήτοι 434,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με κλίμακα ανόδου – καθόδου, φρεάτιο του υπ' αριθμόν 3 ανελκυστήρα, κλιμακοστάσιο και άσκαφτο χώρο, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με άσκαφτο χώρο, ΝΟΤΙΑ με λεβητοστάσιο, φρεάτιο του υπ' αριθμόν 2 ανελκυστήρα, κλίμακα ανόδου – καθόδου και άσκαφτο χώρο και ΔΥΤΙΚΑ με λεβητοστάσιο, φρεάτια των υπ' αριθμών 1, 2 και 3 ανελκυστήρων, πλατύσκαλο, κλιμακοστάσιο, κλίμακα ανόδου – καθόδου και άσκαφτο χώρο. Η αποθήκη αυτή επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα με το υπό στοιχεία «ΙΣ-1» κατάστημα του ισογείου.

- **ΙΣΟΓΕΙΟ:** περιλαμβάνει την είσοδο, το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο, την κλίμακα ανόδου – καθόδου, τα φρεάτια των υπ' αριθμών 1, 2 και 3 ανελκυστήρων και την υπ' αριθμόν «ΙΣ-1» οριζόντια ιδιοκτησία (κατάστημα).
Το υπό στοιχεία «ΙΣ-1» κατάστημα αποτελείται από ενιαίο χώρο και 2 WC, επιφάνειας 630,00 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 166% εξ αδιαιρέτου ήτοι 423,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 3 ανελκυστήρα, ΝΟΤΙΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα, πλατύσκαλο, κλίμακα ανόδου – καθόδου και είσοδο και ΔΥΤΙΚΑ με είσοδο, κλίμακα ανόδου – καθόδου, φρεάτιο του υπ' αριθμόν 3 ανελκυστήρα, κλιμακοστάσιο, πλατύσκαλο, φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα και ακάλυπτο χώρο. Σύμφωνα με την από Μαΐου 1984 κάτοψη ισογείου τμήματος 1, η επιφάνεια του καταστήματος με στοιχεία «ΙΣ-1» είναι 686,00 μ².
- **Α' ΟΡΟΦΟΣ:** περιλαμβάνει το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο, τα φρεάτια των υπ' αριθμών 1, 2 και 3 ανελκυστήρων, την κλίμακα ανόδου – καθόδου και την υπό στοιχεία «Α-1» οριζόντια ιδιοκτησία (κατάστημα).
Το υπό στοιχεία «Α-1» κατάστημα αποτελείται από ενιαίο χώρο και 2 WC, έχει επιφάνεια 650,00 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 160% εξ αδιαιρέτου ήτοι 409,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 3 ανελκυστήρα και πλατύσκαλο, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με πρασιά, ΝΟΤΙΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα, πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο και ΔΥΤΙΚΑ με φρεάτια των υπ' αριθμών 1, 2 και 3 ανελκυστήρων, κλίμακα ανόδου – καθόδου και πλατύσκαλο.
- **Β' ΟΡΟΦΟΣ:** περιλαμβάνει το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο, τα φρεάτια των υπ' αριθμών 1, 2 και 3 ανελκυστήρων, την κλίμακα ανόδου – καθόδου και την υπό στοιχεία «Β-1» οριζόντια ιδιοκτησία (κατάστημα).
Το υπό στοιχεία «Β-1» κατάστημα αποτελείται από ενιαίο χώρο και 2 WC, έχει επιφάνεια 500,00 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 119% εξ αδιαιρέτου ήτοι 305,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 3 ανελκυστήρα, πλατύσκαλο, ακάλυπτο τμήμα οικοπέδου και βόρειο τμήμα οικοπέδου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο τμήμα οικοπέδου και πρασιά, ΝΟΤΙΑ με πλατύσκαλο, φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα, κλίμακα ανόδου – καθόδου, ακάλυπτο τμήμα οικοπέδου και νότιο όριο οικοπέδου και ΔΥΤΙΚΑ με φρεάτια των υπ' αριθμών 1, 2 και 3 ανελκυστήρων, πλατύσκαλο και κλίμακα ανόδου – καθόδου. Σύμφωνα με την από Μαΐου 1984 κάτοψη β' ορόφου, η επιφάνεια του καταστήματος με στοιχεία «Β-1» είναι 505,00 μ².

Regulated by RICS

- **Γ' ΟΡΟΦΟΣ:** περιλαμβάνει το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο, τα φρεάτια των υπ' αριθμών 1, 2 και 3 ανελκυστήρων και την υπ' αριθμόν «Γ-1» οριζόντια ιδιοκτησία (γραφείο).

Το υπό στοιχεία «Γ-1» γραφείο αποτελείται από ενιαίο χώρο και 2 WC, επιφάνειας 500,00 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 119% εξ αδιαιρέτου ήτοι 305,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 3 ανελκυστήρα, πλατύσκαλο, ακάλυπτο τμήμα οικοπέδου και βόρειο όριο οικοπέδου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα, ακάλυπτο χώρο και πρασιά, ΝΟΤΙΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα, πλατύσκαλο, ακάλυπτο χώρο και νότιο όριο οικοπέδου και ΔΥΤΙΚΑ με πλατύσκαλο και φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα. Σύμφωνα με την από Μαΐου 1984 κάτοψη γ ορόφου, η επιφάνεια του γραφείου με στοιχεία «Γ-1» είναι 505,00 μ².

- **Δ' ΟΡΟΦΟΣ:** περιλαμβάνει το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο, το φρεάτιο του υπ' αριθμών 1 ανελκυστήρα, το μηχανοστάσιο, την υπ' αριθμόν «Δ-1» οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) και την υπ' αριθμόν «Δ-2» οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα).

Το υπό στοιχεία «Δ-1» διαμέρισμα αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, έναν χώρο υποδοχής, χωλλ, λουτρό, κουζίνα και βεράντες, επιφάνειας 124,70 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 29% εξ αδιαιρέτου ήτοι 74,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με βόρειο όριο οικοπέδου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα, ακάλυπτο χώρο και πρασιά, ΝΟΤΙΑ με φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα, πλατύσκαλο και το υπ' αριθμόν «Δ-2» διαμέρισμα και ΔΥΤΙΚΑ με πλατύσκαλο και φρεάτιο του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα.

Το υπό στοιχεία «Δ-2» διαμέρισμα αποτελείται από 5 υπνοδωμάτια, έναν χώρο υποδοχής, χωλλ, χώρο γραφείου, αποθήκη, βοηθητικό χώρο, 2 λουτρά, WC, διάδρομο και βεράντες, επιφάνειας 199,80 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 48% εξ αδιαιρέτου ήτοι 122,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με μηχανοστάσιο, το υπό στοιχεία «Δ-1» διαμέρισμα και ακάλυπτο χώρο, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο και πρασιά, ΝΟΤΙΑ με νότιο όριο οικοπέδου και ΔΥΤΙΚΑ με πλατύσκαλο, μηχανοστάσιο και ακάλυπτο χώρο.

- **ΔΩΜΑ:** περιλαμβάνει τις απολήξεις του κλιμακοστασίου, του πλατύσκαλου, του φρέατος του υπ' αριθμόν 1 ανελκυστήρα, του μηχανοστασίου. Η χρήση του δώματος θα γίνεται αποκλειστικά και μόνο από τους ιδιοκτήτες του Δ' ορόφου.

ΚΤΙΡΙΟ II

- **ΙΣΟΓΕΙΟ:** περιλαμβάνει την υπ' αριθμόν «ΙΣ-2» οριζόντια ιδιοκτησία (garage).
Το υπό στοιχεία «ΙΣ-2» garage αποτελείται από ενιαίο χώρο, επιφάνειας 288,00 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 70% εξ αδιαιρέτου ήτοι 179,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με Κτίριο I και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, ΝΟΤΙΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και ΔΥΤΙΚΑ με πρασιά.
Ο ανωτέρω χώρος επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα με το υπό στοιχεία «Α-2» κατάστημα του Α' ορόφου.
- **Α' ΟΡΟΦΟΣ:** περιλαμβάνει την υπό στοιχεία «Α-2» οριζόντια ιδιοκτησία (κατάστημα).

Regulated by RICS

Το υπό στοιχεία «Α-2» κατάστημα έχει επιφάνεια 288,00 μ², ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 70% εξ αδιαιρέτου ήτοι 179,00 μ² επί του οικοπέδου και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με το Κτίριο Ι και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, ΝΟΤΙΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και ΔΥΤΙΚΑ με πρασιά. Το κατάστημα αυτό επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα με την υπό στοιχεία «ΙΣ-2» οριζόντια ιδιοκτησία.

Αναφέρουμε ότι το Κτίριο 2 δεν εκτιμάται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης σύμφωνα με τις οδηγίες του εντολέα μας, και περιγράφεται μόνο για την πληρότητα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Τμήμα	Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ2)
Κτίριο Ι	-1	αποθήκη	671,00
	0	κατάστημα	686,00
	1		650,00
	2		505,00
	3	γραφείο	505,00
	4	διαμέρισμα	124,70
Σύνολο			199,80
			3.341,50

Από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε διαπιστώσαμε τα κάτωθι:

- Ο 3^{ος} όροφος είναι ημιτελής – έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, η τοιχοποιία πλήρωσης, έχουν τοποθετηθεί τα εξωτερικά κουφώματα, έχουν ολοκληρωθεί τα εξωτερικά επιχρίσματα.
- Τα διαμερίσματα του 4^{ου} ορόφου διαθέτουν τέντες σκίασης
- Παρατηρήθηκαν υγρασίες κατά τόπους στην εξωτερική τοιχοποιία και παρουσιάζονται με φούσκωμα της βαφής.
- Τριχοειδείς ριγματώσεις στα στηθαία

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα σχέδια της άδειας και βάσει της από 20/09/1984 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού οροφокτησίας με αριθμό 9869 της συμβολαιογράφου Σοφίας Κουσούλα – Παναγάκη, προκύπτουν οι καθαρές και μικτές – συνολικές επιφάνειες και επιφάνειες κοινοχρήστων χώρων:

Τμήμα	Στάθμη	Καθαρή επιφάνεια (μ2)	Συνολική Επιφάνεια (μ2)	Κοινοχρηστοί χώροι (μ2)
Κτίριο Ι	-1	671,00	704,00	33,00
	0	686,00	704,00	18,00
	1	650,00	704,00	54,00
	2	505,00	528,00	23,00
	3	505,00	528,00	23,00
	4	324,50	359,70	35,20
Σύνολο		3.341,50	3.527,70	186,20

Regulated by RICS

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου

Τα οικοδομικά και κατασκευαστικά στοιχεία του υπό εκτίμηση ακινήτου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα βάσει της αυτοψίας και των προσκομισθέντων στοιχείων:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή, επιχρισμένη και χρωματισμένη σε λευκό χρώμα
<u>Εσωτερικά</u>	Τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή, επιχρισμένη και χρωματισμένη κυρίως σε λευκό χρώμα αλλά εντοπίστηκαν επίσης χρωματισμοί σε μπλε, σωμών και κίτρινο
<u>Δάπεδα</u>	Τα δάπεδα στους κοινόχρηστους χώρους (κλιμακοστάσια) καθώς επίσης και στους εξώστες / βεράντες και στους περισσότερους κύριους χώρους είναι από λευκά με γκρίζα νερά μάρμαρα, ενώ εντοπίζονται και χώροι οι οποίοι είναι διαστρωμένοι με κεραμικά πλακίδια. Τέλος, ο υπόγειος όροφος έχει εμφανές μπετόν.
<u>Είδη υγιεινής</u>	Τυπικά λευκά είδη υγιεινής
<u>Θύρες- Κουφώματα</u>	Εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου σε μαύρο χρώμα με διπλό γυαλί. Η κεντρική εξωτερική θύρα είναι διπλή μεταλλική σε μαύρο χρώμα.
<u>Ψευδοροφές</u>	Οι οροφές είναι από πλάκες με νευρώσεις Τσέλνερ. Το δώμα είναι επενδυμένο με ασφαλτόπανο.
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	Στο κτίριο εντοπίστηκαν: 1) Κλιματιστικές μονάδες (τοπικά split) 2) Θερμαντικά σώματα (καλοριφέρ) 3) Πυροσβεστικές φωλιές 4) Σύστημα πυρόσβεσης
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Το οικόπεδο είναι περιφραγμένο από χαμηλό τοίχιο με μεταλλικό κιγκλίδωμα, ενώ ο περιβάλλοντας χώρος είναι διαμορφωμένος με ασφαλτοστρώσεις, πλακοστρώσεις και κήπους.
<u>Ποιότητα κατασκευής</u>	Τυπική ποιότητα κατασκευής
<u>Κατάσταση</u>	Καλή κατάσταση συντήρησης

8 Τεχνικός έλεγχος

Η τεχνική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και αφετέρου δεν μας έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

Regulated by RICS

9 Νομικός έλεγχος

Η νομική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και αφετέρου δεν μας έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

10 Χρήση

Σύμφωνα με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων πρόκειται για κτίριο μικτής χρήσης.

11 Ανάλυση SWOT

Τα **βασικά πλεονεκτήματα** του ακινήτου είναι τα εξής:

- Περιοχή για οικιστική χρήση
- Καλό σχήμα οικοπέδου
- Μεγάλες καθαρές επιφάνειες χώρων χωρίς κολώνες και δοκάρια (εφαρμογή πλακών με νευρώσεις Τσέλνερ)
- Μεγάλη ανάπτυξη
- 1,80 χλμ από το σταθμό προαστιακού και τρένου Νερατζιώτισσα

Τα **βασικά μειονεκτήματα** του ακινήτου είναι τα εξής :

- Μεγάλες πλάκες ορόφου σε ισόγειο και 1^ο όροφο που δυσκολεύουν την διαμερισμάτωση
- Παλαιότητα

Οι **βασικές ευκαιρίες** του ακινήτου είναι οι εξής:

- Αλλαγή χρήσης
- Ανακαίνιση
- Μίσθωση
- Πώληση

Οι **βασικές απειλές του ακινήτου** είναι οι εξής :

- Ενεργειακή Κρίση
- Πληθωριστικές Τάσεις
- Αυξημένα Επιτόκια Δανεισμού
- Δημογραφικό

Regulated by RICS

12 Κτηματαγορά

Η ελληνική οικονομία από το 2010 μέχρι σήμερα έχει επιτύχει διόρθωση των μακροοικονομικών ανισορροπιών, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας σε όρους κόστους εργασίας, αναδιάρθρωση και ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού της συστήματος. Η τάση σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2019, με κύριο χαρακτηριστικό τους διαφορετικούς ρυθμούς προσαρμογής των επιμέρους αγορών και χρήσεων ακινήτων. Η κτηματαγορά στην περιοχή, ακολούθησε τη γενικότερη εικόνα της αγοράς ακινήτων.

Η θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας ανακόπηκε βίαια με το ξέσπασμα της πανδημίας του COVID-19, η οποία είχε ως αποτέλεσμα την πλήρη έλλειψη οικονομικής δραστηριότητας στις περισσότερες χώρες. Κατά τους πρώτους μήνες του 2023 η ελληνική αγορά ακινήτων, και ειδικά το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, συνέχισε να αναπτύσσεται. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις αυξήσεις των επιτοκίων και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά. Εξάλλου, οι πληθωριστικές πιέσεις που καταγράφηκαν το 2022 και συνεχίζονται τους πρώτους μήνες του 2023, όπως και η εκ νέου επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία εδώ και μια δεκαετία και πλέον επηρεάζεται από διαδοχικές κρίσεις, συνετέλεσαν στην περαιτέρω αύξηση των τιμών, με τους επενδυτές να συνεχίζουν να πλειοδοτούν επί του περιορισμένου αποθέματος. Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών. Παράλληλα, οι αποδόσεις διατηρούνται σε επίπεδα χαμηλά για την αγορά, αλλά επενδυτικά ελκυστικά, με αποτέλεσμα να παραμένει ενεργή η επενδυτική δραστηριότητα τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας.

Στον απόηχο των ανωτέρω εξελίξεων, η κτηματαγορά διαμορφώνεται από τους ακόλουθους άξονες:

- ο πόλεμος στην Ουκρανία έχει οδηγήσει μεταξύ άλλων σε δομική αλλαγή της αγοράς ενεργείας με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση του σχετικού κόστους και αύξηση πληθωρισμού κόστους σε διψήφια επίπεδα,
- η κλιμακούμενη επιθετικότητα της Τουρκίας επηρεάζει κατ' ελάχιστο την ψυχολογία της αγοράς,
- το δημογραφικό της χώρας επηρεάζει το πλήθος των απαιτούμενων κατοικιών, αλλά και το μέγεθός τους. Από υστέρηση της τάξης των 25.000 το έτος το 2016 πλέον κινούμαστε περί τις 40.000 το έτος με αποτέλεσμα ο πληθυσμός της χώρας να μικραίνει κατά 0,4% περίπου ενώ παράλληλα γηράσκει,
- τα διαθέσιμα των νοικοκυριών συρρικνώνονται σοβαρά από την αύξηση του κόστους ζωής. Η αύξηση του μέσου μισθού στην Ελλάδα κατά το έτος 2022 ήταν η χαμηλότερη στην ΕΕ στο μόλις 0,8% σε σχέση με το 2021 ενώ

Regulated by RICS

αντίστοιχα η αξία του μέσου οικιστικού ακινήτου το ίδιο διάστημα αυξήθηκε κατά τουλάχιστον 8,8% με τον πληθωρισμό να κινείται περί το 10%,

- η αύξηση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, οδηγεί σε αύξηση του κόστους των επιτοκίων δανεισμού και σημαίνει το τέλος του φθηνού χρήματος,
- η παρουσία Covid-19 και παραλλαγές του,
- η πορεία των οικοδομικών αδειών από το 2007 έως το 2016 ήταν έντονα πτωτική όταν οι άδειες οικοδομών αποτελούσαν το 15% εκείνων του 2007 όμως το 2021 αποτέλεσε στο 30% αυτών και τα έτη 2022 και 2023 παρατηρείται σταθεροποίηση πλήθους αλλά μείωση άνω του 20% στην επιφάνεια,
 - η ανάπτυξη της Χώρας κινείται θετικά σε αυτό το πολύ δύσκολο και ρευστό περιβάλλον, χαρακτηριζόμενη ως ένα από τα 7 οικονομικά θαύματα από τους FT λόγω διπλάσιου σχεδόν ρυθμού ανάπτυξης σε σχέση με τον μέσο όρο της Ευρωζώνης το 2022 και τετραπλάσιο το 2023 , με 2,3% ανάπτυξη σε σχέση με 0,5% για την Ευρωζώνη.
- ο τουρισμός είναι το συγκριτικό πλεονέκτημα της οικονομίας που έχει οδηγήσει και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων και από ξένους, τα δε προβλεβόμενα τουριστικά μέρη αποτελούν σημεία ιδιαίτερης προσοχής και σημαντικού ενδιαφέροντος για ζήτηση,
- η Ελληνική αγορά ακινήτων αποτελεί πλέον διεθνή χώρο επενδύσεων,
- τα κόκκινα δάνεια έχουν περιοριστεί σε μονοψήφιο ποσοστό.

Στο ρευστό αυτό περιβάλλον, όπου οι αποταμιεύσεις κεφαλαίων στις τράπεζες οδηγούν σε απώλεια χρήματος και το χρηματιστήριο κινείται υποτονικά, τοποθετήσεις σε αξιόλογα ακίνητα αποτελούν ανάσχεση και προστασία από τον πληθωρισμό καθώς παρέχουν θετική μισθωτική απόδοση και ενδεχόμενα αύξηση της κεφαλαιακής αξίας. Οι περισσότερες μισθωτικές συμβάσεις είναι συνδεδεμένες με τον πληθωρισμό ενώ ιστορικά η αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων αλλά και των αγοραίων αξιών υπερβαίνει αυτή του πληθωρισμού σε ακίνητα με καλά θεμελιώδη χαρακτηριστικά.

Οι αξίες νεόδμητων κατοικιών εξακολουθούν να υπολείπονται μεσοσταθμικά κατά 20% περίπου εκείνων του 2007 με σημαντικές αποκλίσεις όμως ανά περιοχή, ενώ τα

γραφειακά ακίνητα έχουν ανακτήσει μεγαλύτερο ποσοστό της αξίας τους και τα καταστήματα μικρότερο με τα logistics να υπεραποδίδουν ως συνέπεια της αλλαγής καταναλωτικών συνθηκών.

Οικιστικά και γραφειακά ακίνητα με βελτιωμένα ενεργειακά χαρακτηριστικά, κοντά σε σταθμούς σταθερής τροχιάς και σημεία ενδιαφέροντος, τουριστικά ακίνητα στις εύκολα προσβάσιμες περιοχές της χώρας, σύγχρονοι αποθηκευτικοί χώροι τόσο εκτός όσο και ενός αστικού ιστού, αλλά και λοιπές πιο εξειδικευμένες τοποθετήσεις που ακολουθούν τις νέες απαιτήσεις στο real estate θα εξακολουθήσουν να αποτελούν μια χαμηλού κινδύνου, αποδοτική επένδυση.

Regulated by RICS

Κύριο χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς αποτελεί η επαναφορά στην κινητικότητα μετά από τη στάση αναμονής εξαιτίας της πανδημίας του Covid 19 καθώς ο όγκος αγοραπωλησιών ο οποίος είχε μειωθεί, πλέον έχει αυξηθεί σημαντικά σε ορισμένες κατηγορίας ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά ζήτησης έχουν επίσης τροποποιηθεί λόγω της επαναφοράς του αγοραστικού ενδιαφέροντος από συγκεκριμένες μερίδες αγοραστών του εξωτερικού οι οποίες λόγω Covid 19 είχαν απομακρυνθεί από την αγορά καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, ενώ σημαντική είναι η κινητικότητα σε νεόδμητα ακίνητα, ακίνητα με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα καθώς και στα λεγόμενα Prime ακίνητα. Αξίζει να σημειωθεί η αποχή των Κινέζων αγοραστών λόγω της έξαρσης του Covid 19 στην Κίνα, ενώ λόγω και της οικονομικής ύφεσης στην Ευρωζώνη και στην Αμερική όπου ήδη σημειώνονται μειώσεις στις αξίες των ακινήτων, η επιβράδυνση στον ρυθμό αύξησης των αξιών και στην Ελληνική αγορά είναι αναμενόμενη.

Σοβαρή απειλή για την ανάπτυξη της Ευρώπης και της Ελλάδος και γενικά για την παγκόσμια ανάπτυξη προκύπτει: (i) από τον Πόλεμο στην Ουκρανία και τα μεγάλα προβλήματα τροφοδοσίας της Ευρώπης με Ρωσικό Φυσικό Αέριο, (ii) Από την εκρηκτική αύξηση του πληθωρισμού και (iii) από την επιθετική αύξηση των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες. Ιδιαίτερα σημαντικές αναμένεται να είναι οι αρνητικές επιπτώσεις από την πολιτική αύξησης των επιτοκίων παρέμβασης από τις Κεντρικές Τράπεζες, με σημαντικό περιορισμό της ρευστότητας στις οικονομίες, καθώς και λόγω των αυξημένων αναγκών σε φυσικό αέριο των Ευρωπαϊκών οικονομιών τον Χειμώνα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία αγοράς ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, οι επενδυτικές πράξεις στον τομέα των ακινήτων συνεχίζονται. Η οικοδομική δραστηριότητα των επαγγελματικών ακινήτων κινείται με ηπιότερους ρυθμούς σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Ειδικά μετά το πρώτο τρίμηνο του έτους, καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί στον αριθμό νέων αδειών, με μοναδική εξαίρεση την κατασκευή ξενοδοχείων που διατηρεί αξιοσημείωτους ρυθμούς αύξησης. Η κατοικία ως επενδυτική χρήση, είτε μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε μέσω ειδικών χρήσεων επιχειρηματικού ενδιαφέροντος, συνεχίζει να προσελκύει αυξημένο ενδιαφέρον και

να απορροφά αυξανόμενο μερίδιο των επενδυτικών κεφαλαίων που προορίζονται για την ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων.

Στην Ελλάδα οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις της κρίσης στην Ουκρανία και της εκρηκτικής αύξησης του (κατά 90% εισαγόμενου) πληθωρισμού στην αύξηση του ΑΕΠ, υπερ-αντισταθμίστηκαν κατά το έτος 2022 από τα θετικά base effects και τις αυξητικές προσαρμογές – διορθώσεις - της αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης.

Ο πληθωρισμός μειώθηκε περισσότερο από το αναμενόμενο και έφτασε στο 1,8% τον Ιούνιο 2023, από 2,8% τον Μάιο 2023, από 4,6% τον Μάρτιο 2023 και από 7,0% τον Ιανουάριο 2023. Ο μέσος πληθωρισμός ως τώρα βρίσκεται στο 4,2% μέχρι και το 2ο τρίμηνο 2023, ενώ εκτιμάται στο 3,2% για το 2023. Μπορεί δε να μειωθεί ακόμη και

Regulated by RICS

κάτω του 3,0%, αν η τιμή του πετρελαίου και του Φυσικού αερίου διαμορφωθούν τελικά σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα το 2023 (όπως είναι τώρα πολύ πιθανό).

Κατά το τελευταίο διάστημα έχουν συντελεστεί αξιοσημείωτες μεταβολές στην αγορά ακινήτων. Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την περιφέρεια έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας. Παράλληλα, το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη βιώσιμη ανάπτυξη και η ενσωμάτωσή της, σε αρκετές περιπτώσεις, στην εταιρική πολιτική των μεγάλων επιχειρήσεων έχουν ήδη δώσει ώθηση στην ανάπτυξη νέων ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και θα οδηγήσουν σταδιακά στη μετακίνηση των χρηστών προς αυτά. Η αυξανόμενη ζήτηση για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών εκτιμάται ότι τελικά θα συντελέσει και στην αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος, το οποίο, αν δεν προσαρμοστεί στις νέες απαιτήσεις, θα απαξιωθεί περαιτέρω. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων θα συνεχίσει να βρίσκεται υπό την πίεση του αυξημένου πληθωρισμού και των επιτοκίων, της περιορισμένης χρηματοδότησης, του υψηλού κόστους ενέργειας και υλικών και της ευρύτερης γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με την καθοδική διόρθωση των αξιών που ήδη συντελείται διεθνώς, εκτιμάται ότι θα στρέψουν το επενδυτικό ενδιαφέρον προς βιώσιμες επενδύσεις και προς ακίνητα με χαμηλότερο κόστος λειτουργίας, μεγαλύτερη ευελιξία και επίπεδα ποιότητας που θα διασφαλίζουν την αποκόμιση εισοδήματος και υπεραξιών για μεγάλο χρονικό ορίζοντα. Η ελληνική αγορά ακινήτων, παρουσιάζοντας σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές ακινήτων της Ευρώπης, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να διατηρεί την ελκυστικότητά της, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών απόθεμά της.

12.1 Κατοικίες

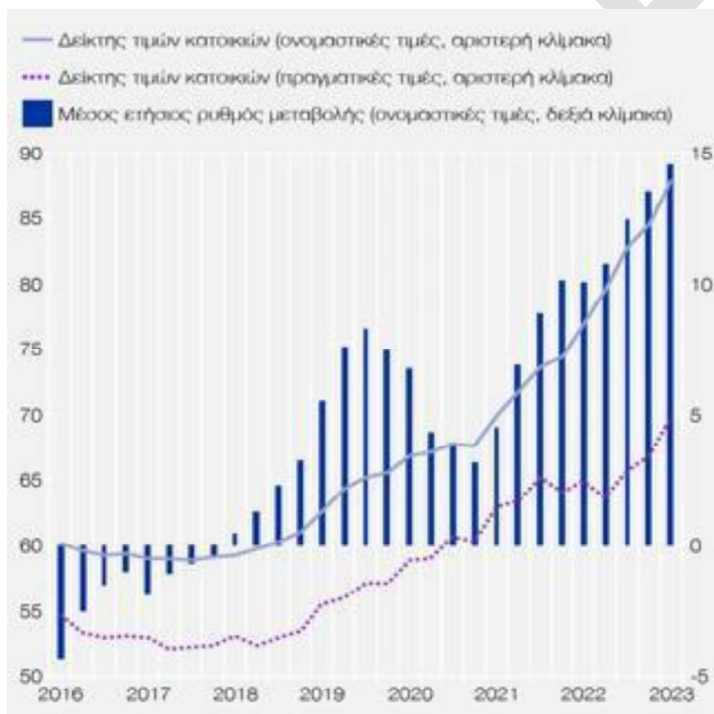
Στην αγορά κατοικιών διατηρήθηκαν οι ανοδικές τάσεις στις τιμές κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2023. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος από στοιχεία - εκτιμήσεις που συλλέγει από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2023 ήταν αυξημένες έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2022 κατά 14,5% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το σύνολο του 2022, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,7%. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, το α' τρίμηνο του 2023 ο ρυθμός αύξησης στα παλαιά διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών) ήταν μεγαλύτερος (15,6%) σε σχέση με αυτόν των νέων διαμερισμάτων (12,8%), ενώ αντίθετα το 2022 ο ρυθμός αύξησης των νέων διαμερισμάτων ήταν ελαφρώς υψηλότερος. Κατά γεωγραφική περιοχή, τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας καταγράφουν ισχυρότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδος, κυρίως λόγω του συνεχιζόμενου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, για το α' τρίμηνο του 2023 η περιοχή της Αθήνας κατέγραψε μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 16,5% και η

Regulated by RICS

Θεσσαλονίκη 16,1%, ενώ για το σύνολο του 2022, οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν 13,7% και 12,5% (αναθεωρημένα στοιχεία).

Η θετική πορεία της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2022 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2023. Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2023 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για αγορά ακινήτων κατέγραψαν σημαντικό θετικό ετήσιο ρυθμό αύξησης (32,9%) και ανήλθαν σε 0,5 δισεκ. ευρώ, συνεχίζοντας τη δυναμική πορεία του προηγούμενου έτους. Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) εμφανίζεται να ανακάμπτει τους δύο πρώτους μήνες του 2023 σε επίπεδο χώρας, καταγράφοντας σε όρους όγκου οικοδομών (κυβικά μέτρα) ετήσια αύξηση 6,8%, ενώ στην περιοχή της Αττικής η αντίστοιχη αύξηση ήταν υψηλότερη (19,3%).

Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν το α' τρίμηνο του 2023, σε ετήσια βάση, κατά 48,4%, αν και παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,0%). Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2023, σημείωσε μικρή βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022 (13,8%).



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Στον αντίποδα, το α' τρίμηνο του 2023 το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε σε ετήσια βάση κατά 8,1%, ενώ για το σύνολο του 2022 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 8,8%. Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών

Regulated by RICS

δανείων, το οποίο παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, μειώθηκε κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2023 σε ετήσια βάση κατά 7,2%, έναντι σημαντικής αύξησης την αντίστοιχη περίοδο του 2022 (67,3%). Παράλληλα, η αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων συνετέλεσε στη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί τέταρτο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς αύξησης της ζήτησης (στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων, α' τρίμηνο 2023).

Ζήτηση ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα καθορίζουν γενικότερα τα δεδομένα στην αγορά ακινήτων. Ειδικότερα, αναφορικά με τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, σύμφωνα με συγκλίνουσες εκτιμήσεις ερευνών που βλέπουν το φως της δημοσιότητας, βρίσκονται στο στόχαστρο Ελλήνων και ξένων επενδυτών αλλά και πολιτών έχοντας ανεβάσει σημαντικά τις τιμές στον συγκεκριμένο τομέα, καθώς το απόθεμα κατοικιών εξαντλείται και η ζήτηση υπολείπεται σημαντικά της προσφοράς.

Οι προδιαγραφές των ακινήτων της κατηγορίας αυτής χαρακτηρίζονται τόσο από την περιοχή που βρίσκονται, τα τετραγωνικά τους, το έτος κατασκευής τους όσο και από τα τεχνικά χαρακτηριστικά τους (ενεργειακά αναβαθμισμένα με ενσωματωμένες όλες τις σύγχρονες τεχνολογίες και τα χαρακτηριστικά). Είναι χαρακτηριστικό ότι η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων υψηλών προδιαγραφών είναι αυτή που έδωσε ώθηση

Γενικότερα στην αγορά ακινήτων τόσο το 2022 όσο και το 2023 στην χώρα μας παρά τις όποιες προκλήσεις έχουν εμφανιστεί σε διεθνές επίπεδο, σύμφωνα και με την τελευταία έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος.

12.2 Επαγγελματικά Ακίνητα

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων Α' εξαμήνου 2023 της ΤτΕ στην οποία συνέδραμε και η Solum Property Solutions " Το πρώτο εξάμηνο του 2023, η αγορά επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών διατήρησε το επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις δυσμενείς διεθνείς εξελίξεις και τις επιπτώσεις τους στην εγχώρια οικονομία. Η οικοδομική δραστηριότητα, η οποία από τις αρχές του 2022 απώλεσε μέρος της δυναμικής της, κατέγραψε μικτές τάσεις κατά τα δύο τελευταία εξάμηνα, καθώς οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των επιτοκίων επηρέασαν τα νέα επιχειρηματικά σχέδια και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων. Ωστόσο, όσο οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ελκυστικές και διατηρούνται σε σταθερά επίπεδα, η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας αναμένεται να παραμείνει ενεργή, με την αγορά να προσβλέπει σε μεσοπρόθεσμη αποκατάσταση των συνθηκών ομαλότητας. Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης σημείωσε αύξηση (8,5%), με τον αριθμό των νέων αδειών για γραφεία να καταγράφεται ιδιαίτερα αυξημένος (97,4%), σε σχέση με το αντίστοιχο

Regulated by RICS

εξάμηνο του 2022, αλλά με τον δομήσιμο όγκο να εμφανίζεται μειωμένος κατά 27,6%. Κατά την ίδια περίοδο, ο αριθμός των νέων αδειών για καταστήματα είναι αυξημένος κατά 1,9%, ενώ ο δομήσιμος όγκος καταγράφει ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό αύξησης (176,7%). Τέλος, ο αριθμός νέων αδειών για ξενοδοχεία καταγράφεται αρνητικός (-14,7%), με τη δραστηριότητα σε όρους όγκου να παραμένει σε υψηλά θετικά επίπεδα (29,6%).

Στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2023, τα κεφάλαια που διέθεσαν για νέες επενδύσεις οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων, τοποθετήθηκαν στην πλειοψηφία τους σε γη προς ανάπτυξη (27,8%) και γραφεία (26,8%) κυρίως υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών. Στην αγορά ξενοδοχείων τοποθετήθηκε περί το 12,3% των επενδυτικών κεφαλαίων, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τα καταστήματα εκτιμάται στο 9,3%.

Τα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών γραφεία και καταστήματα στην Αθήνα, στην πλειοψηφία των εμπορικών θέσεων, εκτιμήθηκε ότι παρέμειναν στα ίδια περίπου επίπεδα, με το προηγούμενο εξάμηνο. Ενδεικτικά, στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, τα χαμηλότερα ποσοστά κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών εντοπίζονται στον άξονα της Λεωφόρου Κηφισίας και στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD) και εκτιμώνται στα επίπεδα του 4,4% και 5,3%, αντίστοιχα. Στην αγορά των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν στο 2,6% για τις εμπορικότερες θέσεις της Αθήνας (οδός Ερμού) και 3,4% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

Οι προσδοκίες για τους επόμενους έξι μήνες (δεύτερο εξάμηνο του 2023), όπως καταγράφηκαν μέσω της έρευνας, χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες για τα γραφεία, τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία και συγκρατημένα θετικές για τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. Σε σύγκριση με την έρευνα του προηγούμενου εξαμήνου φαίνεται να υποχωρούν οι ιδιαίτερα θετικές προσδοκίες που είχαν διατυπωθεί για τομείς όπως τα τουριστικά ακίνητα και οι αποθήκες, ενώ για τα γραφεία και τα καταστήματα μικρό ποσοστό των συμμετεχόντων στην έρευνα εκτιμά ότι οι εξελίξεις στην αγορά θα είναι αρνητικές.

Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες σύγχρονων τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, τα κέντρα ψηφιακών δεδομένων (data centers), ενώ υψηλές προσδοκίες καταγράφονται για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλού επιπέδου. Παράλληλα, στις χρήσεις αιχμής συμπεριλαμβάνονται τα γραφεία πιστοποιημένων βιοκλιματικών προδιαγραφών, όπως και η οργανωμένη επενδυτική κατοικία, με ειδικές προδιαγραφές για φοιτητές, ηλικιωμένους, ή μετακινούμενους εργαζόμενους. Τέλος, συστηματική αναφορά γίνεται από τους επαγγελματίες για τις προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών, με κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα εστιάζει στις αβεβαιότητες που έχουν προκύψει από τον υψηλό πληθωρισμό και τα αυξημένα επιτόκια, στη χρηματοδότηση και τη βιωσιμότητα των προγραμματιζόμενων έργων. Τα ζητήματα γραφειοκρατίας και καθυστερήσεων στις μεταβιβάσεις ακινήτων

Regulated by RICS

και την ολοκλήρωση των πράξεων, παραμένουν και χρήζουν αντιμετώπισης, όπως επίσης και οι συνεχείς μεταβολές στη νομοθεσία και τη φορολογία.

Ως θετικές μεταβολές κατά το τελευταίο εξάμηνο αναφέρονται τα περαιτέρω βήματα που έχουν συντελεστεί στην ψηφιοποίηση υπηρεσιών του κράτους, η συνέχιση των υπερτοπικής εμβέλειας έργων υποδομής, όπως το δίκτυο μετρό σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη, βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων και η ενίσχυση των ξένων επενδύσεων.

Τέλος, αναφορικά με τις αβεβαιότητες στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων για τα επόμενα δύο χρόνια, οι συμμετέχοντες στην έρευνα εστιάζουν στο ύψος των επιτοκίων, το κόστος της ενέργειας και των υλικών, αλλά και στις διορθώσεις στις τιμές και τις αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων σε διεθνές επίπεδο, που ενδέχεται να αποτελούν προπομπό εξελίξεων και για την εγχώρια αγορά.

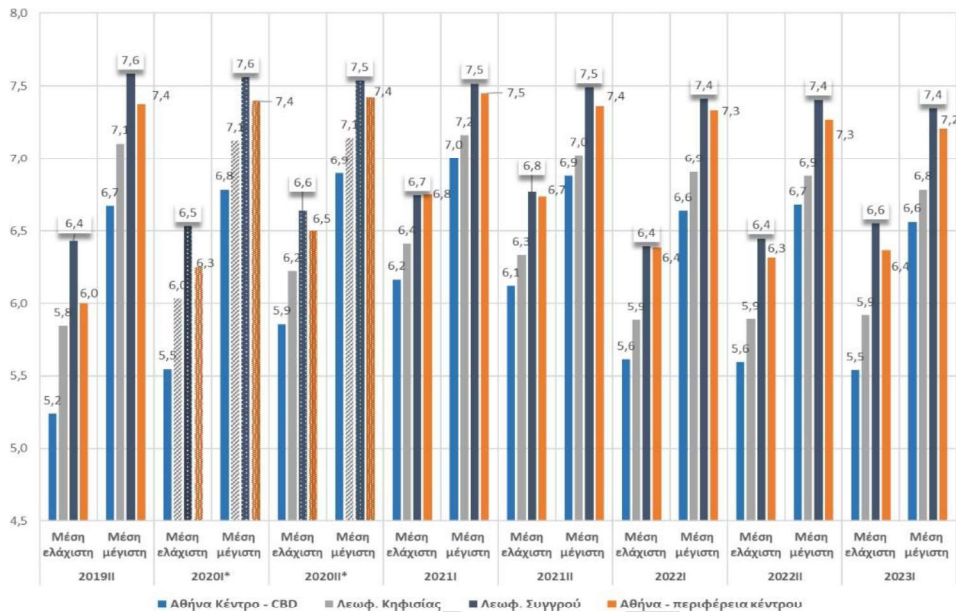
12.3 Αποδόσεις

Για τον προσδιορισμό των μισθωτικών αποδόσεων πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς στα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ που δραστηριοποιούνται στην Ελληνική αγορά και σε πραγματοποιηθείσες συναλλαγές, προκειμένου να διαπιστωθεί το επίπεδο των αποδόσεων που προκύπτουν για επαγγελματικούς χώρους. Από την έρευνα προκύπτει ότι οι αποδόσεις της αγοράς για γραφειακά ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος κυμαίνονται από **5,75 – 7,00%** αν και έχουν πραγματοποιηθεί και πράξεις με χαμηλότερες και ψηλότερες αποδόσεις. Καταστήματα σε πολύ εμπορικά σημεία έχουν αποδόσεις που προσεγγίζουν ακόμα και το **5,00%**, σύγχρονα κτήρια logistics έχουν μισθωτικές αποδόσεις που προσεγγίζουν το **7,00%** ενώ βιομηχανικά ακίνητα έχουν υψηλότερες αποδόσεις. Οι κατοικίες έχουν πολύ μεγάλο εύρος αποδόσεων ανάλογα με το προφίλ τους που κυμαίνεται από **2,5% μέχρι και 7,5%**. Τέλος ξενοδοχεία prime έχουν αποδόσεις περί το **7%** επί του EBITDA. Μέχρι και την πανδημία του Covid 19 είχε πραγματοποιηθεί σημαντική συμπίεση στις μισθωτικές αποδόσεις κατά παραπάνω από 100 μονάδες βάσης η οποία και συνεχίζεται με μειούμενο ρυθμό πλέον.

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της πρωτεύουσας και στη Θεσσαλονίκη διατηρήθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο. Συγκεκριμένα, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,6% στην Αθήνα και περίξ του 7,0% στο κέντρο της Θεσσαλονίκης. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,0%, ενώ οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) διαμορφώθηκαν μεταξύ 5,6% έως 6,4%.

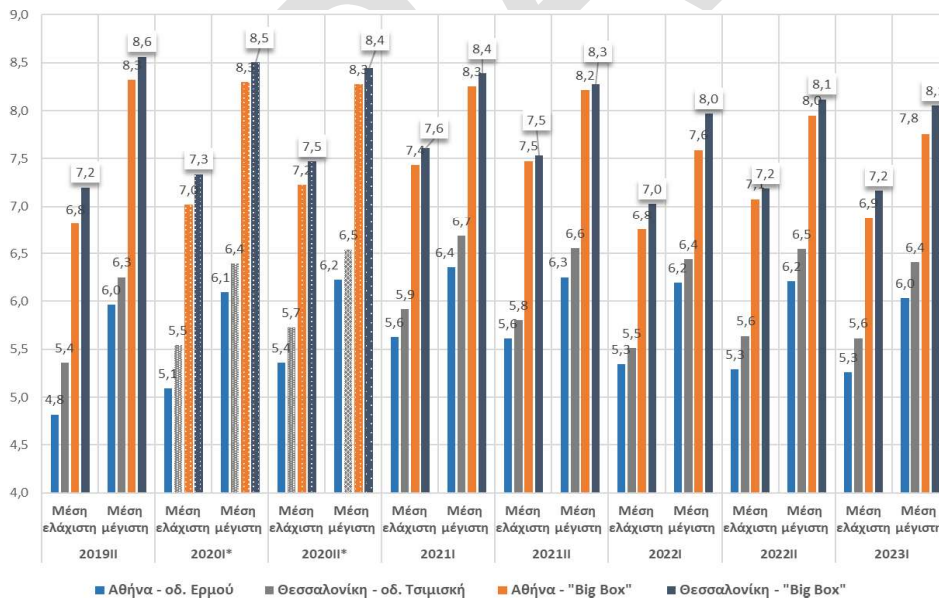
Regulated by RICS

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



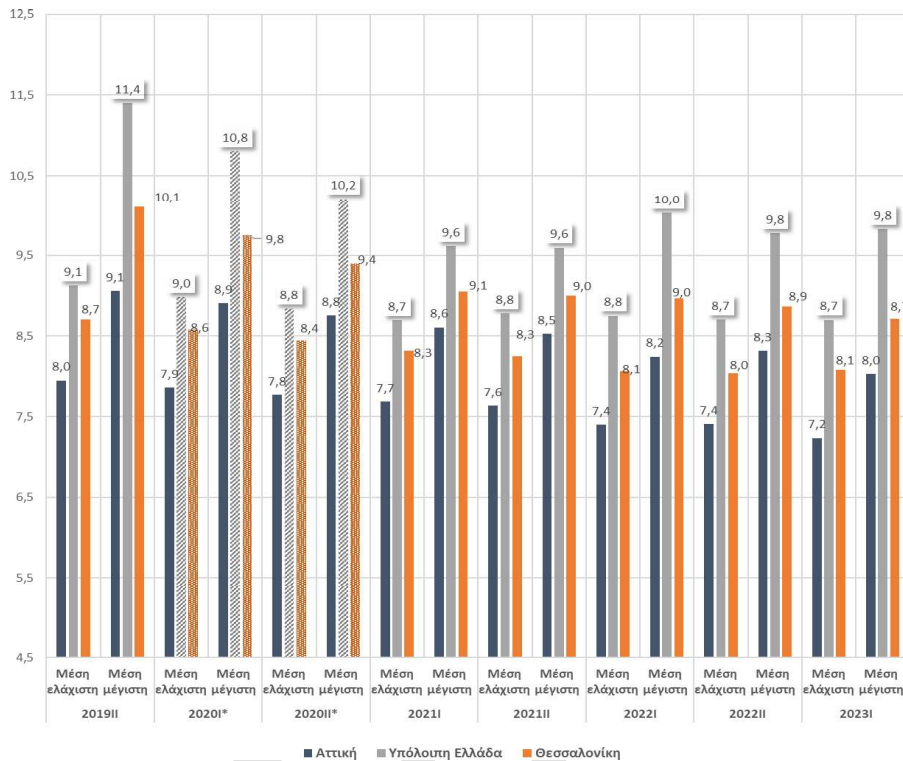
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων - Α' εξάμηνο 2023.

Εκτιμώμενες αποδόσεις* καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (%)



Regulated by RICS

Εκτιμώμενες αποδόσεις* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)



Regulated by RICS

13 Έρευνα κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την επιτόπια έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε, επαφές με τοπικούς φορείς και γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς αλλά και την έρευνα σε ηλεκτρονικές σελίδες αγγελιών ακινήτων, προέκυψαν τα κατωτέρω και συλλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	Κάτω Πεύκη	105,00	4	2005	Πώληση κατοικίας 105 τ.μ., Πεύκη, 330.000 €	330.000,00 €	3.142,86 €
2	Κάτω Πεύκη	121,00	4	2007	Κάτω Πεύκη Περιοχή Μαγκουφάνη η ψαλίσι ΠΙΣΤΕΙΤΑΙ Διαμέρισμα στον 4 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 121 τ.μ. σε σκόπεδο 385 τ.μ. . Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλонуζινα, μπάνιο και W.C. Είναι κατασκευασμένο το 2007 με ενεργειακή κλάση Β και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - αερίου, θέα σε ανοιχτό ορίζοντα, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι και ξύλο, πόρτα θυρακασμένη, εντοιχισμένες ντουλάπες, ανελκυστήρα, πρόσβαση ΑΜΕΑ, πάρκινγκ, αποθήκη 7 τ.μ., κήπο, ιζάκι, A/C, συναγερμό, ηλεκτρικές συσκευές, τέντες, σίτες, διπλά ιζάκια, ηλεκτά θερμοσίφωνα, δορυφορική κεραία, νυχτερινό ρεύμα, ανοιχτωσιά, μπαλκόνια 30 τ.μ. απόσταση από αεροδρόμιο 20000 μέτρα απόσταση από μετρό 3000 μέτρα - Τιμή: 425.000 €	425.000,00 €	3.512,40 €
3	Κάτω Πεύκη	97,00	3	2005	Πώληση κατοικίας 97 τ.μ., Πεύκη, 280.000 €	280.000,00 €	2.886,60 €
4	Κάτω Πεύκη	98,00	4	2003	ΠΕΥΚΗ (ΚΑΤΩ) 98 τ. μ. διαμέρισμα, 4 ος όροφος, κατασκευής 2003, σε άριστη κατάσταση, διαθέτει σαλόνι με ιζάκι, κουζίνα με πάσο, 3 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, 1 wc με παράθυρα, αυτόνομη θέρμανση με πετρέλαιο, διπλά ιζάκια, σίτες, ασανσέρ, δάπεδα πλακάκι ξύλο, πόρτα ασφαλείας, διαμπερές, προσόψεις, κλιματισμός, θύροηλεκτρική, ελεύθερο, πάρκινγκ πιλοτής, αποθήκη, τιμή 290. 000 ευρώ	290.000,00 €	2.959,18 €
5	Κολοκατριώνη 65, Πεύκη	84,00	4	2021	ΠΕΥΚΗ - Διαμέρισμα 84τμ, μερικώς επιπλωμένο, 1 υδρ, 1 master, 4ος, ρετιρέ, κατασκευή 2021, ενεργειακή κλάση A+, σαλόνι, κουζίνα, 2 μπάνια, αυτόνομη θέρμανση (φυσικό αέριο), κλιματισμός, μία κλειστή θέση parking, ήσυχο, διαμπερές, φωτεινό, γωνιακό, θέα άλσος, πρόσσης, βαμμένο, ηλεκτρικά ρολά, αποθήκη 8τμ, ηλεκτάς, boiler, θερμοπρόσωση, ιζάκι, βεράντες, ασανσέρ, κήπος, εντοιχισμένες συσκευές, κουφώματα ενεργειακά θερμοδιακοπής, διπλά ιζάκια, σίτες, τύπος δαπέδων πλακάκι & ξύλο, γραφείο, τριφασικό ρεύμα, νυχτερινό ρεύμα, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, θυροηλεκτρική, πολυτελές, ενδοδαπέδια θέρμανση, βεσπόριο, επιτρέπονται κατοικίδια, εντός σχεδίου, οικιστική ζώνη, προσανατολισμός βορειοδυτικός, πρόσβαση: ασφαλτο.	370.000,00 €	4.404,76 €

Regulated by RICS

6	Κάτω Πεύκη	80,00	4	2005	Πεύκη Κάτω όρια με Ηράκλειο διαμέρισμα 80τ.μ. Διαμπερές γυναικά 4ου ορόφου φωτεινό, σε άριστη κατάσταση λόγω πλήρους ανακαίνσεως το 2021, με 2 υπνοδωμάτια, ευρύχωρη σαλοπαρεξάρια με μεγάλη βεράντα και απερίοριστη θέα, κλειστή κουζίνα, κεντρική θέρμανση πετρελαίου, θωρακισμένη πόρτα, τέντες, δάπεδα με μάρμαρο, πλακάκια και παρκέ, ηλεκτ. κουφώματα αλουμινίου με 2ηλά ιζάμα και σήτες, ήσυχο περιβάλλον και κοντά στην Αττική οδό. Τιμή: 250.000€.	250.000,00 €	3.125,00 €
7	Κάτω Πεύκη	110,00	5	2005	Διαμέρισμα 1 προς πώληση, ορόφος, 5ος, στην περιοχή Γ.Πεύκη. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 110 τ.μ.. Αποτελείται από: 3 Υ/Δ, 1 μπάνιο, 1 wc, ενώ διαθέτει 1 θέσεις στάθμευσης (1 Αναγ.10). Έχει κατασκευαστεί το 2005. Η θέρμανση του ακινήτου είναι Αυτόνομη με Πετρέλαιο, ενώ επίσης διαθέτει Κλιματισμός, Ηλεκτ. κουφώματα Αλουμινίου με 2ηλά ιζάμα, ενεργειακό πιστοποιητικό Γ και τα δάπεδα είναι Ξύλο. Έχει θέα Καλή. Το ακίνητο είναι Γυναικά. Προσφέρει: Φωτεινό Διαμπερές και επίσης διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα: Ασανσέρ, Αποθήκη, Πόρτα Ασφαλείας. Τιμή: €340.000.	340.000,00 €	3.090,91 €
8	επί της Χρυσοστόμου Σμύρνης, Κάτω Πεύκη	94,00	2	2009	Κάτω Πεύκη, 94 τετρ. 2 μεγάλων υπνοδ/των, 2 ου, με μεγάλο μπάνιο & wc, με υπόγεια αποθήκη. Ολική ανακαίνιση 2022 με υψηλής ποιότητας υλικά και μοντέρνας αισθητικής, η οποία περιλαμβάνει: καινούρια κουφώματα υψηλής ηχο-θερμομονωτικής απόδοσης, παντζούρια & ηλεκτρικά ρολά αλουμινίου, σίτες, εξολοκλήρου καινούρια ηλεκτρολογική εγκατάσταση, εξολοκλήρου καινούρια εγκατάσταση υδραυλικών & θέρμανσης, θερμοπρόσψη 7 cm με την ολοκλήρωση των εργασιών, ατομική θέρμανση φυσικού αερίου, κλιματισμός, ηλεκτ. κουφώματα τέντες, καινούριες χειροποίητες ντουλάπες & κουζίνα, καινούρια μασίφ δρύινα πατώματα κατηγορίας AAA στα υπνοδωμάτια, νέα εγκατάσταση συναγερμού, πατητές τσιμεντοκονίες, πλακάκια 0, 60 X1, 20 στο σαλόνι.	270.000,00 €	2.872,34 €
9	Κάτω Πεύκη	120,00	2	2009	ΠΕΥΚΗ ΚΑΤΩ, ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ, Πώληση Κατασκευής 2009, 120 τ.μ. Διαμπερές, Αυτόνομη, Τζάκι, Wc, Βεράντες, Θέα, Πάρκινγκ, Αποθήκη, Ασανσέρ, Θυροηλεκτρονική, Θυρίνη πόρτα, Ηλεκτ. Συναγερμός, Αέριο, A/c, Τέντες, Σίτες Υπέρροχο διαμέρισμα 1ου ορόφου σε πολύ υπερωμημένη κατασκευή ο οποίος υψομετρικά είναι 2ος όροφος. Η κατοικία έχει μεγάλο κήπο με γκαζόν σε οικόπεδο 920τμ. Συνολικά υπάρχουν 6 διαμερίσματα σε 3ωροφο συγκροτήμα. Διαθέτει υπαίθριο parking, αποθήκη 30τμ., θέρμανση ατομική φ.α. 2 πλήρη μπανια το ένα με ντους και το άλλο με μπανιέρα. Έχει ιζάκι, πολύ μεγάλες βεράντες με ανοιχτή θέα σε δάσος.	425.000,00 €	3.541,67 €
Μέσος όρος		101,00	4	2008		331.000,00 €	3.280,00 €

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης για διαμερίσματα επιφανείας 80 μ² – 121 μ², φαινόμενης κατασκευής μεταξύ 2003 – 2021, μεσαίων προς υψηλών ορόφων στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση στην Κάτω Πεύκη, κυμαίνονται από 2.872 €/μ²– 4.404 €/μ² με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε διαμερίσματα καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ						
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
1	Άνω Πεύκη	160,00	3	2006	Εξαιρετικό διαμέρισμα δύο επιπέδων συνολικής επιφάνειας 160 τετραγωνικών μέτρων κατασκευής 2006. Ο 3ος όροφος αποτελείται από χώρο υποδοχής-τραπέζιας με τζάκι με πρόσβαση σε βεράντα, πολύ μεγάλη κουζίνα με διπλή της βεράντα, ένα υπνοδωμάτιο με παράθυρο και μπάνιο, εσωτερική σκάλα οδηγεί στον 4ο όροφο ο οποίος αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια μπάνιο και τερράτσια βεράντα με τζακ και ατερίορστη θέα. Διαθέτει αυτονομία θέρμανσης με φυσικό αέριο ανα επίπεδο, πόρτα ασφαλείας, ηλιακό θερμοσίφωνα, συναγερμό, διπλά τζάκια, κουφώματα αλουμινίου, υπάγεια θέση στάθμευσης και αποθήκη. Έκτα προσόμεως γυναικό σε πολύ ωραίο σημείο κοντά σε αγορά και μέσα μεταφοράς.	1.200,00 €
2	Άνω Πεύκη	150,00	4	2008	Πεύκη, Διαμέρισμα, 150 τ.μ. κατασκευή 2008, 4ος ορ. έχει 3 υδ, 2 μπανια, ενιαία κουζίνα με σαλόνι, τζακι, υπαίγειο παρκιν, αυτονομία θέρμανση με φυσικό αέριο, ηλιακό, πόρτα ασφαλείας, αποθήκη διαμπερές, μεγάλα μπαλκόνια, ωραία θέα μέσα στο πράσινο, δρύινα πατώματα, συναγερμός, κοντά σε ΗΣΑΠ, σχολεία, Ενεργειακή κλάση Δ	1.600,00 €
3	Κάτω Πεύκη	102,00	1	2008	Σε ένα από τα καλύτερα σημεία της Πεύκης, ενοικιάζεται εξαιρετικό οροφοδιαμέρισμα 1ου ψηλού ορόφου, σε ήσυχη καταπράσινη περιοχή, κοντά σε σχολεία, παιδικούς σταθμούς, supermarkets και αγορά. Βρίσκεται μόλις 8 λεπτά από το MALL και την Νερατζιώτισσα κι έχει πολύ εύκολη πρόσβαση στην Αττική οδό. Αποτελείται από 1 άνετο σαλόνι με τζάκι, ξεχωριστή μεγάλη κουζίνα, 2 ευάερα υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, 1 wc και 1 εσωτερική αποθήκη. Επίσης διαθέτει επιπλέον ντουλάπα στον διάδρομο. Διαθέτει κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάκια και σίτες, μεγάλες βεράντες μπρος πίσω και καινούργιες τέντες. Όχι κατοικίδια. Δεν διαθέτει θέση στάθμευσης	990,00 €
4	Άνω Πεύκη	109,00	1	2014	Ενοίκιαση κατοικίας 109 τ.μ., Πεύκη, 1.300 €	1.300,00 €
5	Ιωνίας 7, Κάτω Πεύκη	130,00	2	2003	Φωτεινό οροφοδιαμέρισμα 2ου ορόφου σε πολυκατοικία 4 διαμερισμάτων. Κοντά σε είσοδο αττικής οδού. Κοντά (15' με τα πόδια) στον σταθμό τραμ Νερατζιώτισσα και Ειρήνη. Σε ήσυχη γειτονιά με parking πωλητής και επιπλέον αποθήκη υπογείου 7τμ. Αυτονομία θέρμανσης με ανλία θερμότητας κ ηλιακό. Θέα ατερίορστη από μπαλκόνι με Τέντες και διπλά τζάκια με σίτες. Πόρτα ασφαλείας κ αναμονές για συναγερμό. Master bedroom με ιδιωτικό wc και βατή ντουλάπα. Πολύ βολική διαρρύθμιση χώρων	1.000,00 €
6	Κολοκοτρώνη, 93, Κάτω Πεύκη	81,00	4	2004	Ενοίκιαση κατοικίας 93 τ.μ., Πεύκη, 800 €	800,00 €
Μέσος όρος		122,00	3	2007		1.000,00 €
						9,60 €

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης για διαμερίσματα επιφανείας 81 μ² – 160 μ², φαινόμενης κατασκευής μεταξύ 2003 – 2014, μεσαίων προς υψηλών ορόφων στην ευρύτερη περιοχή των υπό εκτίμηση στη Πεύκη, κυμαίνονται από 7,50 €/μ²– 11,93 €/μ² με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε διαμερίσματα καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
1	Αγυμασιών 24, Πεύκη		258,00		258,00	Πεύκη Κάτω Πεύκη ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατάστημα ισόγειο συνολικής επιφάνειας 258 τ.μ. . Αποτελείται από 4 χώρους, κουζίνα, και 2 WC. Είναι κατασκευασμένο το 1990 με ενεργειακή κλάση E και διαθέτει θέρμανση fan coil, κουφώματα αλουμινίου, πάρκινγκ, αποθήκη , A/C, συναγερμό, διπλά τζάμια, ρολά ασφαλείας - Τιμή: 260.000 € ΚΑΤΩ ΠΕΥΚΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ φωτεινός, προσόψεως (μεγάλη πρόσοψη βιτρίνα) 258τμ. ισόγειου, πολύ μεγάλες αποθήκες, 2WC, κουζίνα, (όλος ο χώρος με βιομηχανικό δάπεδο) αυτόνομη ηλεκτρική θέρμανση, 1α/ο, αλουμίνα ασφαλείας με διπλά τζάμια, συναγερμός, τριφασικό ρεύμα, πάρκινγκ υπαίθριο.	1990
2	Κάτω Πεύκη	12,00	64,00	62,50	92,60	ΠΕΥΚΗ, Κατάστημα μεγάλης προβολής σε εμπορικό δρόμο της Πεύκης, Ισόγειο 64τ.μ, πατάρι 62,50τ.μ. Διαθέτει αποθήκη εντός της πολυκατοικίας 12τ.μ. Μισθωμένο 800€/μήνα, τιμή 180,000€	1984
3	Κάτω Πεύκη	60,00	60,00	30,00	90,00	Πωλείται μισθωμένο κατάστημα (κομμωτήριο), στην Πεύκη, σε κεντρικό σημείο πλησίον Δημαρχείου. Το μηνιαίο μίσθωμα είναι 500€, Το κατάστημα αποτελείται από ισόγειο 60τμ, υπόγειο 60τμ και πατάρι 30τμ. Έχει επίσης την αποκλειστική χρήση πρασιός 20τμ έμπροσθεν του καταστήματος.	1980
Μέσος όρος		36,00	127,33	46,25	146,87		1.669,06 €

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης για καταστήματα ανηγμένης επιφάνειας $90 \mu^2 - 58 \mu^2$, φαινόμενης κατασκευής μεταξύ 1980 – 1990, στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση στην Πεύκη, κυμαίνονται από 1.007 €/μ²– 2.055 €/μ² με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε καταστήματα καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ							
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
1	Αγιοματών 24, Πεύκη		258,00		258,00	Πεύκη Κάτω Πεύκη ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ κατάστημα ισόγειο συνολικής επιφάνειας 258 τ.μ. . Αποτελείται από 4 χώρους, κουζίνα, και 2 WC. Είναι κατασκευασμένο το 1990 με ενεργειακή κλάση Ε και διαθέτει θέρμανση fan coil, κουφώματα αλουμινίου, πάρκινγκ, αποθήκη, Α/Σ, συναγερμό, διπλά τζάμια, ρολά ασφαλείας - Τιμή: 1.400 € ΚΑΤΩ ΠΕΥΚΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ φωτεινός, προσόψεις, (μεγάλη πρόσοψη βιτρίνα) 258τμ. ισόγειο, πολύ μεγάλες αποθήκες, 2WC, κουζίνα, (όλος ο χώρος με βιομηχανικό δάπεδο) αυτόνομη ηλεκτρική θέρμανση, 1α/ε, αλουμίνα ασφαλείας με διπλά τζάμια, συναγερμός, τριφασικό ρεύμα, πάρκινγκ υπαίθριο.	1990
2	Κάτω Πεύκη	70,00	70,00		91,00	Ισόγειο κατάστημα 70τμ συν υπόγειο 70τμ και με παρά πολλούς στεγασμένους αποθηκευτικούς χώρους περιμετρικά του ισόγειου, σε πολύ κομβική θέση ιδιαίτερα προβολής πλησίον Κόμβου Αττικής Οδού και με πολύ μεγάλη βιτρίνα και προσα, ιδανικό για κάθε χρήση. Ενοίκιαση, Κατάστημα, Μπάνιο: 1, Εμβαδόν: 70 τ.μ., Έτος κατασκευής: 1980, Κλιματισμός, Αποθήκη, Θέση στάθμευσης, Ορόφος: Ισόγειο, Γυμαστό, Πρόσοψη, Διαμπερές, Τύπος δαπέδου: Πλακάκι. Ψευδοροφή, Θέρμανση: Αυτόνομη θέρμανση, Ράμπτα εκφόρτωσης, Ζώνη: Οικιστική ζώνη, Με εξοπλισμό, Ενεργειακή κλάση: Γ, Ρεύμα: Τριφασικό, Μήκος Βιτρίνας: 500	1980
3	Κάτω Πεύκη		154,00		154,00	ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ κατάστημα ισόγειο συνολικής επιφάνειας 154 τ.μ. . Αποτελείται από κουζίνα, και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1990 με ενεργειακή κλάση Δ και διαθέτει θέα σε ανοιχτό ορίζοντα, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι, πρόσβαση ΑΜΕΑ, πάρκινγκ, αναχλωστή, ρολά ασφαλείας, πρόσφατη 9 μέτρα - Τιμή: 1.100 € Διατίθεται προς μίσθωση κατάστημα 154 τ.μ. Διαθέτει ένα μικρό χώρο για kitchenette, 1 WC και επιπλέον ένα ξεχωριστό χώρο για γραφείο ή ρεσεψιόν. Πρόκειται για ενιαίο ισόγειο χώρο με προσα 20 τ.μ και εύκολη πρόσβαση πλησίον κόμβου Αττικής Οδού και Κύμης.	1990
4	Κάτω Πεύκη		165,00	135,00	219,00	Πεύκη, Κατάστημα Προς Ενοίκιαση, όροφος: Ισόγειο, Υπερνωμαμένο Ισόγειο (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 300 τ.μ. . Το ακίνητο βρίσκεται κοντά σε Ηλεκτρικό, Συγκοινωνίες, Σχολείο, Λαϊκή αγορά, Super Market, σε Οικιστική ζώνη, 1000 Μέτρα από μετρό. Αποτελείται από ισόγειο 165 τ.μ., πατάρι 135 τ.μ. και η πρόσφατη του είναι 10 μ. και 0 υπόγειο, έχει κατασκευαστεί το 2000, διαθέτει, 5 Ανοιχτό θέσεις στάθμευσης, ενώ επίσης διαθέτει Κλιματισμός, Τριφασικό, Νυχτερινό ρεύμα, έχει κουφώματα Αλουμινίου με διπλά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό. Δ και τα δάπεδα είναι: Πλακάκια. Η κατάσταση του είναι: Πολύ καλή, έχει θέα Αναχλωστή, Καλή. Το ακίνητο είναι Γυμαστό, Προσώψεις, Φωτεινό και επίσης διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα: Δομημένη Καλωδίωση, έξοδο κινδύνου, Σε εμπορικό δρόμο, Χρήση προσα 20 τ.μ. και εύκολη πρόσβαση.	2000
5	Άνω Πεύκη		60,00	30,00	72,00	Πεύκη Άνω Πεύκη ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ κατά αποκλειστικότητα κατάστημα ισόγειο συνολικής επιφάνειας 90 τ.μ. . Αποτελείται από 3 χώρους, κουζίνα, και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1998 - Τιμή: 800 € (Κωδικός γραφείου ΜΝ) ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ, ΠΕΥΚΗ, ΓΩΝΙΑΚΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ υγειονομικού ενδιαφέροντος, επί κεντρικού δρόμου της Πεύκης, του 1998, με τζαμαρία στην πρόσφαση, ισόγειο 60τμ και πατάρι 30τμ, 1 wc στο ισόγειο, κουζίνα.	1998
6	Κάτω Πεύκη	12,00	64,00	62,50	92,60	ΠΕΥΚΗ, Κατάστημα μεγάλης προβολής σε εμπορικό δρόμο της Πεύκης. Ισόγειο 64τμ, πατάρι 62,50τμ. Διαθέτει αποθήκη ενός της πολυκατοικίας 12τμ. Μισθωμένο 800€/μήνα, τιμή 180.000€	1984
7	Κάτω Πεύκη	60,00	60,00	30,00	90,00	Πωλείται μισθωμένο κατάστημα (κομμωτήριο), στην Πεύκη, σε κεντρικό σημείο πλησίον Δημαρχείου. Το μηνιαίο μίσθωμα είναι 500€. Το κατάστημα αποτελείται από ισόγειο 60τμ, υπόγειο 60τμ και πατάρι 30τμ. Έχει επίσης την αποκλειστική χρήση προσα 20τμ επιπρόσθετου καταστήματος.	1980
Μέσος όρος		47,33	118,71	64,38	139,51		1990

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης για καταστήματα ανηγμένης επιφάνειας 72 μ² – 258 μ², φαινόμενης κατασκευής μεταξύ 1980 – 2000, στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση στην Πεύκη, κυμαίνονται από 5,40 €/μ²– 13,70 €/μ² με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε καταστήματα καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /μ2
1	Άνω Πεύκη	340,00	1	1985	ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ επαγγελματικός χώρος 340τμ , στην Πεύκη. Το ακίνητο αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα. Στο ισόγειο υπάρχει ένας χώρος υποδοχής, στο 1ο όροφο που είναι 250 τμ υπάρχουν τρεις αίθουσες και ένα γραφείο και ένα WC, τέλος στον 2ο όροφο 90 τμ υπάρχουν αποδυτήρια ανδρών και γυναικών, ένα γραφείο και δύο WC. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1980. Είναι φωτεινό, διαμπερές και προσόψεως. Βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο της Πεύκης κοντά σε ΜΜΜ. Είναι εξοπλισμένο με ατομική θέρμανση με ρεύμα, διπλά τζάκια αλουμινίου και κλειδαριά ασφαλείας. Έχει αποκλειστική χρήση ταράτσας 250τμ και δικαίωμα επιγραφής.	2.800,00 €	8,24 €
2	Άνω Πεύκη	80,00	2	1980	Πεύκη ενοικιάζεται Γραφείο 80τμ, 2ος όροφος κατασκευής 1980 , αποτελείται από 3 δωμάτια 1 WC .	1.000,00 €	12,50 €
3	Κάτω Πεύκη	258,00	0	1989	ΠΕΥΚΗ Κάτω, επαγγελματικός χώρος 258 τ.μ., ισόγειος, ενιαίος χώρος με επιπλέον χώρο γραφείου, ανακατασκευασμένος, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, τηλεφωνικό κέντρο, τριφασικό ρεύμα, ύψος 2 μέτρα, επαρκείς υγειονομικοί χώροι, αυτονομία θέρμανσης με ατομική εγκατάσταση, τζαμαρίες με διπλά τζάκια, συναγερμός, πριανόχρεση, πρόσβαση ΑΜΕΑ, 3 θέσεις parking, χωρίς κοινόχρηστα, μπάρα φόρτωσης εκφόρτωσης, τιμή συζήτησιμη.	1.600,00 €	6,20 €
4	Κάτω Πεύκη	713,00	0	1995	Πεύκη, Διαμπερές, Προσόψεως, Πανισχύθην ελεύθερος επαγγελματικός χώρος κατάλληλος για γραφεία, 950τμ, 3 επίπεδων, υπογείου, ισόγειου και 1ου 310τμ έκαστος περίπου. Κατασκευή του 1995. Ο 1ος όροφος ενδείκνυται για γραφειακό χώρο, διαθέτει 4 wc και κουζίνα. Ισόγειο και υπόγειο είναι ενιαίος χώρος για να διαμορφωθεί σύμφωνα με τις ανάγκες του εκάστοτε ενοικιαστή και διαθέτουν από 4wc το Ισόγειο και 2wc το υπόγειο. Επίσης και τα δύο αυτά επίπεδα έχουν φυσικό φωτισμό από όλες τις πλευρές. Το κτίριο διαθέτει πρόσβαση από γυαλί και εσωτερικό κλιμακοστάσιο. Πρόσβαση 11,26μ. Στον κεντρικότερο δρόμο της Πεύκης με άριστη προβολή και γρήγορη πρόσβαση σε Εθνική και Αττική οδό καθώς και στη Λ.Κύμης. Δυνατότητα για θέσεις στάθμευσης. Το υπόγειο διαθέτει νέο φωτισμό και γκαραζόπορτα.	7.000,00 €	9,82 €
Μέσος όρος		347,75	1	1987		3.000,00 €	9,20 €

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης για γραφεία επιφανείας 80 μ² – 713 μ², φαινόμενης κατασκευής μεταξύ 1980 – 1995, στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση στην Πεύκη, κυμαίνονται από 6,20 €/μ²– 12,50 €/μ² με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε γραφεία καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ Θ.Σ						
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΘΕΣΗ	ΑΝΟΙΚΤΗ / ΚΛΕΙΣΤΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ
1	Βορείου Ηπείρου 24, Λυκόβρυση	20,00	1,00	κλειστή	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ, Κέντρο - Parking 20τμ, τύπος parking κλειστό. Τιμή €13.000	13.000,00 €
2	Κοραή 11, Πεύκη	8,80	1,00	ανοικτή	Θέση στάθμευσης στεγασμένη πλκότης 8,80 τ.μ., ενιαίος χώρος, σε γωνιακό οικοπέδο 1.622,46 τ.μ., στην οδό Κοραή 11, Πεύκη. Κοντά σε αγορά, σχολεία, στη Λεωφόρο Ειρήνης, στο Άλσος Κάσδαγλη και στην πλατεία Ανεξαρτησίας. Ο πλειστηριασμός είναι αναρτημένος στο eaauction.gr	8.000,00 €
3	επι της Α.Βύρωνος	15,00	1,00	κλειστή	Πάρκινγκ προς πώληση Μαρούσι, € 30.000, 30 τ.μ. Σύνολο με Πεύκη πωλούνται 2 θέσεις υπαγείου πάρκινγκ 30 τ.μ.	15.000,00 €
4	Διονύσου 16, Μαρούσι	17,00	1,00	κλειστή	Πώληση parking 17 τ.μ., Μαρούσι, 18.000 €, 50 μ. από ΗΣΑΠ, στο Κέντρο του Αμαρουσίου	18.000,00 €
5	Γράμμου 39, Μαρούσι	11,00	1,00	κλειστή	Πώληση parking 11 τ.μ., Μαρούσι, 14.000 €, άνετη 3 μ. πλάτος προστατευμένη από 2 κολόνες, ανοίγουν και οι 2 πόρτες, εύκολη ράμπα, χώρος μανούβρας	14.000,00 €
6	Λεωφόρος Κηφισίας 60	11,00	1,00	κλειστή	στην Λεωφόρο Κηφισίας 60, με είσοδο από την οδό Δελαφών, διατίθεται προς πώληση μία θέση στάθμευσης με εξαιρετικές υπηρεσίες ασφαλείας και άνεσης, καλύπτοντας όλες τις ανάγκες σας. Οι παροχές της θέσης στάθμευσης περιλαμβάνουν: κάμερες ασφαλείας, μπάρες ασφαλείας: οι μπάρες ασφαλείας εξασφαλίζουν ότι μόνο οι εξουσιοδοτημένοι χρήστες θα έχουν πρόσβαση στον χώρο	15.000,00 €
7	Μαρούσι (Εργατικές Πολυκατοικίες)	18,00	1,00	κλειστή	Πώληση parking 18 τ.μ., Μαρούσι, 26.000 €, αυτόνομη κλειστή θέση στάθμευσης ιδόγεια, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και είναι κατάλληλο και για αποθήκη, βρίσκεται πολύ κοντά στην Λεωφόρο Κηφισίας και διαθέτει ρεύμα	26.000,00 €
8	Μαρούσι (Άγιοι Ανάργυροι)	23,00	1,00	κλειστή	σε κεντρικό δρόμο του Αμαρουσίου, πολύ κοντά στην Κηφισίας, αυτόνομη κλειστή θέση στάθμευσης, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία	29.000,00 €
9	Σουλίου 4, Κάτω Πεύκη	12,00	1,00	κλειστή	υπόγεια θέση στάθμευσης αυτοκινήτου σε υπόγειο παρκινγκ πολυκατοικίας με πολύ εύκολη πρόσβαση από φορδιά ράμπα με μικρή κλίση. Κλείνει με ηλεκτρική γκαραζόπορτα.	38.000,00 €
10	Μαρούσι (Άγιοι Ανάργυροι)	26,00	1,00	κλειστή	Προς Πώληση Υπόγειος Χώρος Στάθμευσης, Μαρούσι 26τ.μ., 2ο Υπόγειο, τιμή: 16.500€	16.500,00 €
Μέσος όρος		16				19.000,00 €

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης για θέσεις στάθμευσης επιφανείας 8,80 μ² – 26 μ², στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση στην Πεύκη καθώς επίσης και στο γειτονικό Μαρούσι, κυμαίνονται από 8.000 €/θ.σ.– 38.000 €/θ.σ. με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε θέσεις στάθμευσης καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ Θ.Σ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΘΕΣΗ	ΑΝΟΙΚΤΗ / ΚΛΕΙΣΤΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ/μ2
1	Μαρούσι (Νέο Τέρμα)	18,00	1,00	κλειστή	2 Ξεχωριστές υπόγειες θέσεις στάθμευσης σε πολυκατοικία, χωρίς πρόσβαση ενοίκων. Καθαρές και χωρίς υγρασία. 10 λεπτά περπάτημα από ηλεκτρικό, προστατικό και Αττική οδό. 1) Θέση 18 τμ 120 e 2) Θέση 12 τμ 80 e	120,00 €	6,67 €
2	Μαρούσι (Νέο Τέρμα)	17,00	1,00	κλειστή	Ενοίκιαση parking 17 τ.μ., Μαρούσι, 110 €, Parking πιλοτής, 300 μέτρα από τον σταθμό ηλεκτρικού του Αμαρουσίου.	110,00 €	6,47 €
3	Μαρούσι (Νέο Τέρμα)	12,00	1,00	κλειστή	2 Ξεχωριστές υπόγειες θέσεις στάθμευσης σε πολυκατοικία, χωρίς πρόσβαση ενοίκων. Καθαρές και χωρίς υγρασία. 10 λεπτά περπάτημα από ηλεκτρικό, προστατικό και Αττική οδό. 1) Θέση 18 τμ 120 e 2) Θέση 12 τμ 80 e	80,00 €	6,67 €
Μέσος όρος		15,67				103,33 €	6,60 €

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης για θέσεις στάθμευσης επιφανείας 12 μ² – 18 μ², στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση στην Πεύκη καθώς επίσης και στο γειτονικό Μαρούσι, κυμαίνονται από 6,47 €/μ²– 6,67 €/μ² με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε θέσεις στάθμευσης καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	Κάτω Πεύκη	100,00	3	1990	Φωτεινό διαμπερές διαμέρισμα με μεγάλο μπαλκόνι και ανοιχτό ορίζοντα με θέα μέχρι τον Πειραιά, σε καλοσυντηρημένη πολυκατοικία με περποιημένο κήπο η οποία πρόκειται να βαφτεί εξωτερικά την άνοιξη του 2024. Διαθέτει νότιο προσανατολισμό, 3 υπνοδωμάτια, μπάνιο, WC, αποθήκη υγιεινού και άνετο πάρκινγκ στην πυλωτή. Βρίσκεται σε εξαιρετική τοποθεσία	280.000,00 €	2.800,00 €
2	Ναύου 9, Πεύκη	174,00	3	1980	ΠΩΛΕΙΤΑΙ μέσα πλεμπασισμένου διαμερίσματος στον 3 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 174 τ.μ. σε ακατέδωτο 381 τ.μ. . Αποτελείται από 4 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1980 με ενεργειακή κλάση Z και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι, εντοιχισμένες ντουλάπες, ανεκυστήρα, αναχλωστή, μπαλκόνια 24 τ.μ. απόσταση από θάλασσα 20000 μέτρα απόσταση από πόλη 100 μέτρα απόσταση από αεροδρόμιο 19000 μέτρα - Τιμή: 273.192 €	273.192,00 €	1.570,07 €
3	Κάτω Πεύκη	190,00	5	1985	Διαμέρισμα Προς Πύληση, όροφος 5ος, στην περιοχή, Μαρούσι - Νέο Τέμετα. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 190 τ.μ. . Αποτελείται από: 4 Υ/Δ (1 Master), 3 μπάνια, 1 κουζίνα, 1 σαλόνι, ενώ διαθέτει 1 θέσεις στάθμευσης (1 Κλειστό). Έχει κατασκευαστεί το 1985. Η θέρμανση του ακινήτου είναι Ατομική με Φυσικό αέριο, ενώ επίσης διαθέτει Boiler, έχει κουφώματα Αλουμινίου με διπλά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Υπο έκδοση και τα δάπεδα είναι: Ξύλο, Μάρμαρο. Η κατάσταση του είναι: Καταπληκτική, βρίσκεται κοντά σε Ηλεκτρικό, Συγκοινωνίες, Κέντρο Πόλης, έχει θέα Αναχλωστή, Ανεμοσάστη και έχει Νοτιοδυτικό προσανατολισμό. Το ακίνητο είναι Ξύλινο, Ρεπέρ, Προσέγγειος, Φωτεινό, Διαμπερές, Προσβασιμότητα για ΑΜΕΑ, Πολυτελές και επίσης διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά και τίτλους τίτλια: Τέντες, Ασανιέρ, Τζακούζι, Αποθήκη, Κήπος, Πόρτα Ασφάλειας, Θυροτηλέφωνα, Επιπρόσθετα Κατοικίδια. Τιμή: €950.000.	550.000,00 €	2.894,74 €
4	Κάτω Πεύκη	194,00	4	1979	ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα στον 4 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 194 τ.μ. . Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλόνι, 2 μπάνια και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1979 με ενεργειακή κλάση Γ και διαθέτει θέρμανση ατομική - αέριο, θέα σε πέτρινο, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από μάρμαρο και ξύλο, πόρτα θυροασφάλειας, εντοιχισμένες ντουλάπες, ανεκυστήρα, πάρκινγκ, αποθήκη 7 τ.μ., κήπο, τζάκι, A/C, τέντες, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνο, αναχλωστή, μπαλκόνια 35 τ.μ. - Τιμή: 530.000 € Διαμέρισμα εξαιρετικής διαρρύθμισης και κατασκευής, με 3 υπνοδωμάτια (1 master), 2 μπάνια και 1 wc, με αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου (και αυτόνομο για σάουνα), περιμετρικά μπαλκόνια με τέντες και 2 θέσεις κλειστό πάρκινγκ.	530.000,00 €	2.731,96 €
5	Κάτω Πεύκη	117,00	3	1987	Πεύκη, Κάτω Πεύκη. Πωλείται ανακαινισμένο διαμπερές Διαμέρισμα 117τ.μ. στον 3ο όροφο με ασανιέρ με αυτόνομη θέρμανση πετρελαίου. Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια εκ των οποίων τα 1 είναι master, 1 κουζίνα, 1 σαλόνι, αποθήκη και 2 μπάνια. Είναι κατασκευασμένο το 1980, βαμμένο και διαθέτει υψικά θέα, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, ενεργειακή κλάση Γ, δάπεδα από μάρμαρο.	260.000,00 €	2.222,22 €
6	Κάτω Πεύκη	180,00	3	1990	Εξαιρετικό οροφοδιαμέρισμα 180 τ.μ κατασκευής 1990 ανακαινισμένο. Αποτελείται από πολύ μεγάλο χώρο υποδοχής - τραπεζαρίας με τζακι τριτο μεγάλο υπνοδωμάτιο, χώρος γραφείου το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως τέταρτο υπνοδωμάτιο, κουζίνα ανεξάρτητη, μεγάλο μπάνιο wc βεράντα με καταπληκτική θέα. Διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας, αυτόνομη θέρμανση με πετρέλαιο, τέντες, πάρκινγκ και αποθήκη. Είναι προσέγγειος, πολυτελές φωτεινό και ευχάριστο διαμέρισμα. Βρίσκεται σε πολύ ωραίο σημείο κοντά σε πνέσιμα πρασίνοι, την αγορά και τις συγκοινωνίες.	490.000,00 €	2.722,22 €
7	Κάτω Πεύκη	148,00	4	1980	Πεύκη Κάτω Πεύκη ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα στον 4 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 148 τ.μ. . Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, 2 μπάνια. Είναι κατασκευασμένο το 1980 με ενεργειακή κλάση E και διαθέτει θέρμανση κεντρική - πετρέλαιο, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, ανεκυστήρα, πάρκινγκ, αποθήκη, τζάκι, συσπνευρό, τέντες, διπλά τζάμια - Τιμή: 350.000 €	350.000,00 €	2.364,86 €
8	Κάτω Πεύκη	170,00	5	1980	4 δωμάτια (το ένα master), δρονα πατωματα, 2 μπάνια 1 wc, air condition σε όλα τα δωμάτια, βεράντες, αποθήκη 7 τετραγωνικών, 1 θέση παρκινγκ, πιλωτής	410.000,00 €	2.411,76 €
Μέσος όρος		159,13	4	1984		393,000,00 €	2.460,00 €

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης για διαμερίσματα επιφανείας 100 μ² – 194 μ², φαινόμενης κατασκευής μεταξύ 1979 – 1990, μεσαίων προς υψηλών ορόφων στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμησης στην Κάτω Πεύκη, κυμαίνονται από 1.570 €/μ²– 2.894 €/μ² με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε διαμερίσματα καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /μ2
1	Κάτω Πεύκη	117,00	3	1987	Ωροίο και φωτεινό διαμέρισμα κοντά στο κέντρο της Πεύκης με εύκολη πρόσβαση στην Αττική οδό, κοντά στην αγορά, σε σχολεία, και στα ΜΜΜ. Εγκατάσταση Διαμέρισμα, Μπάνο: 1, Εμβασμόν: 117 τ.μ., Δωμάτια: 2, Έτος κατασκευής: 1980, Κλιματισμός, Θέα, Βεράντα, Ασάνσέρ, Κήπος, Πόρτα ασφαλείας, Ηλιακός θερμοσίφωνας, Αποθήκη, Όροφος: 3ος, Πρόσβαση: Ανακαινισμένο, Τέντα, Διαμπερές, Φωτεινό, Κουζίνας: 1, Κουφώματα: Αλουμινίου, Τύπος δαπέδων: Μάρμαρο, Θέρμανση: Αυτονομία θέρμανσης, Μέσο θέρμανσης: Πετρέλαιο, Πρόσβαση από: Ασφαλή, Ζώνη: Οικιστική ζώνη, Ενεργειακή κλάση: Σε Εξέλιξη, Ρεύμα: Μονοφασικό.	900,00 €	7,69 €
2	Κάτω Πεύκη	100,00	5	1980	Διαμέρισμα 100 τ.μ. 5ου ορόφου κατασκευής 1980 σε καλή κατάσταση με απεριόριστη και ανεμπόδιστη θέα σε σημείο υπέροχο κοντά στην αγορά και τα ΜΜΜ. Αποτελείται από χώρο υποδοχής με τραπεζαρία, 2 άνετα υπνοδωμάτια, 1 κουζίνα ανεξάρτητη με δικό της μπαλκόνι, 1 μπάνιο και 1 wc. Διαθέτει κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου, πόρτες ασφαλείας, 2 βεράντες, τέντες, ασανσέρ.	1.000,00 €	10,00 €
3	Δημάρχου Τρυπιδά 9, Κάτω Πεύκη	160,00	4	1984	Κάτω Πεύκη, ευκαρία, εννοιάζεται για πρώτη φορά. Διαμέρισμα 150 τ.μ. οροφωδιαμέρισμα με απεριόριστη θέα Πάρνηθα-Πεντέλη-Αθήνα-Πειραιά, σε άριστη κατάσταση, φρεσκοβαμμένο και ανακαινισμένο, 4 Υ/Δ, 2 Μπάνια, 1 Κουζίνα, Έτος κατασκευής 1984, Δάπεδα: Λευκά Μάρμαρα Πεντέλης, δρύινα πατώματα στα υπνοδωμάτια, εντοιχισμένη κουζίνα, εντοιχισμένες ντουλάπες σε όλα τα υπνοδωμάτια, εντοιχισμένες ντουλάπες στα μπάνια, κουφώματα Αλουμινίου, Ασάνσέρ, Αποθήκη στον ίδιο όροφο, Τζάκι, Βεράντες, ΔΕΝ Επιτρέπονται Κατοικίδια, Ρετιρέ, Διαμπερές, 4ος όροφος, Αυτονομία - Φυσικό Αέριο Θέρμανση, κλιματισμός, Φωτεινό, Διαμπερές, Θέα: Πανοραμική, κοντά σε: κεντρική λεωφόρο, αγορά, supermarkets, φούρνο, καφέ, εστιατόρια, συγκοινωνίες, Σχολεία, Τιμή: 1.650€	1.650,00 €	10,31 €
4	Ναυαρίνου 6, Πεύκη	110,00	5	1976	Πεύκη, Κάτω Πεύκη, Διαμέρισμα Προς Ενοικίαση, 110 τ.μ., Κατάσταση: Καλή, Όροφος: 5ος, 1 Επίπεδο, 2 Υ/Δ (1 Master), 1 Κουζίνα/ες, 2 Μπάνια/α, Θέρμανση: Ατομική - Φυσικό Αέριο, Θέα: Μπροστά σε Πλατεία, Έτος κατασκευής: 1976, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Δ, Δάπεδα: Πατώματα + Μάρμαρα, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Ασάνσέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Θυροτηλεόραση, Νυχτερινό ρεύμα, Τέντες, Βεράντες, Προσόψεις, Φωτεινό, Κλιματισμός, Ανακαινισμένο, Προσανατολισμός: Ανατολικός, Τιμή: 1.300€.	1.300,00 €	11,82 €
Μέσος όρος		121,75	4	1982		1.000,00 €	10,00 €

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης για διαμερίσματα επιφανείας 100 μ² – 160 μ², φαινόμενης κατασκευής μεταξύ 1976 – 1987, μεσαίων προς υψηλών ορόφων στην ευρύτερη περιοχή των υπό εκτίμηση στη Πεύκη, κυμαίνονται από 7,69 €/μ²– 11,82 €/μ² με τις τιμές στο άνω του εύρους να αφορούν σε διαμερίσματα καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν ζητούμενες τιμές οι οποίες ξεφεύγουν από το παραπάνω εύρος και θεωρούμε ότι αφορούν ιδιοκτήτες υπό πίεση ή ιδιοκτήτες χωρίς ουσιαστική θέληση να πουλήσουν οι οποίοι ζητούν τιμές που δεν έχουν ανταπόκριση στην αγορά όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα.

Regulated by RICS

14 Εκτίμηση Αξίας

14.1 Διερεύνηση Βέλτιστης Χρήσης

14.1.1 Παράθεση Επιτρεπόμενων Χρήσεων και αρχική αξιολόγηση

A. Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις :

1. Κατοικία – Η οποία προκρίνεται για αξιολόγηση
2. Κοινωνική πρόνοια – Δεν προκρίνεται καθώς αποτελεί ειδική περιοριστική χρήση
3. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια – Δεν προκρίνεται λόγω επιφανείας και έλλειψης ικανού μεγέθους περιβάλλοντος χώρου για σχολικές δομές αλλά και λόγω τοποθεσίας για ιδιωτικά κέντρα δια βίου μάθησης.
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας – Δεν προκρίνεται λόγω κτηριοδομικού προφίλ
5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας - Δεν προκρίνεται καθώς αποτελεί ειδική περιοριστική χρήση
6. Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας - Δεν προκρίνεται καθώς αποτελεί ειδική περιοριστική χρήση
7. Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως π.χ. καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, κρεοπωλεία, ιχθυοπωλεία, οπωροπωλεία, καταστήματα ψιλικών, γαλακτοπωλεία, πρατήρια γάλακτος, άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής - Δεν προκρίνεται λόγω περιοχής και ύπαρξης διαμορφωμένων πόλων αντίστοιχων χρήσεων.
8. Αρτοποιεία - Δεν προκρίνεται λόγω περιοχής και ύπαρξης διαμορφωμένων πόλων αντίστοιχων χρήσεων.
9. Επαγγελματικά εργαστήρια τα οποία εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και τα οποία απαλλάσσονται από τις διαδικασίες άδειας εγκατάστασης και άδειες λειτουργίας (καθαριστήρια κλπ) - Δεν προκρίνεται λόγω περιοχής και ύπαρξης διαμορφωμένων πόλων αντίστοιχων χρήσεων καθώς και λόγω χαμηλών αξιών.
10. Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 50 κλίνες. Η οποία προκρίνεται για αξιολόγηση
11. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους – Δεν προκρίνεται καθώς δεν υπάρχει ανάγκη από την αγορά για τέτοια χρήση.
12. Περίθαλψη (πρωτοβάθμια χωρίς νοσηλεία, όπως κέντρα υγείας, μονάδες εξωσωματικής γονιμοποίησης, μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης) – Η οποία προκρίνεται για αξιολόγηση

14.1.2 Χρήσεις που προκρίνονται σε θεωρητικό επίπεδο

1. Κατοικία – Πρόκειται για την επικρατούσα χρήση στην περιοχή καθώς και χρήση στην οποία η προσφορά ακινήτων υπολείπεται σημαντικά της ζήτησης. Η περιοχή απευθύνεται σε μεσαία κυρίως εισοδήματα και νεόδμητες κατοικίες αξιώνουν υψηλά τιμήματα. Στην παρούσα εργασία πραγματοποιείται μια σημαντική αλλά όχι εκ βάθρων επέμβαση στο κτήριο η οποία θα οδηγήσει σε τιμολογιακή πολιτική χαμηλότερη της τυπικής για νεόδμητες αναπτύξεις καθώς η αρχική κατασκευή του ακινήτου και ο αρχιτεκτονικός του σχεδιασμός είναι του 1990.

10. Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 50 κλίνες. Σε θεωρητικό επίπεδο μια τέτοια χρήση ενδεχομένως να είχε νόημα, όμως η χωροθέτησή του ακινήτου εντός αμιγώς Οικιστικής Περιοχής χωρίς λοιπούς πόλους έλξης για επαγγελματίες ταξιδιώτες

Regulated by RICS

– στους οποίους εξ' ορισμού θα απευθυνόταν το εν λόγω ξενοδοχείο, καθιστά την επένδυση ρεαλιστικά δύσκολη. Εν-τέλει δεν προκρίνεται λόγω περιοχής, μεγέθους, καθώς και ανάλυσης οικονομικών αποτελεσμάτων των ξενοδοχείων Coco-Mat Hotel Nafsika και Civitel Attik αλλά και επικοινωνίας με ιδιοκτήτες – διαχειριστές ξενοδοχειακών ακινήτων στα Βόρεια Προάστια και στο κέντρο της Αθήνας.

12. Περιθάλψη (πρωτοβάθμια χωρίς νοσηλεία, όπως κέντρα υγείας, μονάδες εξωσωματικής γονιμοποίησης, μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης) – Πρόκειται για μια χρήση επιβαρυντική για την περιοχή η οποία για να υποστηριχθεί χρειάζεται σημαντικό αριθμό θέσεων στάθμευσης ο οποίος δεν υφίσταται. Είναι μια χρήση η οποία ενδεχομένως να είχε κάποιο νόημα, όμως πρωτόλειες επικοινωνίες που είχαμε με ιδιωτικούς φορείς με μεγάλη παρουσία στην ιδιωτική υγεία μας ανέφεραν ότι το σημείο εντός οικιστικού ιστού χωρίς πρόσβαση ή προβολή σε μεγάλο οδικό άξονα και μακριά από διαμορφωμένες αγορές για αντίστοιχου προφίλ ακίνητα δεν θα τους επέτρεπαν την θετική αξιολόγηση.

Βάσει των παραπάνω θεωρούμε ότι η μόνη ρεαλιστική χρήση για αλλαγή χρήσης του εν λόγω ακινήτου είναι η χρήση κατοικίας.

14.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας των υπό εκτίμηση κτιριακών εγκαταστάσεων, χρησιμοποιήθηκαν η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method) και η Μέθοδος της υπολειμματικής αξίας (Residual Method) ενώ προσεγγίστηκαν τα παρακάτω σενάρια:

- **Σενάριο 1:** Οι εκτιμώμενες κτιριακές εγκαταστάσεις προσεγγίστηκαν ως πλήρως ανακαινισμένα διαμερίσματα καθώς θεωρούμε ότι αποτελεί το βέλτιστο σενάριο για την αξιοποίηση των εκτιμώμενων δεδομένης της τοποθεσίας σε αμιγούς κατοικίας περιοχή και στη συνέχεια αφαιρέθηκαν τα σχετικά κόστη ανακαίνισής. Το σενάριο διαμερισμάτων των υφιστάμενων εγκαταστάσεων που θα περιλαμβάνει στο υπόγειο αποθηκευτικούς χώρους και parking, ενώ στην υπόλοιπη ανωδομή θα έχει χρήσεις διαμερισμάτων. **Στο σενάριο αυτό, παρατίθενται οι αξίες του ακινήτου τόσο ως έχουν προ της ανακατασκευής τους, βάσει όμως του πλάνου ανακατασκευής και τόσο ως θα έχουν μετά από την ανακατασκευή τους.**
- **Σενάριο 2:** Το εξεταζόμενο ακίνητο έχει προσεγγιστεί εκτιμητικά ως έχει βάσει νομικής υπόστασης και τρέχουσας χρήσης ως κτίριο μεικτής χρήσης, όπως έχει ήδη κατασκευαστεί. **Τα κτίρια διαθέτουν χρήσεις αποθήκης, καταστήματος, γραφείων, διαμερισμάτων και garage.**

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να σημειώσουμε ότι δεν βρέθηκε ικανός αριθμός συγκριτικών στοιχείων με τα ίδια χαρακτηριστικά με τα εκτιμώμενα. Για να εφαρμοστεί η Συγκριτική Μέθοδος συλλέξαμε συγκριτικά στοιχεία από την ευρύτερη περιοχή της Πεύκης, που αφορούν ακίνητα με τις ίδιες χρήσεις που έχουν οι υπό εξέταση

Regulated by RICS

ιδιοκτησίες, ενώ πραγματοποιήσαμε κατάλληλες σταθμίσεις, σε σημαντικά χαρακτηριστικά, ώστε να καταστούν όσο το δυνατόν πιο συγκρίσιμα.

Για την προσέγγιση του Αγοραίου Μισθώματος των υπό εκτίμηση κτιριακών εγκαταστάσεων ως έχουν, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method).

Για το σκοπό των ανωτέρω προβήκαμε σε εκτενή έρευνα αγοράς στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου καθώς και σε συνομιλίες με τοπικούς μεσίτες και γνώστες της κτηματαγοράς.

Αναλυτικοί υπολογισμοί για τις εκτιμητικές μεθόδους παρατίθενται στο παράρτημα.

Τέλος, αναφέρουμε ότι στο παραρτήματα βρίσκεται πίνακας ο οποίος συμπεριλαμβάνει τις αντικειμενικές αξίες όπως υπολογίστηκαν σύμφωνα με την πλατφόρμα υπολογισμού αντικειμενικών αξιών maps.qsis.gr

14.3 Σενάριο 1: Υπολειμματική Μέθοδος

Υιοθετήθηκε σενάριο διαμερισμάτωσης των υφιστάμενων ορόφων και η δημιουργία διαμερισμάτων επί της ανωδομής. Έκαστο διαμέρισμα θα διαθέτει 1 αποθήκη επιφάνειας 10 μ² στο υπόγειο, ενώ θα διαθέτει και 1 θέση στάθμευσης. Οι θέσεις στάθμευσης του Κτιρίου 1 θα δημιουργηθούν στο υπόγειο του κτιρίου αυτού (κλειστές θέσεις στάθμευσης).

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας της ανάπτυξης χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων πιμών πώλησης διαμερισμάτων καθώς και πράξεων πώλησης.

Σύμφωνα με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων η αγοραία αξία του 100% της πλήρους κυριότητας των διαμερισμάτων υπολογίζεται όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	Κάτω Πεύκη	105,00	4	2005	Πώληση κατοικίας 105 τ.μ., Πεύκη, 330.000 €	330.000,00 €	3.142,86 €
2	Κάτω Πεύκη	121,00	4	2007	Κάτω Πεύκη Περιοχή Μαγκουράνα ή φαλάτσα ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα στον 4ο όροφο συνολικής επιφάνειας 121 τ.μ. σε σκάπεδο 385 τ.μ. Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλονάκι, μπάνιο και W.C. Είναι κατασκευασμένο το 2007 με ενεργειακή κλάση B και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - αέριου, θέα σε ανοιχτό ορίζοντα, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι και ξύλο, πόρτα θυρανοστή, εντοιχισμένες ντουλάπες, ανελκυστήρα, πρόσβαση ΑΜΕΑ, πάρκινγκ, αποθήκη 7 τ.μ., κήπο, τζάκι, A/C, συναγερμό, ηλεκτρικές συσκευές, τέχνες, σίτες, διπλά τζάκια, ηλιακό θερμοσίφωνα, δορυφορική κεραία, νυχτερινό ρεύμα, αναχλωστή, μπalkόνα 30 τ.μ. απόσταση από αεροδρόμιο 20000 μέτρα απόσταση από μετρό 3000 μέτρα - Τιμή: 425.000 €	425.000,00 €	3.512,40 €
3	Κάτω Πεύκη	97,00	3	2005	Πώληση κατοικίας 97 τ.μ., Πεύκη, 280.000 €	280.000,00 €	2.886,60 €
4	Κάτω Πεύκη	98,00	4	2003	ΠΕΥΚΗ (ΚΑΤΩ) 98 τ.μ. διαμέρισμα, 4ος όροφος, κατασκευή 2003, σε άριστη κατάσταση, διαθέτει σαλόνι με τζάκι, κουζίνα με πάσο, 3 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, 1 wc με παράθυρα αυτονομία θέρμανση με πετρέλαιο, διπλά τζάκια, σίτες, ασανσέρ, δάπεδα πλακάκι ξύλο, πόρτα ασφαλείας, διαμερίδες, πρόσδεσμοι, κλιματισμός, θυροτηλεόραση, ελεuthera, πάρκινγκ πιλοτής, αποθήκη, τιμή 290.000 ευρώ	290.000,00 €	2.959,18 €
5	Κολοκατριώνη 65, Πεύκη	84,00	4	2021	ΠΕΥΚΗ - Διαμέρισμα 84τμ, μερικώς επιπλωμένο, 1 w/d, 1 master, 4ος, reipré, κατασκευή 2021, ενεργειακή κλάση A+, σαλόνι, κουζίνα, 2 μπάνια, αυτόνομη θέρμανση (φυσικό αέριο), κλιματισμός, μία κλειστή θέση parking, ήσυχο, διαμερίδες, φωτεινά, γωνιακό, θέα άλσος, πρόσδεσμοι, βαμμένα, ηλεκτρικά ρολά, αποθήκη 8τμ, ηλιακός, boiler, θερμopρόσωση, τζάκι, βεράντες, ασανσέρ, κήπος, εντοιχισμένες συσκευές, κουφώματα ενεργειακά θερμοδιακοπής, διπλά τζάκια, σίτες, τύπος δαπέδων πλακάκι & ξύλο, γραφείο, τριφασικό ρεύμα, νυχτερινό ρεύμα, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, θυροτηλεόραση, πολυτελές, ενδοδαπέδια θέρμανση, βεστιάριο, επιπρέπονται κατοικίδια, εντός σχεδίου, οικιστική ζώνη, προσανατολισμός βορειοδυτικός, πρόσβαση ασφαλή,	370.000,00 €	4.404,76 €
6	Κάτω Πεύκη	80,00	4	2005	Πεύκη Κάτω όρια με Ηράκλειο διαμέρισμα 80τμ, 2 διαμερίδες γωνιακό 4ου ορόφου φωτεινό, σε άριστη κατάσταση λόγω πλήρους ανακαίνισης το 2021, με 2 υπνοδωμάτια, ευρύχωρη σαλοτραπεζαρία με μεγάλη βεράντα και απεριόριστη θέα, κλειστή κουζίνα, κεντρική θέρμανση πετρελαίου, θυρανοστή πόρτα, τέχνες, δάπεδα με μάρμαρο, πλακάκια και παρκέ, ηλιακό, κουφώματα αλουμινίου με 2ηλά τζάκια και σίτες, ήσυχο περιβάλλον και κοντά στην Αττική οδό, Τιμή: 250.000€	250.000,00 €	3.125,00 €
7	Κάτω Πεύκη	110,00	5	2005	Διαμέρισμα 110τμ Πεύκη, όροφος: 5ος, στην περιοχή Πεύκη. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 110 τ.μ.. Αποτελείται από: 3 Υ/Δ, 1 μπάνιο/α, 1 wc, ενώ διαθέτει 1 θέσεις στάθμευσης (1 Αναγχο). Έχει κατασκευαστεί το 2005. Η θέρμανση του ακινήτου είναι Αυτόνομη με Πετρέλαιο, ενώ επίσης διατίθεται Κλιματισμός, Ηλιακός, έχει κουφώματα Αλουμινίου με Διπλά τζάκια, ενεργειακά πιστοποιητικό. Γ και τα δάπεδα είναι: Ξύλο, έχει θέα Καλή. Το ακίνητο είναι Γωνιακό, Προσδεσμός, Φωτεινό, Διαμερίδες και επίσης διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα: Ασανσέρ, Αποθήκη, Πόρτα Ασφαλείας, Τιμή: €340.000	340.000,00 €	3.090,91 €
8	επί της Χρυσοστόμου Σμύρνης, Κάτω Πεύκη	94,00	2	2009	Κάτω Πεύκη, 94 τετρ. 2 μεγάλων υπνοδ/νων, 2 ου, με μεγάλο μπάνιο & wc, με υπόγεια αποθήκη. Ολική ανακαίνιση 2022 με υψηλής ποιότητας υλικά και μοντέρνες αισθητικές, η οποία περιλαμβάνει: καινούρια κουφώματα υψηλής ηχο-θερμομονωτικής απόδοσης, πιστοζούρα & ηλεκτρικά ρολά αλουμινίου, σίτες, εξολοκλήρου καινούρια ηλεκτρολογική εγκατάσταση, εξολοκλήρου καινούρια εγκατάσταση υδραυλικών & θέρμανσης, θερμopρόσωση 7 cm με την ολοκλήρωση των εργασιών, ατομική θέρμανση φυσικού αερίου, κλιματισμός, ηλιακός, καινούριες τέχνες, καινούριες χειροποίητες ντουλάπες & κουζίνα, καινούρια master δρόμα πατώματα κατηγορίας AAA στα υπνοδωμάτια, νέα εγκατάσταση συναγερμού, παπιές ταμειοκονίες, πλακάκια 0 , 60 X1 ,20 στο σαλόνι.	270.000,00 €	2.872,34 €
9	Κάτω Πεύκη	120,00	2	2009	ΠΕΥΚΗ ΚΑΤΩ, ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ, Πώληση Κατασκευής 2009, 120 τ.μ. Διαμερίδες, Αυτονομία, Τζάκι, Wc, Βεράντες, Θέα, Πάρκινγκ, Αποθήκη, Ασανσέρ, Θυροτηλεόραση, Θυρίνη πόρτα, Ηλιακός, Συναγερμός, Αέριο, A/c, Τέντες, Σίτες Υπεύρογο διαμέρισμα 1ου ορόφου σε πολύ υπεριοικημένη κατασκευή ο οποίος υπομετρικά είναι 2ος όροφος. Η κατοικία έχει μεγάλο κήπο με γκαζόν σε σκάπεδο 920μ. Συνολικά υπάρχουν 6 διαμερίσματα σε 3ωροφα συγκροτήμα. Διαθέτει υπογεία parking, αποθήκη 30τμ , θέρμανση ατομική φ.α. 2 πλήρη μπάνια το ένα με ντους και το άλλο με μπανιέρα. Έχει τζάκι, πολύ μεγάλες βεράντες με ανοιχτή θέα σε δάσος.	425.000,00 €	3.541,67 €
Μέσος όρος		101,00	4	2008		331.000,00 €	3.280,00 €

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ													
ΑΝΑΛΟΓΕΣ													
A/A	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΑΠΟΘΗΚΗ	Θ.Σ.	ΕΞΟΠΛΙΣΜΕΝΟ / ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΛΟΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΜΩΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /av. μ2
1	1,05	1,00	0,97	1,09	1,00	1,03	0,90	1,05	0,90	0,97	3.054,64 €	11,11%	339,40 €
2	1,00	1,02	0,97	1,07	1,00	1,00	0,90	1,05	0,90	0,90	3.147,74 €	11,11%	349,75 €
3	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,03	1,00	1,05	0,90	1,05	3.036,30 €	11,11%	337,37 €
4	1,00	1,00	0,97	1,11	1,00	1,03	1,00	1,05	0,90	1,04	3.078,01 €	11,11%	342,00 €
5	1,05	0,98	0,97	0,93	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,75	3.304,18 €	11,11%	367,13 €
6	1,05	0,98	0,97	1,09	1,02	1,06	1,00	1,00	0,90	1,06	3.301,95 €	11,11%	366,88 €
7	1,00	1,01	0,94	1,09	1,00	1,03	1,00	1,05	0,90	1,00	3.096,02 €	11,11%	344,00 €
8	1,00	0,99	1,03	1,04	1,00	1,06	1,00	1,05	0,90	1,07	3.063,45 €	11,11%	340,38 €
9	1,05	1,02	1,03	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,04	3.670,85 €	11,11%	407,87 €
	1,02	1,00	0,98	1,06	1,00	1,03	0,97	1,03	0,90	0,99	3.194,79 €	100,00%	3.194,79 €

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων												
ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
A/A	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ /μ2	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
1	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ - ΚΤΙΡΙΟ 1	137,20	0,00	ΚΛΕΙΣΤΗ	1,00	0,96	0,91	0,88	2.802,02 €	384.437,17 €	5	1.922.185,84 €
2	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ - ΚΤΙΡΙΟ 1	130,00	1,00	ΚΛΕΙΣΤΗ	1,00	0,97	0,94	0,91	2.916,02 €	379.082,19 €	5	1.895.410,95 €
3	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ - ΚΤΙΡΙΟ 1	101,00	2,00	ΚΛΕΙΣΤΗ	1,00	1,00	0,97	0,97	3.098,95 €	312.994,03 €	5	1.564.970,14 €
4	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ - ΚΤΙΡΙΟ 1	101,00	3,00	ΚΛΕΙΣΤΗ	1,00	1,00	1,00	1,00	3.194,79 €	322.674,26 €	5	1.613.371,28 €
		577,37			0,99	1,02	0,96	0,97		1.399.187,64 €		6.995.938,21 €

Τα κόστη ανακατασκευής καθώς και ο χρονισμός της επένδυσης έχουν ως εξής:

Επαγγελματικές αμοιβές: Οι αμοιβές των μηχανικών και λοιπών μελετητών εκτιμώνται περίπου στο 6,00% του εκτιμώμενου κόστους κατασκευής των κτιρίων. Το κόστος αυτό περιλαμβάνει τις αμοιβές αρχιτεκτόνων, πολιτικών μηχανικών, ηλεκτρολόγων, μηχανολόγων κλπ.
Απρόβλεπτα: Τα απρόβλεπτα υπολογίζονται ως ποσοστό περίπου 2,00% του εκτιμώμενου κόστους ανακατασκευής των κτιρίων
Δανεισμός: Υποθέτουμε ότι ο επενδυτής πραγματοποιεί την αγορά με ίδια κεφάλαια 40,00% και δανεισμό 60,00%, με διάρκεια δανεισμού 1 έτη. Το επιτόκιο δανεισμού υπολογίζεται στο 6,06% και έχει προκύψει ως άθροισμα του euribor 12M 3,749% και 2,31% περιθώριο βραχυπρόθεσμου δανεισμού.
Επιχειρηματικό όφελος: Υποθέτουμε επιχειρηματικό όφελος 15,00% επί της αναμενόμενης τρέχουσα αξία ανάπτυξης.
Χρονικός προγραμματισμός ανάπτυξης & διάθεσης: Θεωρούμε ότι η ανάπτυξη θα διαρκέσει 1 έτη και θα διατεθεί τμηματικά σε 1 έτη.
Υιοθετείται Επιτόκιο προεξόφλησης 6,06% το οποίο περιλαμβάνει τόσο το κόστος χρήματος όσο και το ρίσκο της επένδυσης

Καθαρό Κατασκευαστικό κόστος κτιρίου συμπεριλαμβανομένου εργολαβικού κέρδους				
Στάθμη	Χρήση	Συνολικές επιφάνειες (μ2)	Κόστος Κατασκευής /μ2	Κόστος Κατασκευής
-1,00	αποθήκες + θέσεις στάθμευσης	704,00	250,00 €	176.000,00 €
0,00	διαμερίσματα	704,00	1.000,00 €	704.000,00 €
1,00		704,00	850,00 €	598.400,00 €
2,00		704,00	850,00 €	598.400,00 €
3,00		528,00	850,00 €	448.800,00 €
Συνολικά		4.279,70		2.525.600,00
Λοιπά Έξοδα				
Ομάδα	Ποσοστό	Βάση υπολογισμού	Κόστος	
Επαγγελματικές αμοιβές	6%	Κόστος κατασκευής κτιρίου και λοιπές εργασίες	151.536,00 €	
Απρόβλεπτα	2%	Κόστος κατασκευής κτιρίου και λοιπές εργασίες	50.512,00 €	
Επιχειρηματικό όφελος	15%	GDV / Αγοραία αξία ανάπτυξης αποπερατωμένης	1.049.390,73 €	
Χρόνικη αναγωγή		Αντικειμενική Αξία Διαμερισμάτων		
Επιτόκιο Προεξόφλησης	6,06%	Τιμή Διαμερισμάτων	1.121,50	4.348.621,20 €
Χρηματοδότηση				
Ποσοστό Δανεισμού	Ποσό δανεισμού	Euribor 12 M	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	Επιτόκιο δανεισμού
60,00%	1.636.588,80 €	3,749%	2,31%	6,06%
Ποσοστό Ιδίων Κεφαλαίων	Έτη κατασκευής	Διάρκεια Αποπληρωμής Δανείου (έτη)	Αριθμός Μηνιαίων Περιόδων Δανεισμού	Μηνιαία Δόση Δανείου

40,00%	1	1	12	-140.900,49 €
--------	---	---	----	---------------

Χρονική διάσταση έργου - ποσοστόση εσόδων εξόδων

Έτη	1	2	3	4
Κόστη από ίδια κεφάλαια	100%	0%	0%	0%
Κόστη από δανεισμό	100%	0%	0%	0%
Έσοδα από πωλήσεις	100%	0%	0%	0%
Επιχειρηματικό όφελος	100%	0%	0%	0%

Χρονική διάσταση έργου - ποσοστόση εσόδων εξόδων

Έτη	1	2	3	4
Κόστη από ίδια κεφάλαια	-1.091.059,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Κόστη από δανεισμό	-1.690.805,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Επιχειρηματικό όφελος	-1.049.390,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Έσοδα από πωλήσεις	6.995.938,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Καθαρό Κέρδος - Μελλοντική Αξία (FV)	3.164.682,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,97	0,92	0,86	0,81
Καθαρό Κέρδος - Παρούσα Αξία (PV)	3.072.941,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Έξοδα μεταβίβασης

Κατηγορία εξόδου	Ποσοστό	Βάση υπολογισμού	Έξοδο
Φόρος Μεταβίβασης	3,00%	επί της αντικειμενικής αξίας	-130.458,64 €
Μεσιτικές Αμοιβές	2,00%	επί της αγοραίας αξίας	-61.458,83 €
Νομικά - Συμβολαιογραφικά Έξοδα	1,45%	επί της αντικειμενικής αξίας	-63.055,01 €
Συνολικά			-254.972,48 €

Υπολογισμός Υπολειμματικής Αξίας

Regulated by RICS

Αγοραία Αξία Ανάπτυξης	3.072.941,67 €
Έξοδα μεταβίβασης	-254.972,48 €
Εισφορά σε χρήμα	0,00 €
Υπολειμματική Αξία	2.817.969,19 €
Υπολειμματική Αξία /μ2	726,75 €

Βάσει της μεθόδου Υπολειμματικής Αξίας η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολειμματική Μέθοδος			
A/A	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία
διαμερίσματα	3.344,00	842,69	2.817.969,19 €
Συνολικά	3.344,00		2.818.000,00 €

Η αξία από το παραπάνω σενάριο επιμερίζεται ενδεικτικά ως εξής:

Συνολικά ως έχουν σήμερα βάσει βέλτιστης αξιοποίησης μέσω υπολειμματικής			
Τμήμα	Ακίνητο	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
Κτίριο 1	ισόγειο	774.300,00 €	Επτακόσιες Εβδομήντα Τέσσερις Χιλιάδες Τριακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	α όροφος	763.500,00 €	Επτακόσιες Εξήντα Τρεις Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	β όροφος	630.400,00 €	Εξακόσιες Τριάντα Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γ όροφος	649.900,00 €	Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Εννιακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
Συνολικά		2.818.100,00 €	Δύο Εκατομμύρια Οκτακόσιες Δεκαοκτώ Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Επισημαίνεται ότι καθώς το υπόγειο θα χρησιμοποιείται ως αποθήκες και πάρκινγκ ο διαχωρισμός της αξίας γίνεται αρκετά σύνθετος και καθώς η συνολική προκύπτουσα αξία με αυτό το σενάριο και το σενάριο 2 είναι παρεμφερής, θεωρούμε ότι ο επιμερισμός της αξίας που προκύπτει από το σενάριο 2 είναι αντιπροσωπευτικός

14.4 Σενάριο 2: Αξίες Επιμέρους Ακινήτων Βάσει Υφιστάμενης Χρήσης

Παρατίθενται οι τελικές προκύπτουσες αξίες εκάστου ακινήτου. Αναλυτικοί πίνακες υπολογισμού παρατίθενται στο παράρτημα.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
Κατάστημα	887,30	1.061,78 €	942.100 €

Ανάλυση ανά στάθμη			
Στάθμη	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία ανά στάθμη /μ2	Αγοραία Αξία ανά στάθμη
Υπόγειο Α	671,00	318,54 €	214.000,00 €
Ισόγειο	686,00	1.061,78 €	728.000,00 €
Συνολικά	1.357,00		942.000,00 €

Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)							
A/A	Επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα	Μηνιαίο Μίσθωμα	ARY	Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία /μ2	Ετήσιο Μίσθωμα

Regulated by RICS

			/μ2				
γραφείο γ' ορόφου - ΚΤΙΡΙΟ 1	505,00	3.316,81 €	6,57 €	8,25%	482.445,25 €	955,34 €	39.800,00 €
Συνολικά	505,00	3.320,00 €			482.400,00 €		

Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)											
ΣΤΟΙΧΕΙΑ				ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ /μ2	ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
1	γραφείο γ' ορόφου - ΚΤΙΡΙΟ 1	505,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,57 €	3.316,81 €	39.800,00 €	482.400,00 €
2	γραφείο α ορόφου - ΚΤΙΡΙΟ 1	650,00	1,00	1,00	0,99	0,94	0,93	6,08 €	3.954,82 €	47.500,00 €	575.200,00 €
3	γραφείο β ορόφου - ΚΤΙΡΙΟ 1	505,00	2,00	1,00	1,00	0,97	0,97	6,37 €	3.217,31 €	38.600,00 €	468.000,00 €
		1.660,00		1,00	1,00	0,97	0,97		10.488,94 €	125.900,00 €	1.525.600,00 €

Ακίνητα	Επιφάνειες (μ2)	Ποσοστό Κατασκευαστικής Προόδου	Αγοραία Αξία ως αποπερατωμένο	Κόστος Κατασκευής €/μ2	Κόστος κατασκευής ως νέο	Κόστος αποπεράτωσης στο στάδιο που βρίσκεται	Αυξητικός συντελεστής κόστους κατασκευής	Αγοραία Αξία ως έχει	Ποσοστό Υλοποιημένης Αξίας Ως Έχει
Γραφείο 3ου - Κτίριο 1	505,00	40%	482.400,00 €	850,00 €	429.250,00 €	257.550,00 €	20%	173.340,00 €	36%
Σύνολο	505,00		482.400,00 €		429.250,00 €	257.550,00 €		173.300,00 €	

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Regulated by RICS

A/A	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-1	124,70	2.325,73 €	290.018,17 €
Συνολικά	124,70		290.018,00 €

ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					
A/A	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ /μ2	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
1	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-1	124,70	4,00	1989	1,00	1,00	1,00	1,00	2.325,73 €	290.000,00 €
2	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ-2	199,80	4,00	1989	0,95	1,00	1,00	0,95	2.209,29 €	441.400,00 €
		324,50			0,97	1,00	1,00	0,97		731.400,00 €

Οι συνολικές αξίες των ακινήτων βάσει του σεναρίου 2 έχουν ως εξής:

Συνολικά ως έχουν σήμερα από συγκριτική και εισοδήματος			
Τμήμα	Ακίνητο	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
Κτίριο 1	κατάστημα υπογείου	214.000,00 €	Διακόσιες Δεκατέσσερις Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	κατάστημα ισογείου	728.000,00 €	Επτακόσιες Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο α ορόφου	575.200,00 €	Πεντακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Διακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο β ορόφου	468.000,00 €	Τετρακόσιες Εξήντα Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Regulated by RICS

	γραφείο γ ορόφου	173.300,00 €	Εκατόν Εβδομήντα Τρεις Χιλιάδες Τριακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-1	290.000,00 €	Διακόσιες Ενενήντα Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-2	441.400,00 €	Τετρακόσιες Σαράντα Μία Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
Συνολικά		2.889.900,00 €	Δύο Εκατομμύρια Οκτακόσιες Ογδόντα Εννέα Χιλιάδες Εννιακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Regulated by RICS

15 Τελική εκτίμηση

Οι προκύπτουσες αξίες των υπό εκτίμηση ακινήτων την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **04/03/2024** έχουν ως εξής:

Συνολικά ως έχουν σήμερα από συγκριτική και εισοδήματος			
Τμήμα	Ακίνητο	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
Κτίριο 1	κατάστημα υπογείου	214.000,00 €	Διακόσιες Δεκατέσσερις Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	κατάστημα ισογείου	728.000,00 €	Επτακόσιες Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο α ορόφου	576.800,00 €	Πεντακόσιες Εβδομήντα Έξι Χιλιάδες Οκτακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο β ορόφου	468.800,00 €	Τετρακόσιες Εξήντα Οκτώ Χιλιάδες Οκτακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο γ ορόφου	292.100,00 €	Διακόσιες Ενενηντά Δύο Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-1	290.000,00 €	Διακόσιες Ενενηντά Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-2	441.400,00 €	Τετρακόσιες Σαράντα Μία Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
Συνολικά		3.011.100,00 €	Τρία Εκατομμύρια Έντεκα Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Συνολικά ως έχουν σήμερα από συγκριτική μέθοδο			
Τμήμα	Ακίνητο	Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα (€)	Αγοραίο Μίσθωμα (ολογράφως)
Κτίριο 1	κατάστημα υπογείου	13.200,00 €	Δεκατρείς Χιλιάδες Διακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	κατάστημα ισογείου	44.400,00 €	Σαράντα Τέσσερις Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο α ορόφου	47.600,00 €	Σαράντα Επτά Χιλιάδες Εξακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο β ορόφου	38.700,00 €	Τριάντα Οκτώ Χιλιάδες Επτακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	γραφείο γ ορόφου	24.100,00 €	Είκοσι Τέσσερις Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-1	13.100,00 €	Δεκατρείς Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
	διαμερίσμα Δ-2	19.900,00 €	Δεκαεννέα Χιλιάδες Εννιακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
Συνολικά		201.000,00 €	Διακόσιες Μία Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Regulated by RICS

Συνολικές αξίες τελικώς αποπερατωμένου ανακαινισμένου ακινήτου			
Τμήμα	Ακίνητο	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
Κτίριο 1	διαμερίσματα ισογείου	1.922.185,84 €	Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Είκοσι Δύο Χιλιάδες Εκατόν Ογδόντα Πέντε Ευρώ και Ογδόντα Τέσσερα Λεπτά
	διαμερίσματα α ορόφου	1.895.410,95 €	Ένα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Ενενηντά Πέντε Χιλιάδες Τετρακόσια Δέκα Ευρώ και Ενενηντά Τέσσερα Λεπτά
	διαμερίσματα β ορόφου	1.564.970,14 €	Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Εξήντα Τέσσερις Χιλιάδες Εννιακόσια Εβδομήντα Ευρώ και Δεκατέσσερα Λεπτά
	διαμερίσματα γ ορόφου	1.613.371,28 €	Ένα Εκατομμύριο Εξακόσιες Δεκατρείς Χιλιάδες Τριακόσια Εβδομήντα Ένα Ευρώ και Είκοσι Οκτώ Λεπτά
		6.995.938,21 €	Έξι Εκατομμύρια Εννιακόσιες Ενενηντά Πέντε Χιλιάδες Εννιακόσια Τριάντα Οκτώ Ευρώ και Είκοσι Ένα Λεπτά
	Συνολικά		

Για τη
Solum Property Solutions

Πάνος Χαραλαμπόπουλος,
MRICS VRS REV AM 254
Διευθύνων Σύμβουλος / Εκτιμητής

Regulated by RICS

16 Σχόλιο

Σύμφωνα με το Valuation Practice Guidance – Application 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (10η έκδοση) , θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο παρακάτω σχόλιο, αναφορικά με τις τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις αρχές του 2022 και ο πόλεμος στην Παλαιστίνη στα τέλη του 2023 έχουν επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, δημιουργώντας μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην αγορά ενεργείας, στην διαμετακομιστική αλυσίδα με επίδραση τόσο στην επισιτιστική κρίση όσο και στην επάρκεια φαρμάκων.

Πέραν των παραπάνω οι καταστροφικές πυρκαγιές στον Έβρο καθώς και οι καταστροφικές πλημμύρες στην Θεσσαλία δημιουργούν πρωτοφανείς συνθήκες περιβαλλοντικών καταστροφών, καταστροφών στην περιουσία και στην παραγωγική διαδικασία.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερα τακτά διαστήματα.

Regulated by RICS

17 Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Solum Property Solutions – Παναγιώτης Χαραλαμπόπουλος Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 133332803000 αποκλειστικά για την Κλωστοϋφαντουργία Ναυπάκτου ΑΒΕΕ, σύμφωνα με τους όρους του από 05/02/2024 συμφωνητικού με αριθμό C_2739. Η έκθεση είναι εμπιστευτική και δεν επιτρέπεται η χρήση της από τρίτους χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση έχουμε σαφώς συναινέσει στη χρήση της έκθεσης εκτίμησης από τρίτα μέρη, εκτός του πελάτη, η μέγιστη ευθύνη που αναλαμβάνουμε απέναντι σε αυτά τα τρίτα μέρη είναι αυτή που θα είχαμε αν αυτά ήταν οι πελάτες μας στη σχετική σύμβαση.

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

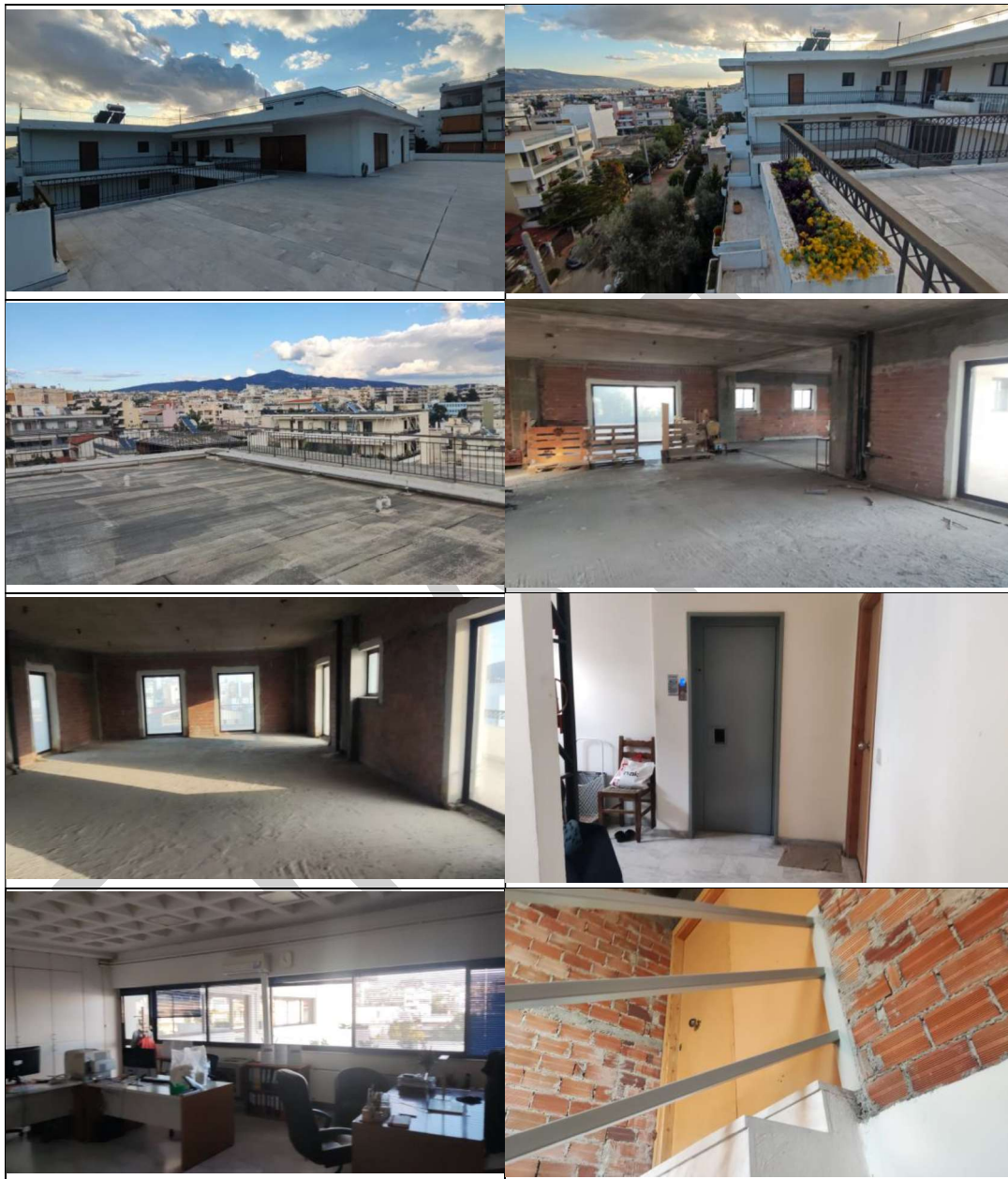
- Το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής όπως αυτό αναγράφεται στη σύμβαση ανάθεσης.
- Το 10% της αξίας των ακινήτων στα οποία αναφέρεται η σύμβαση ανάθεσης κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Δε φέρουμε καμιά ευθύνη για οποιαδήποτε έμμεση ή αποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη, ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιονδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία. Κανένα σημείο της έκθεσης εκτίμησης δεν μας απαλλάσσει από οποιαδήποτε ευθύνη για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

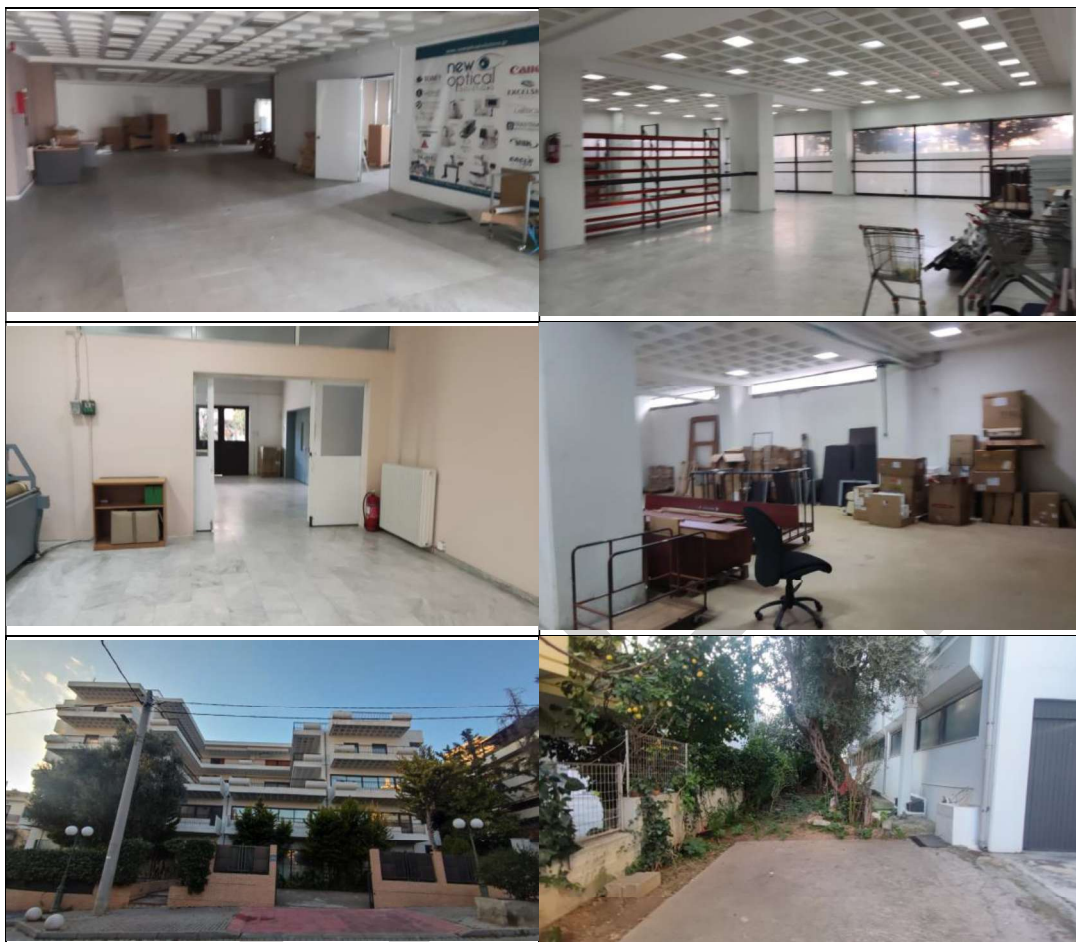
Regulated by RICS

18 Παράρτημα

18.1 Φωτογραφίες



Regulated by RICS



18.2 Πίνακες υπολογισμών

Συνολικά ως έχουν σήμερα από συγκριτική και εισοδήματος					
Τμήμα	Ακίνητο	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)	Αγοραία Αξία (€/μ2)	Αντικειμενική Αξία (€)
Κτίριο 1	κατάστημα υπογείου	214.000,00 €	Διακόσιες Δεκατέσσερις Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά	318,93 €	155.001,00 €
	κατάστημα ισόγειου	728.000,00 €	Επτακόσιες Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά	1.061,22 €	965.888,00 €
	γραφείο α ορόφου	576.800,00 €	Πεντακόσιες Εβδομήντα Έξι Χιλιάδες Οκτακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά	887,38 €	823.680,00 €
	γραφείο β ορόφου	468.800,00 €	Τετρακόσιες Εξήντα Οκτώ Χιλιάδες Οκτακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά	928,32 €	666.600,00 €
	γραφείο γ ορόφου	292.100,00 €	Διακόσιες Ενενηντα Δύο Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά	578,42 €	485.284,80 €
	διαμερίσμα Δ-1	290.000,00 €	Διακόσιες Ενενηντα Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά	2.325,58 €	198.759,33 €
	διαμερίσμα Δ-2	441.400,00 €	Τετρακόσιες Σαράντα Μία Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά	2.209,21 €	318.461,22 €
Συνολικά		3.011.100,00 €	Τρία Εκατομμύρια Έντεκα Χιλιάδες Εκατό Ευρώ και Μηδέν Λεπτά		3.613.674,35 €