

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αγοραίας Αξίας Χαρτοφυλακίου 34 Ακινήτων
στην Ελλάδα

Πελάτης | ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Εκπόνηση | SOLUM PROPERTY SOLUTIONS

Αθήνα, Φεβρουάριος 2022

Regulated by RICS

Περιεχόμενα

1	Εισαγωγή	16
1.1	Περίληψη	16
1.2	Στοιχεία Φακέλου	18
2	Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης	25
3	Αρχές Εκτίμησης	27
4	Εκτιμητικές Μέθοδοι	27
5	Ειδικό Όροι και Εμπιστευτικότητα	30
6	Τεχνικός Έλεγχος	30
7	Νομικός Έλεγχος	30
8	Γενικά Στοιχεία Κτηματαγοράς	30
8.1	Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων	31
8.2	Αγορά Βιομηχανικών-Βιοτεχνικών Ακινήτων	33
8.3	Αγορά Κατοικιών	33
8.4	Αγορά Γης	35
8.5	Τουρισμός – Ξενοδοχειακός Κλάδος	36
8.6	Αποδόσεις	39
9	Ακίνητο με A/A1 (Κατάστημα στον Άλιμο- Λ. Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2)	40
9.1	Τοποθεσία	40
9.2	Περιγραφή Ακινήτου	41
9.3	Χρήση	42
9.4	Ανάλυση SWOT	42
9.5	Εκτίμηση Αξίας	43
9.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	43
9.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	44
9.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	44
9.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	44
9.6	Τελική Εκτίμηση	44
10	Ακίνητο με A/A 2 (Κατάστημα στον Άλιμο & 5 Θέσεις Στάθμευσης – Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1)	45
10.1	Τοποθεσία	45
10.2	Περιγραφή Ακινήτου	46
10.3	Χρήση	47
10.4	Ανάλυση SWOT	48
10.5	Εκτίμηση Αξίας	49
10.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	49
10.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	50
10.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	50
10.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	51
10.6	Τελική Εκτίμηση	51
11	Ακίνητο με A/A 3 (Κατάστημα στη Βούλα – Λ. Βουλιαγμένης 70)	52
11.1	Τοποθεσία	52
11.2	Περιγραφή ακινήτου	53
11.3	Χρήση	54
11.4	Ανάλυση SWOT	54
11.5	Εκτίμηση Αξίας	55
11.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	55
11.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	56
11.5.3	Συγκριτική Μέθοδος	56
11.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	56

Regulated by RICS

11.6	Τελική Εκτίμηση.....	56
12	Ακίνητο με Α/Α 4 (Κατάστημα στον Πειραιά – Φρεατύδας 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22).....	57
12.1	Τοποθεσία	57
12.2	Περιγραφή Ακινήτου	58
12.3	Χρήση.....	59
12.4	Ανάλυση SWOT.....	59
12.5	Εκτίμηση Αξίας	60
12.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	60
12.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	61
12.5.3	Συγκριτική Μέθοδος	61
12.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	61
12.6	Τελική Εκτίμηση.....	61
13	Ακίνητα με Α/Α 5 - 16 -17 (Κατάστημα και Γήπεδα στην Κηφισιά- Λ. Τατοΐου)...	62
13.1	Τοποθεσία	62
13.2	Περιγραφή Ακινήτου	63
13.3	Χρήση.....	64
13.4	Ανάλυση SWOT.....	65
13.5	Εκτίμηση Αξίας	66
13.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς.....	66
13.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	67
13.5.3	Μέθοδος Εισοδήματος και Συγκριτική Μέθοδος.....	67
13.5.3	Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης	67
13.6	Τελική εκτίμηση.....	67
14	Ακίνητο με Α/Α 6 (Κατάστημα στην Πάτρα – Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11)	69
14.1	Τοποθεσία	69
14.2	Περιγραφή Ακινήτου	70
14.3	Χρήση.....	71
14.4	Ανάλυση SWOT.....	71
14.5	Εκτίμηση Αξίας	71
14.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	71
14.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	72
14.5.3	Μέθοδος Εισοδήματος και Συγκριτική Μέθοδος.....	72
14.6	Τελική Εκτίμηση.....	73
15	Ακίνητο με Α/Α 7 (Κατάστημα στο Ηράκλειο Κρήτης – Λ. Κνωσού 191)	73
15.1	Τοποθεσία	73
15.2	Περιγραφή Ακινήτου	74
15.3	Χρήση.....	75
15.4	Ανάλυση SWOT.....	75
15.5	Εκτίμηση Αξίας	76
15.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	76
15.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	77
15.5.3	Συγκριτική Μέθοδος	77
15.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	77
15.6	Τελική Εκτίμηση.....	78
16	Ακίνητο με Α/Α 8 (Κατάστημα Χανιά – Θέση «Αντιδοπούλες»).....	78
16.1	Τοποθεσία	78
16.2	Περιγραφή Ακινήτου	79
16.3	Χρήση.....	80
16.4	Ανάλυση SWOT.....	80
16.5	Εκτίμηση Αξίας	81

Regulated by RICS

16.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	81
16.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	82
16.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	82
16.5.4	Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης	82
16.6	Τελική Εκτίμηση	82
17	Ακίνητο με Α/Α 9 (Κτίριο Γραφείων στην Κηφισιά – Παλαιά Τατοΐου 4).....	83
17.1	Τοποθεσία	83
17.2	Περιγραφή Ακινήτου	84
17.3	Χρήση.....	85
17.4	Ανάλυση SWOT.....	85
17.5	Εκτίμηση Αξίας	86
17.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	86
17.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	87
17.5.3	Μέθοδος Εισοδήματος και Συγκριτικών Στοιχείων	87
17.6	Τελική Εκτίμηση	88
18	Ακίνητο με Α/Α 10 (Βιομηχανικό Κτίριο στην Κηφισιά – Σενέκα 22 & Περιβοίας 4) 88	
18.1	Τοποθεσία	88
18.2	Περιγραφή Ακινήτου	89
18.3	Χρήση.....	91
18.4	Ανάλυση SWOT.....	91
18.5	Εκτίμηση Αξίας	91
18.5.1	Ανάλυση κτηματαγοράς.....	91
18.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	93
18.5.3	Συγκριτική Μέθοδος	93
18.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	93
18.5.5	Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης	93
18.6	Τελική Εκτίμηση	93
19	Ακίνητο με Α/Α 11 (Βιοτεχνικό Ακίνητο στη Λυκόβρυση - Κοντογιάννη 11 & Πατερράκη 15).....	94
19.1	Τοποθεσία	94
19.2	Περιγραφή Ακινήτου	95
19.3	Χρήση.....	96
19.4	Ανάλυση SWOT.....	96
19.5	Εκτίμηση Αξίας	97
19.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	97
19.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	98
19.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Εισοδήματος	98
19.5.4	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας.....	98
19.5.5	Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης	98
19.6	Τελική Εκτίμηση.....	99
20	Ακίνητο με Α/Α 12 (Διαμέρισμα στα Άνω Πατήσια - Κωνσταντά 17)	100
20.1	Τοποθεσία	100
20.2	Περιγραφή Ακινήτου	101
20.3	Χρήση.....	101
20.4	Ανάλυση SWOT.....	101
20.5	Εκτίμηση Αξίας	102
20.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	102
20.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	103
20.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Μέθοδος Εισοδήματος	103
20.6	Τελική εκτίμηση.....	103

Regulated by RICS

21	Ακίνητο με Α/Α 13 (Μονοκατοικία στον Οικισμό Ξιφία, Λακωνίας)	104
21.1	Τοποθεσία	104
21.2	Περιγραφή Ακινήτου	105
21.3	Χρήση.....	105
21.4	Ανάλυση SWOT.....	105
21.5	Εκτίμηση Αξίας	106
21.5.1	Ανάλυση κτηματαγοράς.....	106
21.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	107
21.5.3	Μέθοδος Εισοδήματος και Συγκριτική Μέθοδος.....	107
21.6	Τελική εκτίμηση.....	107
22	Ακίνητο με Α/Α 14 (Γήπεδο στον Οικισμό Ξιφία, Λακωνίας).....	108
22.1	Τοποθεσία	108
22.2	Περιγραφή Ακινήτου	109
22.3	Χρήση.....	112
22.4	Ανάλυση SWOT.....	112
22.5	Εκτίμηση Αξίας	112
22.5.1	Ανάλυση κτηματαγοράς.....	112
22.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	113
22.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	113
22.5.4	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας.....	113
22.6	Τελική Εκτίμηση	114
23	Ακίνητο με Α/Α 15 (Γήπεδο εντός της ΒΙΠΕ Ξάνθης).....	114
23.1	Τοποθεσία	114
23.2	Περιγραφή Ακινήτου	115
23.3	Χρήση.....	115
23.4	Ανάλυση SWOT.....	115
23.5	Εκτίμηση Αξίας	116
23.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	116
23.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	117
23.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Υπολειμματική Μέθοδος.....	117
23.6	Τελική εκτίμηση.....	117
24	Ακίνητο με Α/Α 18 (Γήπεδο στην Παιανία).....	118
24.1	Τοποθεσία	118
24.2	Περιγραφή ακινήτου.....	119
24.3	Χρήση.....	119
24.4	Ανάλυση SWOT.....	119
24.5	Εκτίμηση Αξίας	120
24.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	120
24.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	121
24.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Μέθοδος Εισοδήματος.....	121
24.6	Τελική Εκτίμηση	121
25	Ακίνητο με Α/Α 19 (Γήπεδο στη Παιανία).....	122
25.1	Τοποθεσία	122
25.2	Περιγραφή Ακινήτου	123
25.3	Χρήση.....	123
25.4	Ανάλυση SWOT.....	123
25.5	Εκτίμηση Αξίας	124
25.5.1	Ανάλυση κτηματαγοράς.....	124
25.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	125
25.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Μέθοδος Εισοδήματος.....	125
25.6	Τελική Εκτίμηση	125

Regulated by RICS

26	Ακίνητο με Α/Α 20 (Ξενοδοχείο στο Κουκάκι - Φαλήρου 5)	126
26.1	Τοποθεσία	126
26.2	Περιγραφή Ακινήτου	127
26.3	Χρήση	128
26.4	Ανάλυση SWOT	128
26.5	Εκτίμηση Αξίας	128
26.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού	128
26.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	130
26.5.3	Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών	133
26.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	133
26.6	Τελική Εκτίμηση	134
27	Ακίνητο με Α/Α 21 (Ξενοδοχείο στο Κολωνάκι – Υψηλάντου 2)	135
27.1	Τοποθεσία	135
27.2	Περιγραφή Ακινήτου	137
27.3	Χρήση	138
27.4	Ανάλυση SWOT	138
27.5	Εκτίμηση Αξίας	139
27.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού	139
27.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	140
27.5.3	Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών	144
27.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	144
27.6	Τελική Εκτίμηση	145
28	Ακίνητο με Α/Α 22 (Κατάστημα στο Χαλάνδρι- Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32)	145
28.1	Τοποθεσία	145
28.2	Περιγραφή Ακινήτου	146
28.3	Χρήση	148
28.4	Ανάλυση SWOT	148
28.5	Εκτίμηση Αξίας	148
28.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	148
28.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	149
28.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	149
28.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	149
28.6	Τελική Εκτίμηση	150
29	Ακίνητο με Α/Α 23 (Ξενοδοχείο στο Κολωνάκι - Πατριάρχου Ιωακείμ 36)	150
29.1	Τοποθεσία	150
29.2	Περιγραφή Ακινήτου	151
29.3	Χρήση	152
29.4	Ανάλυση SWOT	153
29.5	Εκτίμηση Αξίας	153
29.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού	153
29.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	155
29.5.3	Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών	158
29.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	158
29.6	Τελική Εκτίμηση	159
30	Ακίνητο με Α/Α 24 (Ξενοδοχείο στη Κηφισιά - Πέλλης 6)	160
30.1	Τοποθεσία	160
30.2	Περιγραφή Ακινήτου	161
30.3	Χρήση	162
30.4	Ανάλυση SWOT	162
30.5	Εκτίμηση Αξίας	162

Regulated by RICS

30.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού	162
30.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	163
30.5.3	Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών	163
30.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	164
30.6	Τελική Εκτίμηση	164
31	Ακίνητο με Α/Α 25 (Κτίριο στη Κηφισιά - Άρεως 72).....	165
31.1	Τοποθεσία	165
31.2	Περιγραφή Ακινήτου	166
31.3	Χρήση.....	166
31.4	Ανάλυση SWOT.....	167
31.5	Εκτίμηση Αξίας	167
31.5.1	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	168
31.5.2	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	168
31.5.3	Μέθοδος Εισοδήματος	168
31.6	Τελική Εκτίμηση	169
32	Ακίνητο με Α/Α 26 (Κτίριο στα Μελίσσια - Λ. Πεντέλης 143)	169
32.1	Τοποθεσία	169
32.2	Περιγραφή Ακινήτου	170
32.3	Χρήση.....	171
32.4	Ανάλυση SWOT.....	171
32.5	Εκτίμηση Αξίας	172
32.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	172
32.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	173
32.5.3	Μέθοδος Εισοδήματος	173
32.5.4	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας	173
32.6	Τελική Εκτίμηση	173
33	Ακίνητο με Α/Α 27 (Ξενοδοχείο στο Κολωνάκι – Ηροδότου 2)	174
33.1	Τοποθεσία	174
33.2	Περιγραφή Ακινήτου	176
33.3	Χρήση.....	177
33.4	Ανάλυση SWOT.....	177
33.5	Εκτίμηση Αξίας	178
33.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού	178
33.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	179
33.5.3	Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών	182
33.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	182
33.6	Τελική Εκτίμηση	183
34	Ακίνητο με Α/Α 28 (Κατάστημα στο Ψυχικό - Λ. Κηφισίας 340).....	184
34.1	Τοποθεσία	184
34.2	Περιγραφή Ακινήτου	185
34.3	Χρήση.....	186
34.4	Ανάλυση SWOT.....	187
34.5	Εκτίμηση Αξίας	187
34.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	187
34.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	188
34.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	188
34.5.4	Μέθοδος Εισοδήματος	188
34.6	Τελική εκτίμηση.....	188
35	Ακίνητο με Α/Α 29 (Κτίριο Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25)	189
35.1	Τοποθεσία	189
35.2	Περιγραφή Ακινήτου	190

Regulated by RICS

35.3	Χρήση.....	192
35.4	Ανάλυση SWOT.....	192
35.5	Εκτίμηση Αξίας	192
35.5.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού	192
35.5.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	194
35.5.3	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	194
35.5.4	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας	195
35.6	Τελική Εκτίμηση.....	197
36	Ακίνητο με Α/Α 30 (Οικόπεδο στον Οικισμό Ξιφία, Λακωνίας).....	197
36.1	Τοποθεσία	197
36.2	Περιγραφή ακινήτου.....	198
36.3	Πολυεδομικά στοιχεία	199
36.4	Χρήση.....	200
36.5	Ανάλυση SWOT.....	200
36.6	Εκτίμηση Αξίας	200
36.6.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	200
36.7	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	202
36.7.1	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	202
36.7.2	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας	202
36.8	Τελική Εκτίμηση.....	203
37	Ακίνητο με Α/Α 31, 32 και 33 (Γήπεδα Ελαφώνησος).....	203
37.1	Τοποθεσία	203
37.2	Περιγραφή ακινήτων	204
37.3	Γηπεδικό σκέλος.....	204
37.4	Πολυεδομικά στοιχεία	206
37.5	Χρήση.....	206
37.6	Ανάλυση SWOT.....	206
37.7	Εκτίμηση Αξίας	207
37.7.1	Ανάλυση κτηματαγοράς.....	207
37.7.2	Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία	207
37.7.3	Συγκριτική Μέθοδος	207
37.7.4	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας	208
37.8	Τελική εκτίμηση.....	208
38	Ακίνητο με Α/Α 34 (Διατηρητέο επί της Ασκληπιοῦ 96, Αθήνα).....	208
38.1	Τοποθεσία	208
38.2	Περιγραφή Ακινήτου	210
38.3	Γηπεδικό Σκέλος.....	211
38.4	Πολυεδομικά Στοιχεία	212
38.5	Χρήση.....	212
38.6	Ανάλυση SWOT.....	213
38.7	Εκτίμηση Αξίας	213
38.7.1	Ανάλυση Κτηματαγοράς	213
38.7.2	Μελέτη εκτίμησης / Μεθοδολογία.....	214
38.7.3	Συγκριτική Μέθοδος	214
38.7.4	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας	215
38.7.5	Στάθμιση Μεθόδων	216
39	Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Χαρτοφυλακίου	216
40	Σχόλιο	219
41	Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης	220
42	Παράρτημα.....	221
42.1	Φωτογραφίες	221

Regulated by RICS

42.1.1	Ακίνητο με A/A 1 Άλιμος- Λ. Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2	221
42.1.2	Ακίνητο με A/A 2 - Άλιμος – Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1	222
42.1.3	Ακίνητο με A/A 3 Βούλα - Λ. Βουλιαγμένης 70.....	223
42.1.4	Ακίνητο με A/A 4 Πειραιάς – Φρεαττύδας 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22 224	
42.1.5	Ακίνητο με A/A 5 Κηφισιά – Τατοΐου 165	225
42.1.6	Ακίνητο με A/A 6 Πάτρα – Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11	226
42.1.7	Ακίνητο με A/A 7 Ηράκλειο – Λ. Κνωσού 191	227
42.1.8	Ακίνητο με A/A 8 Χανιά – Θέση «Απιδοπούλες».....	228
42.1.9	Ακίνητο με A/A 9 Κηφισιά – Παλαιά Τατοΐου 4	229
42.1.10	Ακίνητο με A/A 10 Κηφισιά – Σενέκα 22 & Περιβοίας 4	230
42.1.11	Ακίνητα με A/A 11 Λυκόβρυση - Βιομηχανικό	232
42.1.12	Ακίνητο με A/A 12 Άνω Πατήσια - Διαμέρισμα	233
42.1.13	Ακίνητο με A/A 13 Ξιφιάς.....	234
42.1.14	Ακίνητο με A/A 14 Ξιφιάς.....	236
42.1.15	Ακίνητο με A/A 15 Ξάνθη – ΒΙ.ΠΕ.....	237
42.1.16	Ακίνητα με A/A 16 & 17 Κηφισιά – Λ. Τατοΐου 161.....	238
42.1.17	Ακίνητα με A/A 18-19 Παιανία - Θέση «Παλιοπαναγία»	239
42.1.18	Ακίνητο με A/A 20 Κουκάκι - Ξενοδοχείο	240
42.1.19	Ακίνητο με A/A 21 Κολωνάκι - Ξενοδοχείο.....	242
42.1.20	Ακίνητο με A/A 22 Χαλάνδρι - Κατάστημα	244
42.1.21	Ακίνητο με A/A 23 Κολωνάκι – Ξενοδοχείο	245
42.1.22	Ακίνητα με A/A 24 - 25 Κηφισιά–Ξενοδοχείο & Κτίριο Κατοικιών	247
42.1.23	Ακίνητο με A/A 26 Μελίτσια - Κτίριο	249
42.1.24	Ακίνητο με A/A 27 Κολωνάκι – Ξενοδοχείο	250
42.1.25	Ακίνητο με A/A 28 Ψυχικό - Κατάστημα.....	252
42.1.26	Ακίνητο με A/A 29 Κουκάκι – Σταθμός Οχημάτων	253
42.1.27	Ακίνητο με A/A 30 (Οικόπεδο στον Οικισμό Ξιφία, Λακωνίας)	254
42.1.28	Ακίνητα με A/A 31, 32 και 33 Γήπεδα Ελαφόνησος	254
42.1.29	Ακίνητο με A/A 34 Διατηρητέο Ασκληπιού 96 Αθήνα	256
42.2	Πίνακες Υπολογισμών	258
42.2.1	Ακίνητο με A/A 1 – Άλιμος- Κατάστημα.....	258
42.2.2	Ακίνητο με A/A 2 - Άλιμος Κατάστημα – Θέσεις Στάθμευσης	262
42.2.3	Ακίνητο με A/A 3 – Βούλα Κατάστημα	269
42.2.4	Ακίνητο με A/A 4- Πειραιάς Κατάστημα.....	274
42.2.5	Ακίνητο με A/A 5 – Κηφισιά Κατάστημα	278
42.2.6	Ακίνητο με A/A 6 – Πάτρα Κατάστημα	286
42.2.7	Ακίνητο με A/A 7 – Ηράκλειο Κατάστημα.....	294
42.2.8	Ακίνητο με A/A 8 – Χανιά Κατάστημα	302
42.2.9	Ακίνητο με A/A 9 Κηφισιά Κτίριο Γραφείων.....	309
42.2.10	Ακίνητο με A/A 10 Κηφισιά Βιομηχανικό Κτίριο.....	316
42.2.11	Ακίνητο με A/A 11 Λυκόβρυση Βιομηχανικό	328
42.2.12	Ακίνητο με A/A 12 Άνω Πατήσια - Διαμέρισμα	340
42.2.13	Ακίνητο με A/A 13 – Ξιφιάς Μεζονέτα	346
42.2.14	Ακίνητο με A/A 14 Ξιφιάς - Γήπεδο.....	350
42.2.15	Ακίνητο με A/A 15 ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης - Οικόπεδο.....	370
42.2.16	Ακίνητο με A/A 16 – Κηφισιά Γήπεδο.....	377
42.2.17	Ακίνητο με A/A 17 – Κηφισιά Γήπεδο.....	383
42.2.18	Ακίνητο με A/A 18 Παιανία - Γήπεδο.....	388
42.2.19	Ακίνητο με A/A 19 Παιανία - Γήπεδο.....	393
42.2.20	Ακίνητο με A/A 20 Κουκάκι - Ξενοδοχείο	396

Regulated by RICS

42.2.21	Ακίνητο με A/A 21 Κολωνάκι - Ξενοδοχείο.....	400
42.2.22	Ακίνητο με A/A 22 Χαλάνδρι – Κατάστημα.....	404
42.2.23	Ακίνητο με A/A 23 Κολωνάκι –Ξενοδοχείο.....	411
42.2.24	Ακίνητο με A/A 24 Κηφισιά –Ξενοδοχείο.....	416
42.2.25	Ακίνητο με A/A 25 Κηφισιά –Κτίριο Κατοικιών.....	421
42.2.26	Ακίνητο με A/A 26 Μελίσσια Κτίριο.....	422
42.2.27	Ακίνητο με A/A 27 Κολωνάκι –Ξενοδοχείο.....	427
42.2.28	Ακίνητο με A/A 28 – Ψυχικό- Κατάστημα.....	432
42.2.29	Ακίνητο με A/A 29 – Κουκάκι - Σταθμός Οχημάτων.....	439
42.2.30	Ακίνητο με A/A 30 (Οικόπεδο στον Οικισμό Ξιφία, Λακωνίας).....	449
42.2.31	Ακίνητα με A/A 31,32 και 33 Γήπεδα Ελαφώνησος.....	459
42.2.32	Ακίνητο με A/A 34 Διατηρητέο Ασκληπιού 96 Αθήνα.....	466

Regulated by RICS

Αρ.Πρωτ: ΣΑ/ΣΑ/ΠΧ/Σ_13397

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Παλαιά Τατοΐου, Κηφισιά
Τ.Κ: 145 64
Τηλ.: (+30) 210 6251 971
Email: info@blekedros.com

ΘΕΜΑ: Έκθεση Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας Χαρτοφυλακίου 34 Ακινήτων στην Ελλάδα.

Φεβρουάριος 2022

Αξιότιμε κύριε Αλεξίου,

Κατόπιν εντολής σας, προβήκαμε στην εκπόνηση Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας χαρτοφυλακίου 34 ακινήτων στην Ελλάδα.

Η παρούσα γραπτή έκθεση παρουσιάζει τη στοιχειοθετημένη άποψη του εκτιμητή όσον αφορά στην 'Αγοραία Αξία' των υπό εκτίμηση ακινήτων.

Η 'Αγοραία Αξία' ορίζεται σύμφωνα με τα Εκτιμητικά πρότυπα του RICS του 2020 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».

Η παρούσα Έκθεσης 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 διερεύνηση και στην ανάλυση, όπως αυτή διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, ο εκτιμητής έχει την γνώμη ότι στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **31/12/2021** η συνολική αγοραία αξία του υπό εκτίμηση χαρτοφυλακίου ήταν:

Regulated by RICS

Συνολικά		
Τμήμα	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
34 Ακίνητα	100.814,300.00 €	Εκατό Εκατομμύρια Οχτακάσιες Δεκατέσσερις Χιλιάδες Τριακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Αναλυτικά:

Συνολικά				
A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Είδος Ακινήτου	Αγοραία Αξία (€) 31/12/2021
1	Άλιμος	Λ. Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2, Άλιμος	Κατάστημα	770.000,00 €
2	Άλιμος	Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1, Άλιμος	Κατάστημα	1.300.000,00 €
			Θέσεις Στάθμευσης	52.800,00 €
3	Βούλα	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 70, Βούλα	Κατάστημα	1.451.000,00 €
4	Πειραιάς	Φρεαπτόδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς	Κατάστημα	430.000,00 €
5	Κηφισιά	Τατοΐου 165, Κηφισιά	Κατάστημα	6.330.000,00 €
6	Πάτρα	Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11, Πάτρα	Κατάστημα	450.000,00 €
7	Ήρακλειο	Λεωφόρος Κνωσού 191, Ήρακλειο Κρήτης	Κατάστημα	733.000,00 €
8	Χανιά	Θέση "Απιδοπούλες", Χανιά Κρήτης	Κατάστημα	1.156.000,00 €
9	Κηφισιά	Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά	Γραφεία	1.550.000,00 €
10	Κηφισιά	Σενέκα 22 & Περιβοίας 4, Κηφισιά	Βιομηχανικό Ακίνητο	6.989.000,00 €
11	Λυκόβρυση	Κοντογιάννη 11 & Πατεράκη 15, Λυκόβρυση	Βιομηχανικό Ακίνητο	1.011.000,00 €
12	Πατήσια	Κωνσταντά 17, Άνω Πατήσια	Διαμέρισμα	78.000,00 €
13	Μονεμβασιά	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	Κατοικία	920.000,00 €
14	Μονεμβασιά	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	Οικόπεδο	4.056.000,00 €

Regulated by RICS

15	Ξάνθη	ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης, Ο.Τ. 2, Εύμοιρος Ξάνθη	Οικόπεδο	710.000,00 €
16	Κηφισιά	Τατοΐου 161, Κηφισιά	Αγροτεμάχιο	100.000,00 €
17	Κηφισιά	17ο χλμ Εθνικής Αθηνών - Λαμίας, Κηφισιά	Αγροτεμάχιο	7.800,00 €
18	Παιανία	Θέση "Παλαιοπαναγία", Παιανία	Αγροτεμάχιο	143.000,00 €
19	Παιανία	Θέση "Παλαιοπαναγία", Παιανία	Αγροτεμάχιο	153.000,00 €
20	Κουκάκι	Φαλήρου 5, Αθήνα	Ξενοδοχείο	25.000.000,00 €
21	Κολωνάκι	Υψηλάντου 2, Αθήνα	Ξενοδοχείο	11.600.000,00 €
27	Κολωνάκι	Ηροδότου 2, Αθήνα	Ξενοδοχείο	1.760.000,00 €
22	Χαλάνδρι	Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32, Χαλάνδρι	Κατάστημα	1.120.000,00 €
23	Κολωνάκι	Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Κολωνάκι	Ξενοδοχείο / Κατάστημα	14.040.000,00 €
24	Κηφισιά	Πέλλης 6, Κηφισιά	Ξενοδοχείο	3.900.000,00 €
25	Κηφισιά	Άρεως 72, Κηφισιά	Κτίριο	1.360.000,00 €
26	Μελίσσια	Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια	Κτίριο	1.600.000,00 €
28	Ψυχικό	Λ. Κηφισίας 340, Ψυχικό	Κατάστημα	1.632.000,00 €
29	Κουκάκι	Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25	Ημιτελές Κτίριο	9.100.000,00 €
30	Ξιφιάς	Εντός οικισμού Ξιφιάς, Λακωνία	Οικόπεδο	51.700,00 €
31	Ελαφώνησος	Γήπεδο	4.430,32	239.000,00 €
32	Ελαφώνησος	Γήπεδο	4.500,00	245.000,00 €
33	Ελαφώνησος	Γήπεδο	4.850,00	258.000,00 €
34	Αθήνα	Διατηρητέο Ασκληπιού 96		518.000,00 €
Συνολικά				100.814.300,00 €

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με:

- Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του 2020 του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC)

Regulated by RICS

- Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)
- Τα Εκτιμητικά Πρότυπα του 2020 (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.

Για τη Solum Property Solutions



**Γλυκερία Καμίση – Πιστοποιημένη
Εκτιμήτρια REV AM 30**

Regulated by RICS

1 Εισαγωγή

1.1 Περίληψη

Στοιχεία Παραλήπτη	ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.
Ανάθεση	Η ανάθεση της Επανεκτίμησης έγινε με βάση το υπ' αριθμόν 2118/13-10-2021 συμφωνητικό.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Η εκτίμηση Αγοραίας Αξίας χαρτοφυλακίου 34 ακινήτων
Σκοπός Εκτίμησης	Έκθεσης Εκτίμησης αγοραίας αξίας για σκοπό της αποτίμησης του χαρτοφυλακίου της εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π.
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία 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 συνολική αμοιβή μας, συμπεριλαμβανομένης της αμοιβής για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης, είναι μικρότερη του 5% των συνολικών εσόδων μας κατά το προηγούμενο έτος.
Γνωστοποίηση	Ο υπογράφων την παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει υπογράψει εκτιμήσεις για τον ίδιο εντολέα και για σκοπό παρόμοιο με αυτόν για τον οποίο εκπονείται η παρούσα από το 2016.
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.
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. Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου ή των παρακείμενων εκτάσεων

Regulated by RICS

	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 των παραπάνω ακινήτων βασίστηκε στις εξωτερικές αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν τον 12/2021 και σε προγενέστερες εσωτερικές αυτοψίες.
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης	24/02/2022
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	31/12/2021
Εκτιμητές	Γλυκερία Καμίση – Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια REV AM 30 Σωτηρία Αυγουστή – Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια REV AM 734 Λιάνα Χανιώτου REV AM 275 Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια
Δήλωση	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	- Σχόλιο - Φωτογραφίες - Προσδιορισμός αξίας (πίνακες υπολογισμών) - Δήλωση περιορισμένης ευθύνης
Περιορισμοί χρήσης	Την παρούσα έκθεση μπορούν να χρησιμοποιήσουν αποκλειστικά και μόνο: <ul style="list-style-type: none"> • Οι εντολείς της Solum Property Solutions • Τρίτα μέρη (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που έχουν προηγουμένως λάβει γραπτή έγκριση από την Solum Property Solutions. Η παρούσα έκθεση ερμηνεύεται ως σύνολο και όχι αποσπασματικά.

Regulated by RICS

1.2 Στοιχεία Φακέλου

Επικαιροποιημένη κατάσταση μισθωτικών συμβάσεων.
Επικαιροποιημένη Κατάσταση Επιφανειών Ακινήτων.
Υπ' αριθμόν 918 Πράξη Διάσπασης Ανώνυμης Εταιρείας & Σύσταση και Καταστατικά των Προερχόμενων από τη Διάσπαση δύο Νέων Ανώνυμων Εταιρειών, από 10 Ιανουαρίου 2014.

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 1:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζόντιας ιδιοκτησίας υπ' αριθμό 100 του 2001
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2014
Τακτοποίηση N4178/2013 με A/A Δήλωσης 3321789

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 2 :

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 18858 του 2016
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2016
Κάτοψη ισογείου
Κάτοψη υπογείου
Υπαγωγή σε N4178

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 3:

Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας οριζόντιων ιδιοκτησιών υπ' αριθμό 7822 του 2010
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2014
Οικοδομική Άδεια του 1997,
Οικοδομική Άδεια του 1999
Οικοδομική Άδεια του 2004
Κάτοψη Ισογείου με πατάρι
Κάτοψη Υπογείου του 2013
Τεχνική έκθεση του 2004
Δήλωση N.4178 και Βεβαίωση Μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 4:

Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης του ακινήτου υπ' αριθμό 36880 του 2002
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2014
Διάγραμμα Κάλυψης & Κάτοψη Παταριού 2013
Υπαγωγή σε N4178

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 5:

Συμβόλαια αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 35 του 2000
Συμβόλαια αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 66 του 2001
Συμβόλαια αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 11849 του 2000
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2014
Οικοδομική Άδεια του 2003
Τοπογραφικό του 2000
Υπαγωγή σε N4178
Τοπογραφικό του 2013
Κάτοψη ισογείου του 2013
Κάτοψη ημιώροφου του 2013
Κάτοψη σοφίτας του 2013
Κάτοψη Α υπογείου του 2013
Κάτοψη Β υπογείου του 2013

Regulated by RICS

Τομές 2013 του
Τεχνική έκθεση του 2013
Βεβαίωση μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 6:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 38067 του 2001
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2014
Οικοδομική Άδεια του 2001
Διάγραμμα κάλυψης του 2013/Ν.4178
Τομές του 2013/Ν.4178
Υπαγωγή σε Ν4178, Βεβαίωση μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 7:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας απ' αριθμό 917 του 2001
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2002
Οικοδομική Άδεια Νο 367/2001
Τοπογραφικό Διάγραμμα από Μάρτιο 2001
Διάγραμμα Κάλυψης από Μάιο 2001
Κατόψεις
Βεβαίωση μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 8:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 917 του 2001
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2002
Οικοδομική Άδεια του 2001
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2001
Διάγραμμα κάλυψης του 2001
Κατόψεις του 2013/Ν.4178
Βεβαίωση μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 9:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου υπ' αριθμό 1742 του 2007
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2014
Οικοδομική Άδεια του 2009
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2010
Διάγραμμα κάλυψης του 2013/Ν. 4178
Κάτοψη Υπογείου του 2013/Ν.4178
Κάτοψη Ισογείου του 2013/Ν.4178
Κάτοψη Α ορόφου του 2013/Ν.4178
Τομές του 2013/Ν.4178
Δήλωση ένταξης σε Ν.4178

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 10:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 32134 του 2015
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2016
Οικοδομική Άδεια του 1985
Οικοδομική Άδεια του 1994
Οικοδομική Άδεια του 2016
Διάγραμμα κάλυψης του 1985
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2009
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2015

Regulated by RICS

Διάγραμμα κάλυψης του 2015
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2016
Διάγραμμα κάλυψης του 2016
Κατόψεις υπογείου, ισογείου, ορόφων, δώματος και όψη και τομή του 1985
Κατόψεις υπογείου, ισογείου, ορόφων, δώματος του 2015
Κατόψεις υπογείου, ισογείου, ορόφων, δώματος του 2016
Βεβαίωση μηχανικού
Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 11:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 1359 του 2016
Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του 2016
Τοπογραφικό του 2007
Κάτοψη υπογείου, ισογείου, παταριού και ορόφου
Δήλωση ένταξης στον Ν. 4178
Αρχιτεκτονικά Σχέδια 1979 & 1982

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 12:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 9886 του 1996
Κάτοψη 1313/73 οικοδομικής άδειας
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2013
Βεβαίωση μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 13:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 1175 του 2015
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2015
Υπαγωγή σε Ν4178

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 14:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 1161 του 2015
Πρόσφατο Τοπογραφικό Διάγραμμα
Την υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 188044/15-10-2021 απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Λακωνίας.

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 15:

Συμβόλαιο υπ' αριθμό 918 του 2014

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 16:

Τοπογραφικό διάγραμμα του 2001
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2008
Κτηματολογικό απόσπασμα
Βεβαίωση μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 17:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 5945 του 2005
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 6509 του 2006
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2004
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2013

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 18:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 9902 του 2006

Regulated by RICS

Τοπογραφικό διάγραμμα του 2013
Βεβαίωση μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 19:
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 9902 του 2006
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2013
Βεβαίωση μηχανικού

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 20:
Πράξη συνένωσης οικοπέδων Νο 1383/2016
Πράξη συγχώνευσης Νο1419/2016
Πράξη διόρθωσης της Συγχώνευσης Νο 1438/2016
Άδεια Δόμησης Νο 15/2017 και 24/2019 Αναθεώρηση αυτής
Σχέδια Αδείας
Business plan
Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής 5423/19
Πλήρης Σειρά Σχεδίων Αναθεώρησης
Ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής μισθώσεως με ημερομηνία 14/09/2018

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 21:
Υπ' αριθμόν 372/4-8-2016 προσύμφωνο αγοραπωλησίας οικοπέδου
Βεβαίωση ασφαλιστικής κάλυψης περιουσίας με ημερομηνία 09-03-2017
Business plan
Υπ' αριθμόν 12.249 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Οικοπέδου, από 9 Ιουνίου 2017, του συμβολαιογράφου Καλαμπάκας Νικόλαο Δημητρίου Αδάμο.
Σχέδια Αποτύπωσης
Ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής μισθώσεως με ημερομηνία 01/04/2018
307/2007 Άδεια Δόμησης
Μισθωτήριο 01/04/2018

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 22:
Κάτοψη ισογείου του μηχανικού Άγη Οικονομίδη - Δούμπα, με ημερομηνία Αύγουστος 1995.
Υπ' αριθμόν 12.457 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, από 22 Δεκεμβρίου 2017, του συμβολαιογράφου Καλαμπάκας Νικόλαο Δημητρίου Αδάμο.

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 23:
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 30361 του 2012
Μισθωτήριο συμβόλαιο του 2015
Οικοδομική Άδεια του 2013
Οικοδομική Άδεια του 2014
Σχέδια Αποτύπωσης
Ιδιωτικά συμφωνητικά εμπορικής μίσθωσης με ημερομηνία 01/12/2015 και 22/01/2018

Σχετικά με το ακίνητο με A/A 24:
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 18815 του 2008
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 18816 του 2008
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 8129 του 2012
Οικοδομική Άδεια του 1957
Οικοδομική Άδεια του 1970
Οικοδομική Άδεια του 2011

Regulated by RICS

Τοπογραφικό διάγραμμα του 2012
Διάγραμμα κάλυψης του 2012
Κατόψεις του 2013
Τομές του 2013
Τεχνική περιγραφή του 2013
Business plan
Ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής μίσθωσης με ημερομηνία 22/01/2018

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 25:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 18815 του 2008
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 18816 του 2008
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 8129 του 2012
Οικοδομική Άδεια του 1957
Οικοδομική Άδεια του 1970
Οικοδομική Άδεια του 2013
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2012
Διάγραμμα κάλυψης του 2012
Κατόψεις του 2013
Τομές του 2013
Τεχνική περιγραφή του 2013
Business plan
Ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής μίσθωσης με ημερομηνία 22/01/2018

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 26:

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 7801 του 2010
Συμβόλαιο αγοραπωλησίας υπ' αριθμό 22457 του 1992
Οικοδομική Άδεια του 1962
Οικοδομική Άδεια του 1968
Οικοδομική Άδεια του 1969
Οικοδομική Άδεια του 1972
Τοπογραφικό διάγραμμα του 1969
Τοπογραφικό διάγραμμα του 2014
Κατόψεις του 1969
Κατόψεις του 2012

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 27:

Υπ' αριθμόν 2821/8 Συμβόλαιο Κληρονομιάς
Υπ' αριθμόν 12507/1914 Πωλητήριο Συμβόλαιο
Απόφαση Πολιτισμού ΥΠΠΟ/ΔΑΝΣΜ/53229/1489 από 13/07/2007
Διάγραμμα Κάλυψης του μηχανικού Κώστα Χριστόπουλου από Μάιο του 2007
Τοπογραφικό Διάγραμμα του μηχανικού Κώστα Χριστόπουλου από Μάιο του 2007
Αρχιτεκτονικά Σχέδια (Τομή, Όψη και Κατόψεις Ισογείου , Α', Β', Γ' ορόφου και Δώματος του μηχανικού Κώστα Χριστόπουλου από Μάιο του 2007
Οικοδομική Άδεια Αλλαγής Χρήσης υπ' αριθμόν 1347 από 27/07/2007 της Νομαρχίας Αθηνών
Τεχνική Έκθεση Πολιτισμού του μηχανικού Κώστα Χριστόπουλου από Μάιο του 2007
Business plan
Υπ' Αριθμόν 672 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας, από 15 Σεπτεμβρίου 2017, της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Βασιλικοπούλου.

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 28:

Regulated by RICS

Αρχιτεκτονικά σχέδια τακτοποίησης στο Ν.4178
Τεχνική έκθεση υπαγωγής στο Ν.4178
Προσύμφωνο μίσθωσης με ημερομηνία 20/3/2018
Βεβαίωση της εταιρίας μηχανικών OFFICE 25 ARCHITECTS (Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017) με ημερομηνία 16/3/2018.
Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013
Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης με ημερομηνία 19/9/2011
Εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης όρων προσυμφώνου
Υπ' αριθμόν 841 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών από 28 Μαρτίου 2018, της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Βασιλικοπούλου.

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 29:

Από 04/07/2018 έγγραφο ηλεκτρονικού πλειστηριασμού : «Απόσπασμα Κατασχετήριας Έκθεσης Ενυπόθηκου Ακινήτου».
Από 26/09/2018 έγγραφο ηλεκτρονικού πλειστηριασμού : «Γνωστοποίηση Επίσπευσης Πλειστηριασμού Ακινήτου».
Η Υπ' αριθμόν 61.306 από 26 Σεπτεμβρίου 2018, Έκθεση Αναγκαστικού Πλειστηριασμού Ακινήτου.
Απλό αντίγραφο της υπ' αριθμόν 1473/2001 Οικοδομικής Άδειας της Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων με τίτλο: « Ανέγερσης Νέου Πολυώροφου Σταθμού Αυτοκινήτων μετά Υπογείων και Αντλιών Υγρών Καυσίμων μέσα σε Κέλυφος Διατηρητέου».
Απλό Αντίγραφο Διαγράμματος Κάλυψης, από Μάρτιο 2006, του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Αν. Πυργιώτη.
Απλό Αντίγραφο Κάτοψης Γ' Ορόφου, από Μάρτιο 2006, του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Αν. Πυργιώτη.
Απλό Αντίγραφο Κάτοψης Ισογείου οδού Δημητρακοπούλου, από Μάρτιο 2006, του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Αν. Πυργιώτη.
Απλό Αντίγραφο Κάτοψης Α' Υπογείου – Ισογείου οδού Φαλήρου, από Μάρτιο 2006, του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Αν. Πυργιώτη.
Απλό Αντίγραφο Τομής Α-Α, από Μάρτιο 2006, του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Αν. Πυργιώτη.
Τον υπ' αριθμόν 460/28-07-2021 ΦΕΚ για τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 30:

Το από 07/2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Τ.Ε. Παναγιώτη Γράφου.
Η από 01/09/2020 αυτοψία του πιστοποιημένου εκτιμητή Παναγιώτη Χαραλαμπόπουλου που περιλαμβάνει φωτογραφικό υλικό του ακινήτου και της εν γένει περιοχής, όπως επίσης και σημειώσεις τεχνικού ενδιαφέροντος.

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 31, 32 & 33:

Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλου με ημερομηνία 06/10/2020 και αγοραία αξία για το γήπεδο Νο1 52.300€, για το γήπεδο Νο2 53.100€ και για το γήπεδο Νο3 57.200€

Σχετικά με το ακίνητο με Α/Α 34

Regulated by RICS

Η υπ' αριθμόν 776/22-05-2018 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου του δικαστικού επιμελητή Βασίλειου Κουσιαφές.
Γνωστοποίηση δήλωσης επίστευσης ηλεκτρονικού πλειστηριασμού ακινήτου με ημερομηνία 15/12/2021

Επισημαίνουμε ότι αν και σε κάθε επανεκτίμηση ζητούνται οικονομικά – λειτουργικά στοιχεία για τα ξενοδοχεία, δεν μας προσκομίζονται.
Στην παρούσα εκτίμηση μας προσκομίσθηκαν Οικονομικά στοιχεία ετών 2019 και 2021 για τα ξενοδοχεία καθώς και πρόβλεψη για το 2022.

Επισημαίνουμε ότι μας προσκομίσθηκε αναθεωρημένος πίνακας επιφανειών για το σύνολο των ακινήτων. Ο τεχνικός έλεγχος και η επιβεβαίωση της ορθότητας των επιφανειών ξεφεύγει από το πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης.

Regulated by RICS

2 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- Το ξέσπασμα του νέου κορονοϊού (COVID-19), το οποίο χαρακτηρίστηκε από την Παγκόσμια Οργάνωση Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει και συνεχίζει να επηρεάζει πολλές πτυχές της καθημερινής ζωής και της παγκόσμιας οικονομίας - με ορισμένες αγορές ακινήτων να έχουν βιώσει χαμηλότερα επίπεδα συναλλακτικής δραστηριότητας και μειωμένη ρευστότητα. Ταξιδιωτικοί περιορισμοί έχουν εφαρμοστεί από πολλές χώρες και περιορισμοί κυκλοφορίας εφαρμόστηκαν σε διαφορετικούς βαθμούς.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, περιορισμοί στην κυκλοφορία έχουν εφαρμοστεί με διαφορετική ένταση ώστε να αντιμετωπιστούν τα επόμενα «κύματα» του COVID-19. Αν και το παραπάνω μπορεί να υπονοεί ένα νέο στάδιο της κρίσης, εντούτοις δεν αποτελούν κάτι το πρωτοφανές όπως οι αρχικοί περιορισμοί στην κυκλοφορία.

Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση του COVID-19 εξακολουθούν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων παγκοσμίως. Παρ'όλα αυτά, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, οι περισσότερες αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά, με τον όγκο συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία να επιστρέφουν σε επίπεδα όπου υπάρχει επαρκής ποσότητα στοιχείων αγοράς βάσει των οποίων μπορούν να διατυπωθούν απόψεις αξίας. Κατά συνέπεια, και για αποφυγή αμφιβολιών, η αποτίμησή μας δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «ουσιώδη εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται από τα VPS 3 και VPGA 10 του RICS Valuation - Global Standards, εκτός από τις περιπτώσεις που αναφέρονται παρακάτω.

Όσον αφορά τους τομείς των Τουριστικών Ακινήτων καθώς και των Εμπορικών Ακινήτων, κατά την ημερομηνία αποτίμησης συνεχίζουμε να αντιμετωπίζουμε ένα άνευ προηγουμένου σύνολο περιστάσεων που προκαλούνται από το COVID-19 και την απουσία σχετικών / επαρκών αποδεικτικών στοιχείων της αγοράς για να βασίσουμε τις κρίσεις μας. Η αποτίμησή μας για τα ακίνητα που ανήκουν στις παραπάνω κατηγορίες αναφέρεται επομένως ότι υπόκειται σε «ουσιώδη εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στα VPS 3 και VPGA 10 του RICS Valuation - Global Standards. Συνεπώς, στην εκτίμηση θα πρέπει να αποδοθεί λιγότερη βεβαιότητα –καθώς και ένας υψηλότερος βαθμός προσοχής– από ό,τι θα συνέβαινε υπό κανονικές συνθήκες.

Για την αποφυγή αμφιβολιών, αυτή η επεξηγηματική σημείωση, συμπεριλαμβανομένης της δήλωσης «ουσιώδης εκτιμητική αβεβαιότητα» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί να γίνει επίκληση της αποτίμησης. Αντίθετα, αυτή η επεξηγηματική σημείωση έχει συμπεριληφθεί για να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται γρήγορα σε απάντηση στις αλλαγές στον έλεγχο ή τη μελλοντική εξάπλωση του COVID-19, επισημαίνουμε τη σημασία της κρίσιμης ημερομηνίας αποτίμησης και συνιστούμε την συχνή επανεξέταση της εκτίμησης.

Regulated by RICS

- Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι τα ακίνητα βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση , αντίστοιχη αυτής που διαπιστώσαμε ότι βρίσκονται κατά την προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στα εκτιμώμενα σε προηγούμενη χρήση.
- Τα ακίνητα με A/A 31, 32 και 33 εκτιμώνται με την παραδοχή ότι είναι άρτια και οικοδομήσιμα και μη δασικά. Σε περίπτωση που οι παραδοχές αυτές δεν ισχύουν η παρούσα έκθεση θα πρέπει να αναθεωρηθεί και η αξία των ακινήτων θα είναι σημαντικά μικρότερη.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητα ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας, ότι υφίστανται νομίμως και ότι δύναται να μεταβιβαστούν σύμφωνα το Ν.4495/2017.
- 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 των ακινήτων.
- Όπου μας έχουν προσκομισθεί στοιχεία υφιστάμενης μίσθωσης ακινήτων, έχουν ληφθεί υπόψη αυτά ως ισχύοντα ανεξάρτητα από το αν είναι χαμηλότερα ή υψηλότερα από τα αγοραία, καθώς δεσμεύουν την δυνατότητα παραγωγής μισθωτικού εσόδου εκάστου ακινήτου.
- Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, οι εκτιμηθείσες αξίες ενδέχεται να αναθεωρηθούν.
- Πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς μέσω διαδικτύου και επικοινωνία με τοπικούς φορείς. Όπου τα συγκριτικά στοιχεία που έχουν βρεθεί κρίνονται ανεπαρκή, λαμβάνονται υπόψη στοιχεία από τις εκθέσεις εκτίμησης της προηγούμενης οικονομικής χρήσης μετά από την αναπροσαρμογή τους βάσει της πορείας των Δεικτών Ακινήτων της ΤΤΕ για το τελευταίο δημοσιευμένο διάστημα 1 έτους.
- Θα χρησιμοποιηθούν δύο από τις ενδεδειγμένες μεθόδους αποτίμησης για ένα ακίνητο, στο πλαίσιο της από 31/12/2000-949 Υπουργικής απόφασης με βαρύτητα που κρίνουμε σκόπιμη δεδομένου του επιπέδου εμπιστοσύνης που προσθέτει κάθε μέθοδος στην επικαιροποίηση της εκτίμησης.
- Εμβαδομέτρηση των ακινήτων, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας τους δεν είχαν πραγματοποιηθεί κατά τις προηγούμενες αυτοψίες στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας. Οι επιφάνειες που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν. Επισημαίνεται πάντως ότι σε περιπτώσεις που διαπιστώθηκαν ουσιώδεις αποκλίσεις σε σχέση με τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν αυτές ρητώς αναφέρονται.
- Στα υπό εκτίμηση ακίνητα δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών τους τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα τμήματα αυτά δεν μπορούμε να εκφέρουμε γνώμη σχετικά με τη κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής.

Regulated by RICS

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως των ακινήτων.
- Υποθέτουμε ότι τα εν λόγω ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους.
- Κατά τη διάρκεια των αυτοψιών που πραγματοποιήθηκαν, δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.
- Η περιγραφή των ακινήτων έγινε με βάση:
 - την προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήθηκε σε αυτά,
 - 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.
- Έρευνα κτηματαγοράς από γραφείου, 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 του ακινήτου στα πλαίσια της από 31/12/2000-949 Υπουργικής απόφασης.

4 Εκτιμητικές Μέθοδοι

Θα χρησιμοποιηθούν δύο από τις παρακάτω ενδεδειγμένες μεθόδους αποτίμησης για ένα ακίνητο, στα πλαίσια της από 31/12/2000-949 Υπουργικής απόφασης.

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.

Regulated by RICS

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 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.

Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών (Profit Method): Αναλυτικά τα βήματα της μεθόδου εκτίμησης κερδών:

- Βήμα 1: Γίνεται ένας υπολογισμός του εύλογου διατηρήσιμου κύκλου εργασιών (ΕΔΚΕ) που θα μπορούσε να επιτευχθεί στο ακίνητο από έναν εύλογα αποδοτικό διαχειριστή (ΕΑΔ).
- Βήμα 2: Γίνεται κατά περίπτωση ένας υπολογισμός του ενδεχόμενου ακαθάριστου κέρδους, το οποίο απορρέει από τον ΕΔΚΕ.
- Βήμα 3: Γίνεται ένας υπολογισμός του εύλογου διατηρήσιμου λειτουργικού κέρδους (ΕΔΛΚ). Τα κόστη και οι προβλέψεις που θα πρέπει να εμφανίζονται στον

Regulated by RICS

υπολογισμό πρέπει να αντικατοπτρίζουν τα αντίστοιχα μεγέθη που αναμένονται από τον ΕΑΔ, ο οποίος θα είναι ο πιο πιθανός αγοραστής ή διαχειριστής του ακινήτου εάν αυτό προσφερθεί στην αγορά.

- Βήμα 4:
 - (α) Για την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, το ΕΔΛΚ κεφαλαιοποιείται με ένα κατάλληλο ποσοστό απόδοσης που αντιστοιχεί στους κινδύνους και τις απολαβές του ακινήτου και την εμπορική δυνατότητά του. Θα πρέπει να αναλύονται και να χρησιμοποιούνται στοιχεία σχετικών συγκριτικών συναλλαγών στην αγορά.
 - (β) Κατά την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας ο εκτιμητής μπορεί να αποφασίσει ότι ένας νέος διαχειριστής θα επεδίωκε να βελτιώσει την εμπορική δυνατότητα προβαίνοντας σε μετατροπές ή βελτιώσεις. Αυτό θα πρέπει να θεωρείται αυτονόητο στον υπολογισμό του ΕΔΚΕ από τον εκτιμητή, στο βήμα 1. Στις περιπτώσεις αυτές, θα πρέπει να γίνεται μία κατάλληλη πρόβλεψη από την τιμή που προκύπτει στο βήμα 4 ώστε να αποτυπωθεί το κόστος ολοκλήρωσης των μετατροπών ή βελτιώσεων, καθώς και η χρονική καθυστέρηση στην επίτευξη του ΕΔΚΕ. Παρομοίως, εάν το ακίνητο χρειάζεται εργασίες επισκευής ή και διακόσμησης για να μπορέσει ο ΕΑΔ να επιτύχει τον ΕΔΚΕ, θα πρέπει να γίνεται κατάλληλη πρόβλεψη από την τιμή που προκύπτει στο βήμα 4(α) ώστε να αποτυπωθεί το κόστος των εν λόγω εργασιών.
 - (γ) Για την αξιολόγηση του αγοραίου μισθώματος για μια νέα εκμίσθωση, του πληρωτέου μισθώματος σε μία αναθεώρηση μισθώματος ή του εύλογου ύψους του πραγματικού πληρωτέου μισθώματος (ιδιαίτερα όταν πραγματοποιείται μία εκτίμηση επένδυσης), θα πρέπει να γίνεται πρόβλεψη από το ΕΔΛΚ για να αποτυπώνεται η απόδοση του κεφαλαίου του ενοικιαστή που επενδύθηκε στη λειτουργική οντότητα – για παράδειγμα, το κόστος εμπορικής απογραφής, τα αποθέματα και το κεφάλαιο κίνησης. Το άθροισμα που προκύπτει αναφέρεται ως διαιρετό υπόλοιπο. Αυτό κατανέμεται κατ' αναλογία μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοίκου, λαμβάνοντας υπ' όψιν τους αντίστοιχους κινδύνους και ανταμοιβές, με την αναλογία του ιδιοκτήτη να αντιπροσωπεύει το ετήσιο μίσθωμα.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή εκτιμάται η Αγοραία Αξία του γηπέδου του ακινήτου βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έργων βελτιώσεων στην παρούσα φάση και κατάστασή τους ήτοι το λεγόμενο «κόστος αντικατάστασης» των κτιρίων του ακινήτου. Η λογική πίσω από τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης είναι ότι ο εκάστοτε επενδυτής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο, το πολύ όσο θα του κόστιζε να κατασκευάσει μόνος του ένα άλλο με τα ίδια χαρακτηριστικά.

Regulated by RICS

5 Ειδικό 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 γραπτή έγκρισή μας.

6 Τεχνικός Έλεγχος

Ο τεχνικός έλεγχος των ακινήτων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας εργασίας.

7 Νομικός Έλεγχος

Ο νομικός έλεγχος των ακινήτων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας εργασίας.

8 Γενικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

Κύριο χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς αποτελεί η επαναφορά στην κινητικότητα μετά από το μούδιασμα λόγω της πανδημίας του Covid 19 καθώς ο όγκος αγοραπωλησιών ο οποίος έχει μειωθεί, πλέον έχει αυξηθεί σημαντικά σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά ζήτησης έχουν επίσης τροποποιηθεί λόγω της έλλειψης αγοραστικού ενδιαφέροντος από συγκεκριμένες μερίδες αγοραστών του εξωτερικού 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.

Προ της πανδημίας χαρακτηριστικό της αγοράς ήταν η διαμόρφωση δύο διακριτών αγορών με διαφορετικά χαρακτηριστικά προσφοράς και ζήτησης αλλά και διαφορετική δυναμική κάτι το οποίο έχει επανέλθει και σήμερα. Οι αγορές αυτές είναι: η αγορά που απευθύνεται στην διεθνή ζήτηση και περιλαμβάνει μεταξύ άλλων ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος καλών ποιοτικών χαρακτηριστικών, ξενοδοχεία, κατοικίες σε τουριστικούς προορισμούς ή κατοικίες για βραχυπρόθεσμη μίσθωση και η αγορά που απευθύνεται στην εγχώρια ζήτηση μόνο.

Η πολιτική αστάθεια που επικράτησε κατά το έτος 2015, όπου πραγματοποιήθηκαν δύο εκλογικές αναμετρήσεις, δημοψήφισμα με τον φόβο ενός grexit, επιβολή κεφαλαιακών ελέγχων (capital controls) και συνεχείς διαπραγματεύσεις με τους εταίρους, επηρέασε τα μέγιστα το κλάδο της κτηματαγοράς, με τις όποιες ενδείξεις για ανάκαμψη του έτους 2014 να εξανεμίζονται. Η πώση των τιμών συνεχίστηκε μέχρι και το έτος 2017 σε όλες τις κατηγορίες των ακινήτων, με περισσότερο χαμένους τα

Regulated by RICS

καταστήματα, τα γραφεία, τις μεγάλες κατοικίες και τους χώρους αποθηκών. Επιπρόσθετα, μείωση παρατηρήθηκε και στα ενοίκια με τις ίδιες κατηγορίες χαμένων.

Από το 2019 και μετά παρατηρήθηκε ότι σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων και περιοχές άρχισε να υπάρχει σημαντική ζήτηση με επακόλουθο την αύξηση των τιμών. Παρατηρείται κινητικότητα στις ενοικιάσεις καταστημάτων σε πολύ εμπορικούς δρόμους κυρίως ενώ υπάρχει αυξημένη ζήτηση για γραφεία υψηλών προδιαγραφών, ενώ λόγω και της μετακίνησης σημαντικού όγκου του εμπορίου μέσω ιντερνέτ (ηλεκτρονικό εμπόριο) αυξάνει σημαντικά η ζήτηση χώρων logistics. Νεόδμητες κατοικίες έχουν πολύ υψηλή ζήτηση ενώ η ψυχολογία στην αγορά είναι καλή.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι παράγοντες προσδιορισμού αγοράς ακινήτου είναι οι εξής:

- Πανδημία Covid 19
- Πολιτικές Εξελίξεις
- Πορεία Οικονομίας
- Εισόδημα/Συνθήκες Διαβίωσης
- Δημογραφικά Χαρακτηριστικά
- Θεσμικό & Φορολογικό Πλαίσιο
- Ευχέρεια Δανεισμού & Επιτόκια
- Οικοδομική Δραστηριότητα
- Ποιότητα Υποδομών & Δομημένου Περιβάλλοντος
- Επενδύσεις
- Ζήτηση & Προσφορά

8.1 Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μοναδικής υγειονομικής και οικονομικής κρίσης για την Ελλάδα, της οποίας οι επιπτώσεις έρχονται να συμπληρώσουν αυτές της 10 ετούς σχεδόν οικονομικής κρίσης αν και ακόμα δεν είναι μετρήσιμες στο σύνολό τους. Ήδη η χώρα έχει διανύσει 10 έτη βαθιάς ύφεσης αλλά το 2017 και το 2018 άρχισαν να είναι ορατά σημεία αλλαγής στον ορίζοντα τα οποία για κάποιες κατηγορίες ακινήτων σταμάτησαν λόγω της πανδημίας αλλά πλέον έχουν επανέλθει με αποτέλεσμα σε πολλές περιπτώσεις οι αξίες να έχουν επανέλθει σε προ κρίσης επίπεδα.

Η αγορά διαχωρίζεται σε ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος με καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, σύγχρονης κατασκευής, σε κεντρικούς οδικούς άξονες, μικρή απόσταση από σταθμούς μέσω σταθερής τροχιάς και μεγάλης επιφανείας και σε ακίνητα σε δευτερεύοντες οδικούς άξονες και σε άξονες χωρίς προβολή, χωρίς καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, μικρής επιφανείας, με κατακερματισμό ιδιοκτησιών. Ακίνητα στην 1η κατηγορία παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά, ενώ

Regulated by RICS

ακίνητα στην 2η κατηγορία παρουσιάζουν πολύ περιορισμένη ζήτηση με την προσφορά να κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα.

Η κρίση αποτυπώνεται ιδιαίτερα στα μισθώματα ακινήτων της 2ης κατηγορίας, κυρίως τα προηγούμενα χρόνια, με την ολοένα αυξανόμενη πρόθεση επαναδιαπραγμάτευσης τους ή και με την εκκένωση των χώρων. Επίσης, λόγω και της δυσκολίας με την οποία οι ελληνικές τράπεζες χορηγούν δάνεια, οι πράξεις που πραγματοποιούνται είναι ελάχιστες. Παράλληλα, οι τιμές υποχωρούν, ενώ τα μισθώματα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης, με στόχο τη μείωση των λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων. Ταυτόχρονα, καταγράφεται ανυπαρξία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα για την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, ιδίως από τη στιγμή που αυξάνονται οι κενοί γραφειακοί χώροι, ακόμα και εντός αμιγώς επαγγελματικών κτιρίων γραφείων σύγχρονων υποδομών, τα οποία ούτως ή άλλως είναι περιορισμένα στον αριθμό.

Όλα τα παραπάνω, είχαν ως συνέπεια τη μείωση των ζητούμενων τιμών (asking prices), τόσο στις πωλήσεις, όσο και στις μισθώσεις επαγγελματικών ακινήτων, ειδικότερα εκείνων των ακινήτων που δε βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις στην περιοχή τους. Για τα επενδυτικά ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε κεντρικές θέσεις και αποτελούν τοπικά σημεία αναφοράς, τόσο οι τιμές πώλησης, όσο και τα μισθώματα, σημείωσαν κατά το παρελθόν επίσης ικανή μείωση, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (όπως π.χ. το είδος του ακινήτου (καταστήματα – γραφεία κλπ.), την ακριβή θέση του, τη μοναδικότητά του ή μη), αλλά και τα οικονομικά στοιχεία (όπως π.χ., ποιότητα του μισθωτή, διάρκεια συμβολαίου κλπ.). Κατά το έτος 2018, όμως, ιδιαίτερα στο πρώτο εξάμηνο διαφάνηκε μια σταθεροποιητική τάση στην αγορά και τώρα με την εκπνοή του δεύτερου εξαμήνου φαίνεται και μια μικρή ανοδική, αλλά καθοριστική ως θετική τάση της αγοράς. Η τάση αυτή είναι πιο έντονη σε ακίνητα με στοιχεία μοναδικότητας.

Το έτος 2019, ξεκίνησε με θετικό πρόσημο και διαφάνηκε με σταθερά ανοδική τάση στην αγορά η οποία επιβεβαιώθηκε και με το κλείσιμο του έτους και τις αναφορές που δημοσιεύθηκαν στην Τράπεζα της Ελλάδος. Το 2020 ξεκίνησε με την ίδια ανοδική πορεία που έκλεισε το 2019 αλλά το ξέσπασμα του νέου κοροναϊού (COVID-19), το οποίο χαρακτηρίστηκε από την Παγκόσμια Οργάνωση Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές και σταμάτησε απότομα αυτή την διαφαινόμενη ανάκαμψη. Η πανδημία φαίνεται ότι επηρεάζει πιο έντονα ακίνητα της 2^{ης} κατηγορίας με αποτέλεσμα να αυξάνει περισσότερο η ψαλίδα μεταξύ αυτών και των ακινήτων της 1^{ης} κατηγορίας στα οποία η πορεία είναι σταθερή ή ακόμα και ανοδική λόγω ανυπαρξίας προσφοράς.

Στο 2021 η παραπάνω πορεία συνεχίστηκε με ιδιαίτερη έμφαση σε αειφόρα κτήρια καθώς πλέον η περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση αποτελεί όλο και πιο σημαντική παράμετρο στην αγορά ακινήτων.

Regulated by RICS

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι αξίες των επαγγελματικών χώρων στην εγγύς περιοχή των υπό εκτίμηση ακινήτων επηρεάζονται από τους εξής βασικούς παράγοντες:

- Θέση
- Πρόσοψη
- Προβολή
- Προσβασιμότητα σε ΜΜΜ
- Κατασκευαστικά υλικά, δευτερεύουσες παροχές και εγκαταστάσεις
- Διαστάσεις
- Αρχιτεκτονική και λειτουργικότητα

8.2 Αγορά Βιομηχανικών-Βιοτεχνικών Ακινήτων

Τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά ακίνητα (δηλαδή τα ακίνητα που φιλοξενούν διαδικασίες παραγωγής), ως ειδικά ακίνητα, σε αντιδιαστολή με άλλες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων (όπως λόγω χάρη τα κτίρια αποθηκών ή τα κτίρια γραφείων), κατασκευάζονται με γνώμονα την εξυπηρέτηση συγκεκριμένης λειτουργίας και τις ανάγκες συγκεκριμένων χρηστών, λαμβάνοντας χαρακτήρα και μορφή πολύ διαφορετικό ανά περίπτωση, όπως κτίρια εκτατικά ή καθ' ύψος αναπτυσσόμενα, συμβατικής κατασκευής, ελαφριάς κατασκευής, σύμμεικτης ή άλλης ειδικής κατασκευής, με μεγάλο ή όχι εσωτερικό ύψος, με ειδικές ή όχι εγκαταστάσεις (ασφάλειας, φύλαξης, υγιεινής κλπ), με εξαντλημένους ή όχι τους συντελεστές εκμετάλλευσης, αναπτυσσόμενα σε ένα κύριο όγκο σε περισσότερα επί μέρους μικρότερα κτίρια κ.α.. Για το λόγο αυτό, το αντικείμενο των βιομηχανικών ακινήτων δεν έχει αναχθεί σε τελικό προϊόν παραγωγής από πλευράς εργοληπτικών επιχειρήσεων, δηλαδή δεν υπάρχουν ακόμη κατασκευαστικές εταιρείες πρόθυμες να αγοράσουν γήπεδα και να ανεγείρουν βιομηχανικά κτίρια προς πώληση χωρίς να είναι γνωστός ο τελικός αγοραστής, κάτι που έχει κάνει την εμφάνισή του μόνο στο χώρο των εγκαταστάσεων αποθηκευτικών χώρων (logistics).

Σύγχρονοι αποθηκευτικοί-βιομηχανικοί χώροι καλής ποιότητας κατασκευής, με μεγάλα ύψη και βοηθητικούς χώρους γραφείων, συνεχίζουν να έλκουν το επενδυτικό ενδιαφέρον παρόλο την παρούσα οικονομική κατάσταση. Ωστόσο υπάρχει απροθυμία των κατασκευαστών για νέες αναπτύξεις αν δεν αποτελεί απαίτηση κάποιου μελλοντικού μισθωτή ή αγοραστή, γεγονός το οποίο διατηρεί τα επίπεδα προσφοράς νέων χώρων παρεμφερούς χρήσης σε χαμηλά επίπεδα. Τα εν λόγω καινούργια κτίρια απορροφούνται ευκολότερα στην αγορά ενώ κενά παραμένουν ακίνητα μεγάλης παλαιότητας που δεν φέρουν σύγχρονες προδιαγραφές. Η πανδημία του Covid-19 έχει δημιουργήσει ζήτηση για ορισμένες κατηγορίες προϊόντων με αποτέλεσμα την τόνωση κάποιων βιομηχανιών.

8.3 Αγορά Κατοικιών

Regulated by RICS

Ανθεκτικότητα επέδειξε η αγορά κατοικιών στην Ελλάδα το 2020, παρά το οικονομικό σοκ που προκάλεσε η πανδημική κρίση του κορωνοϊού. Μετά από τη σωρευτική αύξηση 9,2% την περίοδο 2018-2019, η αύξηση των τιμών των κατοικιών επιβραδύνθηκε το 2020 εξαιτίας των περιορισμών των ταξιδιών και άλλων μέτρων για τον κορωνοϊό, αλλά οι επιδόσεις των τιμών παρέμειναν θετικές, στο 4,6%.

Παρά την επιβολή περιοριστικών μέτρων στο πρώτο τρίμηνο του 2021, τα προκαταρκτικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ότι οι τιμές κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται με ρυθμό 3,3% ετησίως, ενώ στο τέλος του 2021 οι τιμές έτρεξαν με ακόμα μεγαλύτερους ρυθμούς που προσέγγισαν το 8% ενώ στοιχεία από portal ακινήτων δείχνουν ότι οι ζητούμενες τιμές έχουν αυξηθεί κατά μέσο όρο ακόμα και σε ποσοστά άνω του 20% σε κάποιες περιοχές.

Η ελληνική αγορά ακινήτων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ξένες επενδύσεις, με αποτέλεσμα να υπάρχουν μεγάλες αυξήσεις τιμών στην Αθήνα και σε άλλους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς.

Αντίθετα, οι τιμές και οι συναλλαγές σε άλλες περιοχές της Ελλάδας που παρουσιάζουν περιορισμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, αν και πιθανόν επωφελούνται από τις επιπτώσεις «υπερχειλίσσης», εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα.

Η DBRS εκτιμά μακροπρόθεσμα ότι η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων συνολικά, θα εξαρτηθεί από την ικανότητα της Ελλάδας να δημιουργήσει θέσεις εργασίας και να προωθήσει πολιτικές για την στήριξη της αύξησης των πραγματικών εισοδημάτων, διατηρώντας παράλληλα ένα σταθερό μακροοικονομικό περιβάλλον για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων.

Συγκεκριμένα, οι τιμές στην αγορά κατοικίας αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 4,6% το 2020 και κατά 3,3% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2021.

Η αύξηση των τιμών στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη ήταν πιο έντονη, φτάνοντας το 7,6% και 4,8% το 2020 και 5,4% και 3,7% το πρώτο τρίμηνο του 2021, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές σε άλλες πόλεις παρέμειναν αμετάβλητες, όπως προκύπτει από τα προκαταρκτικά στοιχεία που δημοσίευσε η Τράπεζα της Ελλάδος.

Παρά τους περιορισμούς στις μετακινήσεις το 2020, η αυξημένη ζήτηση από ξένους αγοραστές πριν από την πανδημία και η προσδοκία ότι οι περιορισμοί της πανδημίας COVID-19 θα ήταν παροδικοί απέτρεψαν περαιτέρω πτώση. Η οικοδομική δραστηριότητα, όπως μετράται από τον αριθμό των οικοδομικών αδειών, συνεχίστηκε με ανοδική τάση, αυξανόμενος κατά 8% το 2020 και κατά 13,7% το πρώτο τρίμηνο του 2021.

Οι τιμές σε περιοχές της χώρας με χαμηλό επενδυτικό ενδιαφέρον παραμένουν σε ύφεση. Η σαφής και ισχυρή κυβερνητική στήριξη αποδεικνύεται από τις πρόσφατες νομοθετικές παρεμβάσεις, που περιλαμβάνουν μειωμένους φόρους για έξοδα ανακαίνισης, τριετή αναστολή ΦΠΑ για νέες οικοδομικές άδειες, αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών ακινήτων που θα μπορούσαν να εξορθολογίσουν τον φόρο ακινήτων και να ενθαρρύνουν τις συναλλαγές κατοικιών και τις συνεχιζόμενες προσπάθειες για μείωση της γραφειοκρατίας και τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας στη δημόσια διοίκηση, που θα μπορούσε να βελτιώσει τον προγραμματισμό και να επιταχύνει τις πωλήσεις.

Regulated by RICS

Άλλες πολιτικές περιλαμβάνουν το καθεστώς Non-Dom, το οποίο θεσπίστηκε πέρυσι και παρέχει φορολογικά κίνητρα σε όσους είναι πρόθυμοι να μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα. Επιπλέον, οι προσπάθειες των τραπεζών να καθαρίσουν τους ισολογισμούς τους θα ενισχύσει την πιστωτική επέκταση και, άρα, τη ζήτηση. Ωστόσο, τα στεγαστικά δάνεια παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα και, πιθανότατα, θα παραμείνουν έτσι.

Η DBRS εκτιμά ότι οι μακροπρόθεσμες προοπτικές για την αγορά ως σύνολο θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Ελλάδας να ανακάμψει από την κρίση COVID-19 και να διατηρήσει ένα σταθερό μακροοικονομικό και πολιτικό περιβάλλον

8.4 Αγορά Γης

Η οικονομική κρίση η οποία έχει πλήξει τη χώρα έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την αξία της γης, είτε αυτή είναι εντός σχεδίου πόλεως είτε είναι εκτός σχεδίου πόλεως, σε όλη τη χώρα, ενώ και η ζήτηση είναι σαφώς μειωμένη σε περιοχές όπου η οικονομία δεν έχει ακόμα αρχίσει να κινείται. Όπου όμως υπάρχει κινητικότητα η ζήτηση και κατ'επέκταση και οι τιμές προσεγγίζουν ή ακόμα και υπερβαίνουν επίπεδα προ κρίσης.

Οι πωλήσεις οικοπέδων είναι λιγότερες σε αριθμό σε σχέση με τα προ κρίσης έτη αλλά σημαντικά περισσότερες απ' ό,τι τα προηγούμενα χρόνια, ενώ υπάρχει κινητικότητα τόσο από ιδιώτες οι οποίοι θέλουν να κτίσουν το δικό τους σπίτι, επομένως το ενδιαφέρον στρέφεται σε μικρής εκτάσεως οικόπεδα αλλά και από κατασκευαστές σε περιοχές όπου υπάρχει ζήτηση. Υπάρχει πληθώρα διάθεσης οικοπεδικών εκτάσεων όλων των επιφανειών, ενώ σε περιοχές όπως το κέντρο που δεν υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις επικρατεί η τάση κατεδάφισης των ήδη υπαρχουσών παλαιών κατοικιών προς ανέγερση νέων.

Οικόπεδα, τα οποία προορίζονται για επαγγελματική ανάπτυξη συναντώνται σπανιότερα λόγω της υψηλής πυκνότητας δόμησης και έλλειψης κενών εκτάσεων. Επίσης, εντοπίζεται ικανοποιητικό επαγγελματικό κτιριακό απόθεμα, το οποίο δεδομένου της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας παραμένει σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτο. Από την άλλη πλευρά το γραφειακό απόθεμα εντοπίζεται σε χώρους χαμηλότερων ποιοτικών προδιαγραφών ενώ υπάρχει έλλειψη και πολύ χαμηλά ποσοστά κενών χώρων σε γραφεία Class A. Μεγάλες εκτάσεις, ικανές για τη στέγαση γραφειακών αναπτύξεων κρίσιμου μεγέθους υπάρχουν ελάχιστες, ως εκ τούτου αν και η ζήτηση είναι γενικά ελάχιστη, εντούτοις παρουσιάζουν χαρακτηριστικά μοναδικότητας. Το ενδιαφέρον για τέτοιες εκτάσεις προέρχεται κυρίως από εταιρείες που αποσκοπούν στην ιδιόχρηση, ενώ υπάρχει και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον το οποίο ήταν περιορισμένο τα τελευταία έτη.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι αξίες των οικοπέδων επηρεάζονται από τους εξής βασικούς παράγοντες:

- Δυνατότητα οικοδόμησης (συντελεστής δόμησης)

Regulated by RICS

- Προβολή/Θέση
- Γεινίαση με κεντρικούς οδικούς άξονες
- Ρυμοτομία της περιοχής
- Σχήμα
- Πόλος έλξης
- Διαστάσεις και δυνατότητα παραμετροποίησης
- Απόσταση από ΜΜΜ

8.5 Τουρισμός – Ξενοδοχειακός Κλάδος

Όπως προκύπτει από άρθρο της Ναυτεμπορικής:

Με την ευχή και την προσδοκία το 2022 να αποδειχθεί ως το έτος που η πανδημία θα μπει σε οριστική ύφεση, ο γενικός γραμματέας του ΕΟΤ Δημήτρης Φραγκάκης μεταφέρει στο ΑΠΕ-ΜΠΕ τις προκλήσεις της νέας τουριστικής χρονιάς. Της τρίτης συνεχόμενης χρονιάς που η πανδημία συνεχίζει να πλήττει όλο τον κόσμο με τις νέες παραλλαγές και συνιστά τη μεγαλύτερη κρίση στην ιστορία του ελληνικού τουρισμού, σύμφωνα με τον κ. Φραγκάκη.

Υπό το πρίσμα αυτό, φορείς του κλάδου σημειώνουν στο ΑΠΕ-ΜΠΕ τους παράγοντες που θα διαμορφώσουν τις τουριστικές εξελίξεις του 2022. Και φέτος όπως τονίζουν, ο παράγοντας της υγειονομικής ασφάλειας θα πρωταγωνιστήσει στον τρόπο με τον οποίο θα επιλέξουν οι υποψήφιοι ταξιδιώτες τις διακοπές τους.

Δ.Φραγκάκης: Στόχος να ξεκινήσει η σεζόν όσο πιο νωρίς

Το 2022 θα είναι η αρχή κι όχι το τέλος μιας μακρόχρονης και επίπονης προσπάθειας, αναφέρει ο γενικός γραμματέας του ΕΟΤ και τονίζει ότι η κρίση λειτουργεί ήδη ως επιταχυντής των εξελίξεων προς την κατεύθυνση της παρέμβασης σε παθογένειες του τουρισμού. Για τον κ. Φραγκάκη τρεις είναι οι βασικές προκλήσεις της επόμενης μέρας στον ελληνικό τουρισμό.

Πρώτη προτεραιότητα είναι η προστασία των φυσικών πόρων και του περιβάλλοντος, στοιχεία άρρηκτα συνδεδεμένα με το τουριστικό προϊόν και συγκριτικό πλεονέκτημα εδώ και δεκαετίες, όπως αναφέρει και προσθέτει ότι η βιωσιμότητα θα αποτελέσει πυρήνα της τουριστικής πολιτικής και εθνικό στόχο έως το 2030.

Δεύτερη προτεραιότητα είναι η ενίσχυση των υποδομών στους τουριστικούς προορισμούς, με τον κ. Φραγκάκη να κάνει λόγο για την ανάγκη να δοθεί έμφαση στις δημόσιες οδικές, λιμενικές και άλλες υποδομές αλλά και στις ιδιωτικές, ειδικά στους τομείς της φιλοξενίας και των μεταφορών. Βασικός στόχος παραμένει η ενεργειακή αναβάθμιση καταλυμάτων και η ενίσχυση του πράσινου στόλου μεταφορών.

Τρίτη προτεραιότητα πρέπει να αποτελέσει η ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού που απασχολείται στον τουρισμό, τονίζει ο κ. Φραγκάκης. «Η ενίσχυση της τουριστικής

Regulated by RICS

εκπαίδευσης, τα κίνητρα προς νέους εργαζόμενους στον κλάδο, η αντιμετώπιση της εποχικότητας αποτελούν μερικά από τα βασικά εργαλεία μας στην ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού» σημειώνει.

Αναφερόμενος στους στόχους της νέας τουριστικής σεζόν, ο γενικός γραμματέας του ΕΟΤ εξηγεί ότι εφόσον όλα πάνε καλά στο πεδίο της πανδημίας ο στόχος είναι να ξεκινήσει η σεζόν όσο πιο νωρίς χρονικά γίνεται και ήδη υπάρχει ενδιαφέρον από σημαντικούς παίκτες για κάτι τέτοιο, όπως λέει.

Παράλληλα, η στόχευση της πολιτικής ηγεσίας του τουρισμού, περιλαμβάνει αύξηση των εσόδων του 2021, επέκταση της τουριστικής περιόδου, αλλά και διατήρηση σημαντικών χαρακτηριστικών του τουρισμού, που φάνηκαν το 2021, όπως η υψηλή ταξιδιωτική δαπάνη, η αύξηση των μεμονωμένων ταξιδιωτών (individuals), αλλά και η ανάδειξη νέων προορισμών.

Πρόεδρος ΠΟΞ: Η καλή υγειονομική κατάσταση θα ξεκλειδώσει τις τουριστικές ροές Από την πλευρά του, ο πρόεδρος της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων, Γρηγόρης Τάσιος, στην παρέμβασή του στο ΑΠΕ-ΜΠΕ κάνει λόγο για 2 παράγοντες που θα διαμορφώσουν σε μεγάλο βαθμό την πορεία των αφίξεων το 2022 στους ελληνικούς προορισμούς.

Πρωτίστως εστιάζει στην υγειονομική εικόνα της Ελλάδας τους επόμενους 3-4 μήνες, σε σχέση με τους ανταγωνιστικούς τουριστικούς προορισμούς. Μάλιστα θεωρεί πολύ κρίσιμο οι εμβολιασμοί στην Ελλάδα να κινηθούν ακόμα και πιο ψηλά από τον μέσο όρο της Ευρώπης. Αυτό θα είναι, όπως εξηγεί, ένα τουριστικό υγειονομικό διαβατήριο, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τις τουριστικές ροές προς την Ελλάδα.

Και φέτος άλλωστε η υγειονομική ασφάλεια των τουριστικών προορισμών θα διαδραματίσει καταλυτικό ρόλο στις επιλογές των επισκεπτών. Στο σημείο αυτό ο κ. Τάσιος θεωρεί ότι είναι θετικό ότι η τουριστική σεζόν στην Ελλάδα ανοίγει τον Απρίλιο ευελπιστώντας φυσικά ότι όλα θα έχουν εξελιχθεί ομαλά στο μέτωπο της πανδημίας μέχρι τότε.

Ο πρόεδρος της ΠΟΞ εκτιμά ότι η Τουρκία φέτος, με όπλο τις χαμηλές τιμές, θα έλξει σημαντικά μερίδια τουριστών αποτελώντας ισχυρό αντίπαλο για τον ελληνικό τουρισμό τονίζοντας πως «η Τουρκία στα ξενοδοχεία των 4 και 5 αστέρων φέτος θα έχει απίστευτα χαμηλές τιμές. Ο επισκέπτης του μαζικού μοντέλου τουρισμού θα κάνει διακοπές, σε τιμές που δεν θα πίστευε ποτέ».

Η «Όμικρον» έφερε ακυρώσεις στα ξενοδοχεία - Ζοφερό το πρώτο τρίμηνο του έτους Δίνοντας το στίγμα του κλάδου της φιλοξενίας εν μέσω της πανδημίας, ο κ. Τάσιος τονίζει ότι η παραλλαγή "όμικρον" έφερε ακυρώσεις στην πιο δύσκολη στιγμή για την ξενοδοχεία. Όπως είπε το πρώτο τρίμηνο του 2022 θα είναι πολύ δύσκολο για τα ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας, αφού έχουν ακυρωθεί εμπορικές εκθέσεις και ειδικά

Regulated by RICS

τα αστικού τύπου ξενοδοχεία δεν έχουν κρατήσεις, παρά μόνο ακυρώσεις. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο Ιανουάριος στα ξενοδοχεία πόλης μπαίνει με πληρότητες 20%, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για την βιωσιμότητα τους. Αντίστοιχη άσχημη είναι η εικόνα και για τα ξενοδοχεία του ορεινού όγκου, καθώς με τριήμερα και τετράημερα δεν εξασφαλίζεται η βιωσιμότητα τους, αναφέρει ο κ. Τάσιος. Φέτος για τον κ. Τάσιο, οι συνθήκες για τα ξενοδοχεία είναι χειρότερες, γιατί όπως εξήγησε, πέρυσι είχαν καλλιεργηθεί προσδοκίες με την επανέναρξη εκδηλώσεων, εμπορικών εκθέσεων κλπ, ενώ φέτος υπάρχουν μόνο ακυρώσεις, με την έλευση της «Όμικρον».

Με αφορμή την υφιστάμενη κατάσταση, ο πρόεδρος της ΠΟΞ επισημαίνει ότι πανδημία φέρνει τον κλάδο σε πάρα πολύ δύσκολη θέση και θα χρειαστεί, όπως λέει, να "βάλλουν πλάτη" οι τράπεζες για αναδιάρθρωση δανείων, για όσες επιχειρήσεις έχουν δανεισμό. Μεταξύ άλλων ζητά την αρωγή της πολιτείας για το ενεργειακό κόστος των ξενοδοχείων, αλλά και επιτέλους, όπως σημειώνει, να λυθεί το ζήτημα της βραχυχρόνιας μίσθωσης και των συνθηκών του αθέμιτου ανταγωνισμού που δημιουργεί.

Πρόεδρος FedHatta: Ο τουρισμός δεν είναι «τζόκερ»

Ο τουρισμός δεν είναι «τζόκερ» δηλώνει στο ΑΠΕ-ΜΠΕ ο πρόεδρος της ομοσπονδίας των τουριστικών πρακτόρων της Ελλάδας (FedHatta) Λύσανδρος Τσιλίδης και επισημαίνει ότι είναι κρίσιμο η τουριστική βιομηχανία να προσαρμοστεί στις δύσκολες συνθήκες, καθώς εκτιμά ότι "θα ζούμε με κορονοϊούς και στο μέλλον, ενώ παράλληλα θα εξαρτώμεθα από εμβόλια".

Αναφερόμενος στην παρούσα χρονική συγκυρία, τονίζει ότι οι διακινητές του τουρισμού εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν μεγάλα προβλήματα. Μάλιστα ζητά την στήριξη από πλευράς της πολιτείας, κυρίως σε ό,τι αφορά την διευκόλυνση της πορείας της επίλυσης κάποιων ζητημάτων που φαίνεται να κωλυσιεργούν λόγω συναρμοδιοτήτων των υπουργείων και πολυφωνίας επάνω σε ζητήματα που «καίνε» για τον ελληνικό οργανωμένο τουρισμό.

Σε κάθε περίπτωση, οι παρούσες συνθήκες δεν ευνοούν προβλέψεις για την εξέλιξη της τουριστικής χρονιάς του 2022. Ακόμα και σε συνθήκες κανονικότητας της τουριστικής δραστηριότητας, στις αρχές του χρόνου κανείς δεν μπορούσε με σαφήνεια να εκτιμήσει την εξέλιξη της. Καταλύτης των εξελίξεων για τρίτη συνεχή χρονιά είναι η πανδημία εντός και εκτός συνόρων.

Το σίγουρο είναι ότι το ισχυρό brand του ελληνικού τουρισμού επιβεβαιώνεται και από τα αποτελέσματα έρευνας με θέμα «Τάσεις και προτιμήσεις για διεθνή ταξίδια στις αγορές της Ελλάδας σε Ευρώπη και ΗΠΑ» που διενήργησε η Censuswide για λογαριασμό του Ινστιτούτου του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ).

Regulated by RICS

Υπενθυμίζεται ότι η έρευνα έδειξε ότι η Ελλάδα είναι ένας πολύ δημοφιλής προορισμός, αφού βρίσκεται στο top-10 των ευρωπαϊκών προορισμών των υπό εξέταση αγορών. Η καλύτερη θέση της Ελλάδας είναι η 2η στην ιταλική αγορά, ενώ είναι 3η στις αγορές του Ην. Βασιλείου, της Γερμανίας και της Γαλλίας και 5η σε αυτήν της Αυστρίας.

Λίγο πριν από την εκκίνηση της θερινής σεζόν, η Ελλάδα δηλώνει έτοιμη να ανοίξει τον τουρισμό της φέτος πιο νωρίς από ποτέ, με τους πρόδρομους δείκτες να παραπέμπουν σε διψήφια αύξηση των προκρατήσεων από το εξωτερικό έως 30% για το φετινό καλοκαίρι. Και αν ακόμη είναι πολύ νωρίς για εκτιμήσεις ως προς τα τουριστικά έσοδα της φετινής χρονιάς, το νούμερο των 15 δισ. ευρώ που έχει προβλέψει το οικονομικό επιτελείο για φέτος φαίνεται, τώρα, μάλλον... συντηρητικό - υπό την προϋπόθεση φυσικά ότι δεν θα υπάρξει κάποια νέα ανατροπή στα επιδημιολογικά δεδομένα εντός και εκτός Ελλάδος- με τον ελληνικό τουρισμό να έχει όλη τη δυναμική ώστε να καλύψει πολύ πιο γρήγορα την απόσταση μέχρι τα έσοδα-ρεκόρ των 18,2 δισ. ευρώ του 2019.

Τα θετικά μηνύματα έρχονται σε μια συγκυρία όπου συνολικά η Ευρώπη δείχνει πιο έτοιμη να επιχειρήσει, μετά από 2,5 χρόνια, τη μερική επιστροφή στην κανονικότητα με περαιτέρω άρση των περιορισμών, όχι μόνο στα ταξίδια αλλά και στην καθημερινότητα των πολιτών. Το σήμα που δίνει η χώρα μας στους εν δυνάμει ξένους επισκέπτες της φέτος είναι ότι ο τουρισμός της θα είναι σε θέση να ανοίξει από τις αρχές Μαρτίου. Έστω και αν τα θερινά προγράμματα των αεροπορικών εταιρειών, οι οποίες φέρνουν 7 στους 10 ξένους επισκέπτες της χώρας με τους υπόλοιπους να έρχονται οδικώς, ξεκινούν στην πλειονότητά τους στα νησιά από τα τέλη Μαρτίου ή αρχές Απριλίου και μετά, το γεγονός ότι η χώρα μας δηλώνει ξανά έτοιμη, από νωρίς, για τη σεζόν του 2022 δεν παύει να δημιουργεί θετικό κλίμα στο εξωτερικό σε επίπεδο προγραμματισμού και οργάνωσης.

8.6 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 **8%** 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 **8%** επί του EBITDA. Μέχρι και την πανδημία του Covid 19 είχε πραγματοποιηθεί σημαντική συμπίεση στις μισθωτικές

Regulated by RICS

αποδόσεις κατά παραπάνω από 100 μονάδες βάσης η οποία και έχει συνεχιστεί πλέον

9 Ακίνητο με Α/Α1 (Κατάστημα στον Άλιμο- Λ. Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2)

9.1 Τοποθεσία



Ο Άλιμος (γνωστός και ως Καλαμάκι), βρίσκεται στο Νότιο Τομέα του λεκανοπεδίου στην Περιφέρεια Αττικής. Συνορεύει με το Ελληνικό στο νότο, με το Φάληρο στα βορειοδυτικά, με τον Άγιο Δημήτριο στα βορειοανατολικά και με την Αργυρούπολη και την Ηλιούπολη στα ανατολικά. Περικλείεται δυτικά από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος και ανατολικά από τη λεωφόρο Βουλιαγμένης, νοτιοδυτικά του όρους Υμηττού. Ο Δήμος, προϊόν συνένωσης των κοινοτήτων Καλαμάκι και Ευωνύμεια (σήμερα Κάτω και Άνω Καλαμάκι, αντίστοιχα) το 1968, έχει έκταση περίπου 7,5 τετρ. χιλιομέτρων, και πληθυσμό περίπου 41.720 κατοίκων, βάσει της απογραφής του 2011. Ο Άλιμος διαθέτει οργανωμένες παραλίες σχεδόν σε όλο το μήκος της ακτογραμμής του. Συγκεκριμένα οι ελεύθερες παραλίες του είναι η Πλαζ και τα Λουτρά Αλίμου, ενώ η κατά πολύ μεγαλύτερη οργανωμένη Ακτή του Ήλιου έχει είσοδο επί πληρωμή, ωστόσο, οι δημότες με την επίδειξη της Κάρτας Δημότη εισέρχονται δωρεάν. Στο χώρο του ΤΑΕΚ ΒΟ ΝΤΟ δραστηριοποιείται πολύ δυναμικά ο Α.Σ Γαία, ένα σωματείο από τα μεγαλύτερα στην Ελλάδα με πρωταθλητές Ελλάδας και διακρίσεις Πανευρωπαϊκού και Παγκόσμιου επίπεδου, που στελεχώνει κάθε χρόνο την Εθνική Ομάδα με αθλητές. Ο

Regulated by RICS

Δήμος Αλίμου διαθέτει επίσης μεγάλη ομώνυμη μαρίνα, με 1000 θέσεις για σκάφη αναψυχής.

Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Λ. Ποσειδώνος 1 και Έλλης 2 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 37.917760, 23.701825 (google maps).

9.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για πρόσφατα ανακαινισμένο γωνιακό κατάστημα, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και πατάρι, διαθέτει μεγάλη πρόσοψη επί της Λ. Ποσειδώνος. Το ακίνητο εντοπίζεται σε κτίριο οικιστικών χρήσεων, το οποίο έχει κατασκευαστεί προ περίπου σαράντα ετών.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι καταστήματος	44.10
Ισόγειο		148.33
Πατάρι		131.86
Συνολικά		324.29
Πρασιά		53.77

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Υαλοστάσια
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω

Regulated by RICS

	κλιμακοστασίου.
<u>Δάπεδα</u>	Τα δάπεδα στις υπόγειες στάθμες καλύπτονται από κεραμικά πλακίδια. Αντιθέτως στις υπόλοιπες επικρατούν ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων, βιομηχανικά δάπεδα και σημειακά εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια (χώροι υγιεινής, κουζίνες κλπ).
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με τριπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Όχι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης - Σε όλους τους χώρους του κτιρίου έχει εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού μεγάλης παροχής αέρα. - Δεν έχει εγκατασταθεί σύστημα ενεργής πυρόσβεσης.
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Ο περιβάλλον χώρος καλύπτεται από πλάκες πεζοδρομίου
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το κτίριο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

9.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακό χώρο.

9.4 Ανάλυση SWOT

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

- Γωνιακό κατάστημα με μεγάλη πρόσοψη
- Μεγάλη πρασιά

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

- Μειωμένη προβολή στα διερχόμενα την Λ. Ποσειδώνος αυτοκίνητα, με κατεύθυνση προς Αθήνα
- Σε σημείο με χαμηλή συγκέντρωση εμπορικών καταστημάτων (εκτός «πιάτσας»)

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

- Ανάπλαση Ελληνικού
- Γενικότερη ευημερία στα νότια προάστια.

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

- Ενεργειακή κρίση

Regulated by RICS

- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Περιορισμός δικτύου εμπορικών αλυσίδων, οι οποίες μισθώνουν καταστήματα μεγάλων επιφανειών.

9.5 Εκτίμηση Αξίας

9.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας για το εκτιμώμενο ακίνητο, βρέθηκαν καταστήματα με ανηγμένη επιφάνεια ισογείου από 146 μ² έως 800 μ², να έχουν ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **20,00 έως 28,00 €/μ²** και ζητούμενες τιμές πώλησης από **2400 €/μ² έως 5600 €/μ²**, με τις τιμές στο άνω τμήμα του εύρους να αφορούν ακίνητα σε σημεία μεγάλης προβολής ή καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Βρέθηκαν ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων κάτω από το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες αφορούν είτε καταστήματα σε σημεία χαμηλή εμπορικής προβολής είτε ιδιοκτήτες υπό πίεση. Η Λεωφόρος Ποσειδώνος, επί της οποίας εντοπίζεται το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί κεντρικό οδικό άξονα με μεγάλη κυκλοφορική συχνότητα ενώ οι χρήσεις που εντοπίζονται επί αυτής είναι ως επί το πλείστον επαγγελματικές στα ισόγειο των κτιρίων, με καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (άνω των 100μ²). Ως εκ τούτου λόγω των μεγάλων διαθέσιμων χώρων οι υφιστάμενοι χρήστες σχετίζονται με ήδη κατοικίας (έπιπλα εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, ήδη διακόσμησης κλπ). Βρέθηκαν ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων κάτω από το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες αφορούν είτε καταστήματα σε σημεία χαμηλή εμπορικής προβολής είτε ιδιοκτήτες υπό πίεση.

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ ²)	Ισόγειο Αποθήκη (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΟΣ ΑΝΑ Εμ ²
1	Άλιμος				120.00	65.00		146.00	ΑΛΙΜΟΣ: ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΔΩΝ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 185 Τ.Μ., ΜΕ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑΣ, ΣΕ ΠΛΗΡΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΣΗΜΕΙΟ.	3,500 €	24.0 €
2	Άλιμος, Καλαμάκι				150.00			150.00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κεντρικό κατάστημα 150 τ.μ., ισόγειο, πρόσφατος, φωτισμός, 2 wc, αποθήκη, πάρκιν, τραπεζικό ρεζέρβ, δομημένη καλωδίωση, κατάστημα πάνω στην λεωφ.	3,000 €	20.0 €
3	Λ. Ποσειδώνος, Άλιμος			44.00	138.00	35.00		160.80	ΑΛΙΜΟΣ (Καλαμάκι) Κατάστημα 217τμ ανακαταμένος 2018, επί της Λ. Ποσειδώνος, μεγάλη προβολή, με υπέροχη θέα στη θάλασσα, πλήρως ανακαινισμένο και κεντρικά μετρητά.	4,500 €	28.0 €
4	Άλιμος, Καλαμάκι				250.00			250.00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κατάστημα 250 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 99, εκτός χώρος, 2 wc, τραπεζικό ρεζέρβ, τμήμ 5.000€	5,000 €	20.0 €
5	Παλαιό Φάληρο			150.00	150.00		160.00	228.00	ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ Μίνι της, κατάστημα 460 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 70, 4 wc, αποθήκη, καλή κατάσταση, Κωδ: 32300 - Παλαιό Φάληρο Μπάσης ΕΝΟΚΙΑΖΕΤΑΙ Κατάστημα	6,000 €	26.3 €
6	Άλιμος Κεφαλληνών				230.00			230.00	ΑΛΙΜΟΣ Κεφαλληνών, κατάστημα 230 τ.μ., ισόγειο, πρόσφατος, 1 wc, πάρκιν 15 θέσεων, κλιματισμός, άριστη κατάσταση, θέρμανση, 16 τ.μ. γκαράζ/πάρκινγκ, Φωτισμό, Επίπ.	5,000 €	21.7 €
7	Άλιμος Κεφαλληνών				435.00			435.00	ΑΛΙΜΟΣ Κεφαλληνών, κατάστημα 435 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 99, εκερμ, κλ. Ε, άριστη κατάσταση, SRG, Τηλ. Επικοινωνίας: 2102208678, email: info@srg.com.gr - www.srg.com.gr	10,000 €	23.0 €
8	Άλιμος			80.00	100.00		80.00	148.00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κατάστημα 160 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 80, 2 wc, πάρκιν, τραπεζικό ρεζέρβ, αυτονόμη θέρμανση, γυμνασάριο, κατάστημα μεγάλης προβολής, ισόγειο 100μ, πατάρι 80	3,500 €	23.6 €
Μέσος όρος										4,400 €	23.63 €

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ Εμ ²
1	Άλιμος, Λεωφόρος Βουλιαγμένης			583.00	583.00	250.00		799.60	ΑΛΙΜΟΣ: Επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, ισόγειο κατάστημα πολύ μεγάλης προβολής, αποθετήριο από ισόγειο εμβαδού 583 τ.μ., πατάρι 250 τ.μ. και υπέργιο χώρο σιθωμίσωσης εμβαδού 583 τ.μ. Τιμή: 3.300.000€ Τηλ. 210 6829000	3,000,000 €	3.751.9 €
2	Άλιμος, Καλαμάκι				350.00			350.00	Άλιμος Καλαμάκι ΠΩΛΕΙΤΑΙ Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 350 τ.μ. Ισόγειο. Είλητο ανακατασκευασμένο το 2018.	850,000 €	2.426.6 €
3	Άλιμος, Καλαμάκι			363.91	381.20	315.00	359.10	687.71	Άλιμος, Κατάστημα, κατάλληλο για: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΑΠΟΘΗΚΗΣ-ΓΡΑΦΕΙΑ, 1.400 τ.μ., Σε απόλυτο 910 τ.μ., Κατασκευαστική κατάσταση, 4 Επιπέδοι, - Στην Εμπορική περιοχή του Άλιμου που έχουν κατασκευαστεί μεγάλοι εκδοσιακοί χώροι όπως CARREFOUR - JIMBO - ΕΥΡΩΠΡΟΪΕF - 20 Φωτισμός, 2 wc, κλιματισμός, 1500 - Εργαστήριο, Φωτισμός.	3,900,000 €	5.671.0 €
4	Άλιμος, Καλαμάκι				359.00			359.00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κατάστημα 359 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 78, εκτός χώρος, 4 wc, τραπεζικό ρεζέρβ, κατάστημα γυμνασάριο μεγάλης προβολής, καταλληλό και για υγειονομική χρήση - πηροία 100 τ.μ. διαθέσιμη δομημένη καλωδίωση, ψύξη θέρμανση, ψευδοροφές, εφόδω κλιματισμό επί των πορτοκάλιων, τμήμ 1.000.000€	1,000,000 €	2.785.5 €
5	Άλιμος, Καλαμάκι				166.00			166.00	ΑΛΙΜΟΣ Παρεόχο ισόγειο κατάστημα 166 τ.μ. με πηροία 55 τ.μ. Άλιμο υγειονομικό ενδιαφέροντος και για επιστόριο με κομινόδα. Δίπλα στην παραλία και το ποσό αεροδρόμιο.	890,000 €	4.156.6 €
6	Άλιμος, Καλαμάκι			50.00	450.00			460.00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κεντρικό κατάστημα 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 77, ισόγειο 50 τ.μ., γκαράζ/πάρκινγκ 15 κλ.μ., Νοέμβριο, υγειονομικό ενδιαφέροντος, Πηροία 50τμ, άριστη περσσότερες φωτογραφίες και εκτίμησι στο www.rokanas.eu , τμήμ 1.200.000€	1,200,000 €	2.668.7 €
Μέσος όρος											3.967.04 €

Regulated by RICS

9.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)

9.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή βρέθηκε σημαντικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Για το υπό εκτίμηση κατάστημα χρησιμοποιήσαμε έξι συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πέντε πώλησης τα οποία βρίσκονται στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου και έχουν συναφή με αυτό χαρακτηριστικά.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

9.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

9.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	579,000.00 €	10%	57,900.00 €
Εισοδήματος	790,000.00 €	90%	711,000.00 €
Συνολικά			770,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			3,668.52 €
Συνολικά / μ2			2,374.42 €

Regulated by RICS

10 Ακίνητο με Α/Α 2 (Κατάστημα στον Άλιμο & 5 Θέσεις Στάθμευσης – Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1)

10.1 Τοποθεσία



Ο Άλιμος (γνωστός και ως Καλαμάκι), βρίσκεται στο Νότιο Τομέα του λεκανοπεδίου στην Περιφέρεια Αττικής. Συνορεύει με το Ελληνικό στο νότο, με το Φάληρο στα βορειοδυτικά, με τον Άγιο Δημήτριο στα βορειοανατολικά και με την Αργυρούπολη και την Ηλιούπολη στα ανατολικά. Περικλείεται δυτικά από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος και ανατολικά από τη λεωφόρο Βουλιαγμένης, νοτιοδυτικά του όρους Υμηττού. Ο Δήμος, προϊόν συνένωσης των κοινοτήτων Καλαμάκι και Ευωνύμεια (σήμερα Κάτω και Άνω Καλαμάκι, αντίστοιχα) το 1968, έχει έκταση περίπου 7,5 χλμ², και πληθυσμό περίπου 41.720 κατοίκων, βάσει της απογραφής του 2011. Η περιοχή αρχικά καταλαμβάνονταν από βοσκοτόπια: από τη δεκαετία του '40 μέχρι το '70, σημειώθηκε οικιστική ανάπτυξη, καθώς όλο και περισσότεροι πλούσιοι Αθηναίοι έχτιζαν τα εξοχικά τους στην παραλία, ενώ αργότερα δημιουργήθηκαν και ορισμένες επιχειρήσεις, που βρίσκονται στα νότια της περιοχής, κοντά στις κεντρικές οδικές αρτηρίες. Η προνομιακή θέση του (δίπλα στη θάλασσα) και το επιφανές του όνομα, τον καθιστούν αγαπημένο προορισμό για αρκετούς Αθηναίους παραθεριστές καθ'όλη τη διάρκεια του καλοκαιριού. Ο Άλιμος διαθέτει οργανωμένες παραλίες σχεδόν σε όλο το μήκος της ακτογραμμής του. Συγκεκριμένα οι ελεύθερες παραλίες του είναι η Πλαζ και τα Λουτρά Αλίμου, ενώ η κατά πολύ μεγαλύτερη οργανωμένη Ακτή του Ήλιου έχει είσοδο επί πληρωμή, ωστόσο, οι δημότες με την επίδειξη της Κάρτας Δημότη εισέρχονται δωρεάν. Ο Δήμος Αλίμου διαθέτει επίσης μεγάλη ομώνυμη μαρίνα, με 1000 θέσεις για σκάφη αναψυχής. Σήμερα ο δήμος Αλίμου, περιλαμβάνει και τους συνοικισμούς: Γκρώμαν (Συμμαχικό νεκροταφείο), Αμπελακίων, Εκτελωνιστών, Ευωνυμείας (Άνω Καλαμάκι), Καλαμακίου, Εφοριακών, Αναπήρων και Κυθηρίων. Ο Άλιμος εξυπηρετείται από 15 λεωφορειακές γραμμές, 2 γραμμές του Τραμ Αθήνας και την κόκκινη γραμμή (Γραμμή 2 (Μετρό

Regulated by RICS

Αθήνας)) συνολικά που τον συνδέουν με γειτονικούς Δήμους, το κέντρο της Αθήνας, το λιμάνι του Πειραιά, καθώς και το αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος .

Η Μαρίνα Αλίμου αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες μαρίνες της Ελλάδας, με περισσότερες από χίλιες θέσεις ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής, η οποία κατασκευάστηκε επί χούντας. Πενήντα θέσεις αφορούν τον ελλιμενισμό θαλαμηγών με μήκος άνω των 25 μέτρων. Παρέχονται υπηρεσίες διαχείρισης, επισκευών, διαχείρισης και συντήρησης σε έναν χερσαίο χώρο συνολικής έκτασης 171.030μ²., με θαλάσσια έκταση 250.000μ². και λιμενοβραχίονες μήκους 1.170 μ.. Δίπλα στη μαρίνα και επί της λεωφόρου Ποσειδώνος βρίσκεται το κολυμβητήριο της πόλης, ενώ μέσα στο χώρο της μαρίνας βρίσκεται εγκατεστημένος μικρός αριθμός χώρων εστίασης. Το μέγιστο βάθος της Μαρίνας είναι 6.5 μέτρα.

Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 59 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 37.908467, 23.715689 (google maps).

10.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για γωνιακό κατάστημα, το οποίο αποτελείται από υπόγειο και πατάρι, διαθέτει μεγάλη πρόσοψη επί της Λ. Ποσειδώνος και διαθέτει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης πρασιάς επιφάνειας 165,48μ². Το ακίνητο εντοπίζεται σε κτίριο οικιστικών χρήσεων, το οποίο έχει κατασκευαστεί προ περίπου είκοσι πέντε ετών.

Στο δεύτερο υπόγειο υπάρχουν 5 θέσεις στάθμευσης οι οποίες αποτελούν ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες των οποίων τα χαρακτηριστικά παρουσιάζονται σε πίνακα παρακάτω.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι καταστήματος	308.22

Regulated by RICS

Ισόγειο	Κατάστημα	152.66
Πατάρι	Κατάστημα	155.56
Συνολικά		616.44
Υπόγειο	Θέση στάθμευσης ΥΒ-3	12.95
Υπόγειο	Θέση στάθμευσης ΥΒ-4	12.95
Υπόγειο	Θέση στάθμευσης ΥΒ-5	12.95
Υπόγειο	Θέση στάθμευσης ΥΒ-6	14.13
Υπόγειο	Θέση στάθμευσης ΥΒ-7	14.13
Σύνολο		67.11

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Υαλοστάσια
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων και σημειακά εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια (χώροι υγιεινής, κουζίνες κλπ).
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με τριπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Από
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	- Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης - Σε όλους τους χώρους του κτιρίου έχει εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού.
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Ο περιβάλλον χώρος έχει διαστρωθεί με πλάκες πεζοδρομίου
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

10.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακό χώρο και τις θέσεις στάθμευσης ως θέσεις στάθμευσης υπογείου.

Regulated by RICS

10.4 Ανάλυση SWOT

Κατάστημα

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

- Γωνιακό κατάστημα
- Καλή εσωτερική κατάσταση
- Μεγάλη προβολή στα διερχόμενα την Λ. Ποσειδώνος αυτοκίνητα, με κατεύθυνση προς Αθήνα
- Σε σημείο με σημαντική συγκέντρωση εμπορικών καταστημάτων (εντός «πίτσας»)

Το **βασικό μειονέκτημα** του ακινήτου είναι το εξής :

- Μειωμένη προβολή από την δευτερεύουσα οδό (Αθανασίου Διάκου) λόγω ανηφορικής κλίσης της τελευταίας

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει καμία **ευκαιρία**.

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

- Υψηλή φορολογία στα ακίνητα
- Συνεχής οικονομική ύφεση και μακροχρόνια αβεβαιότητα
- Περιορισμός δικτύου εμπορικών αλυσίδων, οι οποίες μισθώνουν καταστήματα μεγάλων επιφανειών.

Θέσεις Στάθμευσης

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

- Μπορούν να χρησιμοποιηθούν από το άνωθεν γωνιακό κατάστημα και τις οριζόντιες ιδιοκτησίες.
- Καλή κατάσταση
- Διακριτά όρια
- Καλό μέγεθος

Το **βασικό μειονέκτημα** του ακινήτου είναι το εξής :

- Βρίσκονται στο δεύτερο υπόγειο

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

- Ανάπλαση Ελληνικού
- Γενικότερη ευημερία στα νότια προάστια.

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

Regulated by RICS

10.5 Εκτίμηση Αξίας

10.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας για το εκτιμώμενο ακίνητο, βρέθηκαν καταστήματα με ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου από 146 μ² έως 800 μ², να έχουν ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **20,00 έως 28,00 €/μ²** και ζητούμενες τιμές πώλησης από **2.400 €/μ² έως 5.600 €/μ²**, με τις τιμές στο άνω τμήμα του εύρους να αφορούν ακίνητα σε σημεία μεγάλης προβολής ή καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Βρέθηκαν ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων κάτω από το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες αφορούν είτε καταστήματα σε σημεία χαμηλής εμπορικής προβολής είτε ιδιοκτήτες υπό πίεση. Η Λεωφόρος Ποσειδώνος, επί της οποίας εντοπίζεται το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί κεντρικό οδικό άξονα με μεγάλη κυκλοφορική συχνότητα ενώ οι χρήσεις που εντοπίζονται επί αυτής είναι ως επί το πλείστον επαγγελματικές στα ισόγειο των κτιρίων, με καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (άνω των 100μ²). Ως εκ τούτου λόγω των μεγάλων διαθέσιμων χώρων οι υφιστάμενοι χρήστες σχετίζονται με ήδη κατοικίας (έπιπλα εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, ήδη διακόσμησης κλπ). Βρέθηκαν ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων κάτω από το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες αφορούν είτε καταστήματα σε σημεία χαμηλής εμπορικής προβολής είτε ιδιοκτήτες υπό πίεση.

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας στην ευρύτερη περιοχή και όμορες περιοχές, οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης θέσεων στάθμευσης κυμαίνονται από **8,00 €/μ² έως 8,33 €/μ²** και οι ζητούμενες τιμές πώλησης θέσεων στάθμευσης κυμαίνονται από **700 €/μ² έως και 1364 €/μ²**

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ ²)	Ισόγειο Αποθήκη (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΝΑ Εμ ²
1	ΑΛΙΜΟΣ, Καλαμάκι				120,00	65,00		146,00	ΑΛΙΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 185 Τ.Μ. ΜΕ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ ΣΕ ΠΟΛΥ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΣΗΜΕΙΟ	3,500 €	24,0 €
2	Ποσειδώνος 38 και Παταγιά				150,00			150,00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κωδικο κτιστήριο 150 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, δευτερεύς, 2 wc, αποθήκη, πίσω κήπο, τραπεζικό χώρο, δωμάτιο καλοκαιρία, κατάστημα πίσω στην πλατ.	3,000 €	20,0 €
3	Λ. Ποσειδώνος, Άλιμος			44,00	138,00	35,00		180,80	ΑΛΙΜΟΣ (Καλαμάκι) Κτιστήριο 217μ ανακαινισμένος 2018, επί της Λ. Ποσειδώνος, μεγάλης προβολής, με υπέρροφη θέα στη θάλασσα, πλήρως παραρτίσις και μόνον μαζικής μεταφοράς, τραπεζικό ρέμα, τμή 5,000€.	4,500 €	28,0 €
4	ΑΛΙΜΟΣ, Καλαμάκι				250,00			250,00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κτιστήριο 250 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 99, εντός χώρος, 2 wc, τραπεζικό ρέμα, τμή 5,000€.	5,000 €	20,0 €
5	ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ			150,00	150,00		160,00	220,00	ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ Μπάνιας, κτιστήριο 460 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 70, 4 wc, σανατορ, καλή κατάσταση. Κωδ: 32300 - Γεωλογο Φάκελος Μπάνιας ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ Κτιστήριο	6,000 €	26,3 €
6	Άλιμος Κεφαλληνών				230,00			230,00	ΑΛΙΜΟΣ Κεφαλληνών κτιστήριο 230 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, 1 wc, πίσω κή 15 Βενιακ κλιματισμός, άριστη κατάσταση, Βήματα: 16 μ., χαρακτηριστικά: Φωτεινό, Επιπ.	5,000 €	21,7 €
7	Άλιμος Κεφαλληνών				435,00			435,00	ΑΛΙΜΟΣ Κεφαλληνών, κτιστήριο 435 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 99, εντγκ. κλ. Ε, άριστη κατάσταση, SRC, Τμή. Επικοινωνίες: 210220879, email: info@solum.gr, www.srg.com.gr	10,000 €	23,0 €
8	ΑΛΙΜΟΣ			80,00	100,00	80,00		148,00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κτιστήριο 180 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 93, 2 wc, πλήρως τραπεζικό ρέμα, αυτόνομη θέρμανση, γυμνασίο κτιστήριο μεγάλης προβολής ισόγειο 100μ ² πισίνα 80	3,500 €	23,6 €
Μέσος όρος										5,080 €	23,33 €

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ Εμ ²
1	Άλιμος, Λεωφόρος Βουλιαγμένης			583,00	583,00	250,00		799,60	ΑΛΙΜΟΣ: Επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, ισόγειο κτιστήριο πολύ μεγάλης προβολής αποκλειστικό από ισόγειο μεμβόλο 583 τ.μ., πισίνα 250 τ.μ. και υπέργειο χώρο στάθμευσης μεμβόλο 583 τ.μ. Τμήτ. 3.300.000€ Τμήτ. 210.6829000	3.000.000 €	3.751,9 €
2	Άλιμος, Καλαμάκι				350,00			350,00	Άλιμος Καλαμάκι ΠΕΡΙΕΙΛΑΙ Κτιστήριο συνολικής επιφάνειας 350 τ.μ. ισόγειο. Είναι κατασκευασμένο το 2018.	850.000 €	2.428,6 €
3	Άλιμος, Καλαμάκι			363,91	381,20	315,00	359,10	687,71	Άλιμος: Κτιστήριο, κατάλληλο για: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ -ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΕΣ-ΦΡΑΞΕΙΑ, 1.400 τ.μ. Σε ακριβώς 910 τ.μ. Καταπληκτική κατάσταση, 4 Επιπέδους, - Στην Εμπορική Περιοχή του Άλιμου που έχουν κατασκευαστεί μεγάλα κεντρικά κτήρια όπως CARREFOUR - JUMBO -	3.900.000 €	5.671,0 €
4	Άλιμος, Καλαμάκι				359,00			359,00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κτιστήριο 359 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 75, εντός χώρος, 4 wc, τραπεζικό ρέμα, κτιστήριο γυμνασίο μεγάλης προβολής, καταλληλό και για υγειονομική χρήση - πισίνα 100 μ., διαθέτει δομημένη καλυμμένη ψιλή θέρμανση, μειωτορροές ξέοδο	1.000.000 €	2.785,5 €
5	Άλιμος, Καλαμάκι				166,00			166,00	ΑΛΙΜΟΣ:Παράλο ισόγειο κτιστήριο 166 τ.μ. με πισίνα 55 τ.μ. Πολύ υγιονομικοί ενδιαφέροντος και για καλύτερο με κομμάτι Δίπλα στην παραλία και το παλιό αεροδρόμιο.	690.000 €	4.156,6 €
6	Άλιμος, Καλαμάκι			50,00	450,00			480,00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κωδικο κτιστήριο 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 77, υπόγειο: 50 τ.μ., χαρακτηριστικά: Εσωτερική Βιβλιοθ. Νεώτερο, υγιονομικό ενδιαφέροντος, Πισίνα 50μ, Δίπλα περισσότερες φωτογραφίες και ακινητή στο www.solum.gr τμήτ 1.200.000€	1.200.000 €	2.668,7 €
Μέσος όρος										3.987,04 €	

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης Θέσεων Στάθμευσης:

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ						
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΝΑ €/μ2
1	Άλιμος	10,00	-1,00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 10 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, ηλεκ. πόρτα, Έχει βατή ράμπα και άνετο χώρο ελιμμού. Βρίσκεται κοντά στην Λεωφ. Ελευθερίας, στην Λεωφ. Ποσειδώνος και στο Αγγλογαλλικό Στρατιωτικό Συμμαχικό Νεκροταφείο., τιμή 80€	80,00 €	8,00
2	Άλιμος	12,00	-1,00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 12 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, Λ. Καλαμακίου 40 -42., τιμή 100€.	100,00 €	8,33
3	Άλιμος	10,00	-1,00	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 10ημ. ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΟΡΟΦΟΥ ΣΤΟΝ ΑΛΙΜΟ. ΕΧΕΙ ΒΑΤΗ ΡΑΜΠΑ ΚΑΙ ΑΝΕΤΟ ΧΩΡΟ ΕΛΙΓΜΟΥ. ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΚΟΝΤΑ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦ.ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ, ΣΤΗΝ ΛΕΩΦ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ ΚΑΙ ΣΤΟ ΑΓΓΛΟΓΑΛΛΙΚΟ ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΜΑΧΙΚΟ ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ. ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΟΡΙΝΑ ΙΣΤΑΝΜΠΟΥΛΟΥ T: +30 210 9852 223, +30 6973 517 902	80,00 €	8,00
4	Κάτω Γλυφάδα	15,00	-1,00	Ενοικιάζονται υπόγειες θέσεις χώρου στάθμευσης επί της Μεταβά σε επαγγελματικό κτίριο με εύκολη πρόσβαση και με 24ωρη καταγραφή.	120,00 €	8,00
5	Άλιμος	12,00	-1,00	ΑΛΙΜΟΣ Εκτελωνιστών - Εφοριακών Άνω Καλαμάκι, Αγ. Παντελεήμονας, κλειστός χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 1 θέσης, υπόγειο, ηλεκ. πόρτα, Ενοικιάζεται κλειστό parking., τιμή 100€	100,00 €	8,33
Μέσος όρος		12			0,00 €	8,13 €

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης Θέσεων Στάθμευσης:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ						
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	
1	Βούλα	21,00	-1,00	ΒΟΥΛΑ Κάτω, υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, μοτοσικλέτας, 21 τ.μ., 2 θέσεων, υπόγειο, ηλεκ. πόρτα, 2 εραπτόμενες θέσεις στάθμευσης συν αποθήκη 6 τ.μ., σε πολυκατοικία του 2007., καθαρός χώρος χωρίς υγρασίες, εύκολη πρόσβαση με πολύ ήπια ράμπα και από κλιμακοστάσιο - ασσανσέρ, σε εξαιρετικό σημείο πλησίον Ασκληπιείου, ευκαρία, τιμή 25.000€	25.000,00 €	
2	Βούλα	17,00	-1,00	ΒΟΥΛΑ Κάτω, υπόγειος χώρος στάθμευσης, 17 τ.μ., 6 θέσεων, υπόγειο, ηλεκ. πόρτα, κοντα στην θάλασσα και στην αγορά της Βούλας,πολυ ευκολη προσβαση,η τιμη εναι για καθε μια ξεχωριστα, τιμή 15.000€, 2111134452	15.000,00 €	
3	Βούλα	10,00	-1,00	ΒΟΥΛΑ Κάτω, υπόγειος χώρος στάθμευσης, 2 θέσεων, υπόγειο, μαζί με αποθήκη 7 τμ. πωλούνται όλα μαζί,πλησίον Ασκληπιείου, τιμή 27.000€, 2111134452. Θεωρούμε ότι η επιφάνεια της κάθε μίας θέσης είναι 10 μ2.	13.500,00 €	
4	Άλιμος	11,00	-1,00	ΑΛΙΜΟΣ Άνω Καλαμάκι, υπόγειος χώρος στάθμευσης, 11 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, σε πολυκατοικία 12 ετίας, τιμή 15.000€	15.000,00 €	
5	Άλιμος	20,00	-1,00	ΑΛΙΜΟΣ Αμπελάκια, υπόγειος χώρος στάθμευσης, 20 τ.μ., 2 θέσεων, υπόγειο, πολυ κοντα στις συγκοινωνίες ΟΑΕΔ, τιμή 14.000€	14.000,00 €	
6	Γλυφάδα	18,00	-1,00	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, υπόγειος χώρος στάθμευσης, 18 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, ηλεκ. πόρτα, πλησίον καλυβητηριου,σε δικο του ατομικο γκαραζ, τιμή 23.000€, 2111134452	23.000,00 €	
Μέσος όρος		16			17.000,00 €	

10.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)

10.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή βρέθηκε σημαντικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Για το υπό εκτίμηση κατάστημα χρησιμοποιήσαμε οχτώ συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πέντε πώλησης τα οποία βρίσκονται στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου και έχουν συναφή με αυτό χαρακτηριστικά. Ενώ παράλληλα στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης ή πώλησης Θέσεων Στάθμευσης. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε

Regulated by RICS

συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

10.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) για το κατάστημα και η προσέγγισης της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης για τις θέσεις στάθμευσης.

10.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Κατάστημα

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	1,018,000.00 €	5%	50,900.00 €
Εισοδήματος	1,310,000.00 €	95%	1,244,500.00 €
Συνολικά			1,300,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			4,701.15 €
Συνολικά / μ2			2,108.88 €

Θέσεις στάθμευσης

Συγκριτική Μέθοδος		Μέθοδος Εισοδήματος		Στάθμιση Μεθόδων				Τελική Αγοραία Αξία	
Υπό στοιχεία	Αγοραία Αξία	Υπό στοιχεία	Αγοραία Αξία	Συγκριτική Μέθοδος	Εισοδήματος	Συγκριτική Μέθοδος: Σταθμισμένη Αγοραία Αξία	Μέθοδος Εισοδήματος: Σταθμισμένη Αγοραία Αξία	Τελική Αγοραία Αξία	Τελική Αγοραία Αξία/μ2
ΥΒ-3	10,200.00 €	ΥΒ-3	10,200.00 €	50%	50%	5,100.00 €	5,100.00 €	10,200.00 €	787.64 €
ΥΒ-4	10,200.00 €	ΥΒ-4	10,200.00 €	50%	50%	5,100.00 €	5,100.00 €	10,200.00 €	787.64 €
ΥΒ-5	10,200.00 €	ΥΒ-5	10,200.00 €	50%	50%	5,100.00 €	5,100.00 €	10,200.00 €	787.64 €
ΥΒ-6	11,100.00 €	ΥΒ-6	11,100.00 €	50%	50%	5,550.00 €	5,550.00 €	11,100.00 €	785.56 €
ΥΒ-7	11,100.00 €	ΥΒ-7	11,100.00 €	50%	50%	5,550.00 €	5,550.00 €	11,100.00 €	785.56 €
Σύνολο								52,800.00 €	

Regulated by RICS

11 Ακίνητο με Α/Α 3 (Κατάστημα στη Βούλα – Λ. Βουλιαγμένης 70)

11.1 Τοποθεσία



Η άμεσα γύρω περιοχή χαρακτηρίζεται από μικτή χρήση γης (επαγγελματική στο μέτωπο της λεωφόρου Βουλιαγμένης και οικιστική στον αστικό ιστό) με μέση πυκνότητα δόμησης. Η λεωφόρος Βουλιαγμένης αποτελεί μια από τις κεντρικές οδικές αρτηρίες του λεκανοπεδίου η οποία ενώνει το κέντρο των Αθηνών (στήλες Ολυμπίου Διός) με τα νότια προάστια. Αναλαμβάνει αρκετά μεγάλο όγκο οχημάτων και σε πολλά σημεία της παρουσιάζει κυκλοφοριακά προβλήματα. Το τμήμα της λεωφόρου Βουλιαγμένης, στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο αποτελεί το τελείωμα της εμπορικής ζώνης, η οποία ξεκινά από τον δήμο Γλυφάδας και συγκεντρώνει έντονο επαγγελματικό και επιχειρηματικό ενδιαφέρον, ιδιαιτέρως για ότι έχει να κάνει με καταστήματα εκθέσεων αυτοκινήτων και ειδών υγιεινής, καταστήματα ηλεκτρικών ειδών, υπεραγορές τροφίμων (supermarket) αλλά και γραφειακούς χώρους. Στην συνέχεια της λεωφόρου προς την συμβολή της με την λεωφόρο Ποσειδώνος οι εμπορικές χρήσεις μειώνονται και παρατηρούνται περισσότερο οικιστικές χρήσεις με πολυκατοικίες και μονοκατοικίες πολυτελούς κατασκευής.

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Κάτω Βούλα του διευρυμένου δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης και συγκεκριμένα επί της διασταυρώσεως της Λεωφόρου Βουλιαγμένης στην οποία φέρει τον αριθμό 50 και επί της Αγίου Ιωάννου στην οποία φέρει τον αριθμό 50, στις συντεταγμένες βάσει της εφαρμογής 37.844263, 23.770333 (google maps).

Regulated by RICS

11.2 Περιγραφή ακινήτου



Πρόκειται για γωνιακό κατάστημα με υπόγειο, ισόγειο και πατάρι το οποίο βρίσκεται σε κτιριακό όγκο, αμιγώς επαγγελματικής χρήσης, ο οποίος έχει ανεγερθεί μετά την έκδοση διαφόρων οικοδομικών αδειών από το 1997 έως το 2004.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	Κατάστημα (282,79 ΚΧ, 31,65 ΒΧ)	314.44
Ισόγειο	Κατάστημα	277.75
Πατάρι	Κατάστημα	26.87
Συνολικά		619.06
Πρασιά		600.00
Δώμα		430.00

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Οι εξωτερικές όψεις είναι σοβαντισμένες και βαμμένες σε τόνους του λευκού στο επίπεδο του ισογείου ενώ στους λοιπούς ορόφους καλύπτονται περιμετρικά με υαλοστάσια και κεραμικά πλακίδια
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου.
<u>Δάπεδα</u>	Στα δάπεδα επικρατούν ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων

Regulated by RICS

	διαστάσεων και σημειακά (τμήμα βοηθητικής χρήσης υπογείου) εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια, ενώ στους χώρους υγιεινής υπάρχει τσιμεντοκονία. Στα ξύλινα δάπεδα εντοπίζεται δομημένη καλωδίωση (εγκιβωτισμένες πρίζες).
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Οι εσωτερικές όψεις των τοιχοποιιών έχουν χρωματιστεί με σπατουλαριστά χρώματα σε τόνους του λευκού.
<u>Ψευδοροφές</u>	Όχι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης VRV. Επιπρόσθετα έχουν εγκατασταθεί τοπικές μονάδες A/C. – Σε όλους τους χώρους του κτιρίου έχει εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού μεγάλης παροχής αέρα. – Η πυρόσβεση στο κτήριο επιτυγχάνεται με τη χρήση αυτόματου συστήματος καταιονισμού νερού (sprinklers), πυροσβεστήρων και πυροσβεστικών φωλεών. Επίσης, έχουν εγκατασταθεί ανιχνευτές καπνού. – Υπάρχει πλήρης τηλεφωνική εγκατάσταση Υπάρχει εγκατεστημένο σύστημα συναγερμού και καμερών για ασφάλεια
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Ο περιβάλλον χώρος είναι επιμελημένος, με τμήμα του να είναι εν μέρει είναι φυτεμένος με χλοοτάπητα και δένδρα, ενώ εν μέρει είναι διαμορφωμένος ως χώρος στάθμευσης, καλυπτόμενος από τσιμέντο και κυβόλιθους
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

11.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακό χώρο.

11.4 Ανάλυση SWOT

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

- Γωνιακό κατάστημα
- Καλή εσωτερική κατάσταση
- Μεγάλη προβολή
- Μεγάλη πρασιά
- Αποκλειστική χρήση δώματος
- Διαμορφωμένος περιβάλλοντας χώρος

Regulated by RICS

Δεν εντοπίζεται κάποιο **βασικό μειονέκτημα** του ακινήτου.

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

- Ακίνητα με καλά βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά συγκεντρώνουν σταθερό επενδυτικό ενδιαφέρον
- Τμηματική αξιοποίηση
- Ανάπλαση Ελληνικού
- Γενικότερη ευημερία στα νότια προάστια.

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Περιορισμός δικτύου εμπορικών αλυσίδων, οι οποίες μισθώνουν καταστήματα μεγάλων επιφανειών.

11.5 Εκτίμηση Αξίας

11.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου βρέθηκαν να διατίθενται προς μίσθωση επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης από το ύψος της Γλυφάδας έως το ύψος της Βούλας πληθώρα επαγγελματικών καταστημάτων ανηγμένης επιφανείας από 117 έως 2720μ², με ως επί το πλείστον καλά ποιοτικά τα περισσότερα. Τα εν λόγω καταστήματα βρέθηκαν να έχουν ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **9,2€/μ² έως 23,8 €/μ²** και ζητούμενες τιμές πώλησης από **3.056 €/μ² έως 7.555 €/μ²**. Επισημαίνουμε ότι η διαφορά στο εύρος τιμών που παρατηρείται οφείλεται στη θέση έκαστου ακινήτου και στα γειτονικά καταστήματα αυτού, ήτοι κατά πόσο βρίσκεται εντός του εμπορικού τμήματος της Λεωφόρου, αλλά και σε κάθε περίπτωση σε λοιπά ποιοτικά χαρακτηριστικά όπως αποκλειστική χρήση πρασιάς/δώματος, μέγεθος προσώπου, αυτοτελές κτίριο, ορατότητα βιτρίνας από την Λεωφόρο κλπ.

Όσον αφορά το εκτιμώμενο θεωρούμε ότι πλεονεκτεί σημαντικά σε σχέση με το τυπικό κατάστημα της περιοχής λόγω αφενός της θέσης και της προβολής του (σε σταυροδρόμι) και αφετέρου λόγω των ποιοτικών χαρακτηριστικών του (μεγάλη αποκλειστικότητα πρασιάς και δώματος), με αποτέλεσμα να αξιολογούμε ότι βρίσκεται στο άνω όριο του εύρους τιμών που εντοπίζεται.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων:

Regulated by RICS

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	ΟΡΟΦΟΙ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΝΑ Θμ²
1	Βούλα				325.00			325.00	ΒΟΥΛΑ Κατάστημα, 325 τ.μ., κατασκευή 2019, 10 δωμάτια, Ισόγειο, Διάφορα Χαρακτηριστικά: αλουμίνα, ασασιέρα, βαμμένο, διαμπερές, νεόδμητο, πλακάκια, φωτεινό, θέρμανση ηλεκτρικό, κωδικός ακινήτου: 12594, www.realestateonline.gr	7,200 €	22.2 €
2	Βούλα				117.00			117.00	Κατάστημα 117τ.μ., ισόγειο, οικοδομημένο το 2015, 3 wc, κουφώματα αλουμινίου, σύστημα κλιματισμού, 2 θέσεις πάρκινγκ.	2,000 €	17.1 €
3	Λ.Βουλαγμένης			1,000.00	600.00	300.00		1,150.00	ΒΟΥΛΑ Κάτω κατάστημα 900 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '10, 1, κλειστό πάρκιν 1 θέσης, άριστη κατάσταση, ΙΣΟΓΕΙΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	20,000 €	17.4 €
4	Λ.Βουλαγμένης			800.00	2,400.00			2,720.00	ΓΛΥΦΑΔΑ κατάστημα 2.400 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 1900, ανοικτό πάρκιν, καλή κατάσταση, Επί της Λεωφ. Βουλαγμένης, στην	25,000 €	9.2 €
5	Βούλα				500.00			500.00	ΒΟΥΛΑ Κάτω κατάστημα 500 τ.μ., ισόγειο, προσέλευση, εκμνη κλ. Γ, άριστη κατάσταση, μεγάλη προβολή, μεγάλη πρόσοψη,	9,000 €	18.0 €
6	Βούλα				100.00			100.00	ΒΟΥΛΑ Ανω, κατάστημα 100 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '00, εκμνη κλ. Δ, 1 wc, πάρκιν 2 θέσεων με εξοπλισμό, αυτόνομη θέρμανση,	2,000 €	20.0 €
7	Λ.Βουλαγμένης			240.00	240.00			336.00	ΓΛΥΦΑΔΑ νεόδμητο κατάστημα 480 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '00, 1 wc, Ενοικιάζεται επί της Λ. Βουλαγμένης, στο ύψος της Γλυφάδας	8,000 €	23.8 €
Μέσος όρος										10,467.14 €	18.23 €

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	ΟΡΟΦΟΙ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ Θμ²
1	Λ.Βουλαγμένης			150.00	132.00		264.00	271.20	ΓΛΥΦΑΔΑ κατάστημα 550 τ.μ., 1ου - 2ου, κατασκευή 98 κλιματισμός, ΓΛΥΦΑΔΑ Λεωφόρος Βουλαγμένης, σε πλάτεια, Επαγγελματικό ακίνητο, 550 τ.μ., 4 επίπεδα (Υπόγειο 150 τ.μ.,	1,650,000 €	6,084.1 €
2	Βούλα				117.00			117.00	Κατάστημα σε πολύ κεντρικό δρόμο της Βούλας, πλήρως και πολυτελώς εξοπλισμένο σαν Σάλον Ομορφιάς.	500,000 €	4,273.5 €
3	Βούλα				155.00	50.00		180.00	Αττική - Νέο Προάστια Βούλας ΠΙΔΑΕΠΤΑΙ νεόδμητο Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 155 τ.μ. Ισόγειο. Αποστέλλεται από 5 Είναι κατασκευασμένο το 2000 και διαθέτει Κουφώματα Αλουμινίου,	550,000 €	3,055.6 €
4	Βούλα				180.00			180.00	Κατάστημα 180 τμ. με εξωτερικό χώρο για εκμετάλλευση, με αυτόνομη θέρμανση, μεγάλη αποθήκη, απεριόριστη θλα και σε (εξαιρετική, προνομιακή τοποθεσία στην καρδιά της Βούλας,	550,000 €	3,055.6 €
5	Λ.Βουλαγμένης			414.00	715.00			880.60	ΓΛΥΦΑΔΑ Λεωφόρος Βουλαγμένης, κατάστημα 1.222 τ.μ., υπογείου - ισόγειο - ημιόροφου, άριστη κατάσταση, υπόγειο 414 τ.μ., ημιτόπγειο 235 τ.μ. και ισόγειο 480 τ.μ., μεγάλη προβολή,	4,000,000 €	4,542.4 €
6	Λ.Βουλαγμένης			196.00	180.00	145.00		330.90	ΓΛΥΦΑΔΑ Λεωφόρος Βουλαγμένης, κατάστημα 521 τ.μ., υπογείου - ισόγειου - ημιόροφου, άριστη κατάσταση, υπόγειο 196 τ.μ., ισόγειο 180 τ.μ. και ημιόροφο 145 τ.μ., κεντρικό, μεγάλης	2,500,000 €	7,555.2 €
Μέσος όρος										1,625,000 €	4,761.03 €

11.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος και η Συγκριτική Μέθοδος.

11.5.3 Συγκριτική Μέθοδος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα.

11.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

11.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Regulated by RICS

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	1,500,000.00 €	5%	75,000.00 €
Εισοδήματος	1,390,000.00 €	95%	1,320,500.00 €
Συνολικά			1,400,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			3,357.63 €
Συνολικά / μ2			2,261.49 €

Αγοραία Αξία	
Κατάστημα	1,400,000.00 €
Κεραία	51,000.00 €
Σύνολο	1,451,000.00 €

12 Ακίνητο με Α/Α 4 (Κατάστημα στον Πειραιά – Φρεατύδας 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22)

12.1 Τοποθεσία



Ο Πειραιάς (αρχαία ελληνικά: Πειραιεύς) είναι πόλη, μέρος του πολεοδομικού συγκροτήματος Αθήνας και διαθέτει το σημαντικότερο λιμένα της Ελλάδας. Ο Πειραιάς συμπεριλαμβάνεται στο Δήμο Πειραιώς, ο οποίος σύμφωνα με την Απογραφή του 2011 έχει έκταση 10,9 τ. χμ. και πληθυσμό 163.688 κατοίκους, κάτι που τον καθιστά τον πέμπτο μεγαλύτερο σε πληθυσμό δήμο της χώρας μετά τις συγχωνεύσεις που

Regulated by RICS

προκάλεσε το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Η Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς αποτελείται από τον ομώνυμο δήμο και ακόμα τέσσερις δήμους (Δήμος Νίκαιας - Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Δήμος Κορυδαλλού, Δήμος Κερατσινίου - Δραπετσώνας, Δήμος Περάματος), με συνολικό πληθυσμό 448.997 κατοίκους και έκταση 50,4 τ.χμ., και καταλαμβάνει το νοτιοδυτικό τμήμα της περιφέρειας πρωτεύουσας. Αν υπολογιστεί ως ξεχωριστή πόλη, αποτελεί την τρίτη μεγαλύτερη της Ελλάδας. Το κέντρο του Πειραιά απέχει περίπου 10 χιλιόμετρα από το κέντρο της Αθήνας, της οποίας αποτελεί ιστορικό επίνειο. Ο Πειραιάς στη σύγχρονη εποχή είναι σημαντικό βιομηχανικό και εμπορικό κέντρο της χώρας, ενώ διαθέτει το μεγαλύτερο (σε επιβατική κίνηση) λιμένα της Ευρώπης, συνδέοντας ακτοπλοϊκά την πρωτεύουσα με τα νησιά του Αιγαίου και αποτελώντας ένα σημαντικό προορισμό για κρουαζιερόπλοια εντός της Μεσογείου.

Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Φρεατύδος 43 και Θεμιστοκλέους 22 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 37.933103, 23.645217 (google maps).

12.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για γωνιακό κατάστημα, το οποίο αποτελείται από ισόγειο και πατάρι. Το ακίνητο εντοπίζεται σε κτίριο οικιστικών χρήσεων, το οποίο έχει κατασκευαστεί προ περίπου σαράντα ετών, ενώ το εκτιμώμενο είναι πρόσφατα ανακαινισμένο.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ2)
Ισόγειο	Κατάστημα	128,4
Πατάρι	Κατάστημα	128,4
Συνολικά		256,8

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
-------------------------	---------------------

Regulated by RICS

<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Υαλοστάσια
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων και σημειακά εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια (χώροι υγιεινής, κουζίνες κλπ).
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με τριπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού. Εσωτερικά σε τμήμα της τοιχοποιίας εντοπίζεται τεχνοτροπία από χαρτί
<u>Ψευδοροφές</u>	Υπάρχουν ψευδοροφές από γυψοσανίδα
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης - Σε όλους τους χώρους του κτιρίου έχει εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού μεγάλης παροχής αέρα. - Δεν έχει εγκατασταθεί σύστημα ενεργής πυρόσβεσης.
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Δεν εντοπίζεται περιβάλλον χώρος
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

12.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακό χώρο.

12.4 Ανάλυση SWOT

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

- Γωνιακό κατάστημα
- Καλή εσωτερική κατάσταση
- Εμπορικό μέγεθος
- Πλησίον ακτής
- Πρόσωπο σε πλατεία

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

- Μειωμένη προβολή
- Σε σημείο με χαμηλή συγκέντρωση εμπορικών καταστημάτων (εκτός «πάτσας»)
- Έλλειψη περιβάλλοντος χώρου- μικρή πρασιά

Regulated by RICS

- Μικρή πρόσοψη

Οι **Βασικές ευκαιρίες** του ακινήτου είναι οι εξής.

- Μεγάλες αναπτύξεις στον Πειραιά

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Περιορισμός δικτύου εμπορικών αλυσίδων, οι οποίες μισθώνουν καταστήματα μεγάλων επιφανειών.

12.5 Εκτίμηση Αξίας

12.5.1 Ανάλυση Κτηματαγορίας

Σύμφωνα με την έρευνα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου βρέθηκαν καταστήματα ανηγμένης επιφανείας από 65,00 μ² έως 384,00 μ², να έχουν ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **11,20 €/μ² έως 20,80 €/μ²**, με μεγαλύτερη συγκέντρωση περί τα 10,00 €/μ² με 12,00 €/μ² και ζητούμενες τιμές πώλησης από **1.430,00 €/μ² έως 3.400,00 €/μ²**. Η διαφορά στο εύρος τιμών οφείλεται πρωτίστως στη θέση και στην προβολή του ακινήτου (πιθανή θέα προς τη θάλασσα) αλλά και στη δυνατότητα αξιοποίησης αυτού (κατάστημα λιανικής ή υγειονομικού ενδιαφέροντος). Παρόλο που στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου εντοπίζονται επαγγελματικές χρήσεις στα ισόγεια των κτιρίων ωστόσο αποτελεί δευτερεύουσα αγορά του Πειραιά. Οι χρήσεις που εντοπίζονται είναι ως επί το πλείστον επιχειρήσεις εστίασης (εστιατόρια, καφετέριες), γεγονός το οποίο οφείλεται στη χωροταξική τους θέση, ήτοι πλησίον της ακτής αλλά και καταστήματα λιανικής, τα οποία λόγω ότι δεν φιλοξενούν καταστήματα εμπορικών αλυσίδων αλλά επιχειρήσεις ιδιωτών τοπικού ενδιαφέροντος, δε συγκεντρώνουν υψηλή εμπορική προβολή.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ												
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΩ Γ (μ ²)	ΥΠΟΓΕΩ Β (μ ²)	ΥΠΟΓΕΩ Α (μ ²)	ΙΣΟΓΕΩ (μ ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΕΥΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /τμ.μ ²
1	ΦΡΕΑΤΥΔΑ	0,00	0,00	0,00	340,00	110,00	0,00	384,00	ΦΡΕΑΤΥΔΑ καίολογητο 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 97, ελεύθερο, καλή κατάσταση, γωνιακό πατάρι 110μ., κεντρικό, ως αποθήκη, 2 κλιμακωτά κλιματισμός, υδρορακό ρεμάρι, γωνιόρα, επί 8.000€	1997	8.000,00 €	20,8 €
2	ΦΡΕΑΤΥΔΑ Μαρίνα Ζώνης	0,00	0,00	40,00	86,00	45,00	0,00	116,00	ΦΡΕΑΤΥΔΑ καίολογητο 60 τ.μ., ισόγειο, ως υδροσταθμός, καίολογητο 86 τ.μ. με υπόγειο 40 τ.μ., 1999, σε καλή κατάσταση, κατάλληλο για υδροσταθμό, με φεγγίτη, υδροσταθμός, υδροσταθμός, 2 μ. υπόγειο, γωνιακό, διαμετρέ, προσόψεις, εντός γύρας, 2 ως πατάρι 67 τ.μ., με εξοπλισμό, υδρορακό ρεμάρι, κλιματισμός, διαμετρέ καλωδίωση, ελεύθερο, καίολογητο κλιματισμένο, υδροσταθμολογία, υδροσταθμολογία, υδροσταθμολογία, υδροσταθμολογία	1999	1.300,00 €	11,2 €
3	επί της ΑΛΜΟΥ ΤΣΟΓΙΟΥ ΛΟΥ	0,00	0,00	0,00	295,00	67,00	0,00	321,80	ΦΡΕΑΤΥΔΑ καίολογητο 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 97, ελεύθερο, καλή κατάσταση, γωνιακό πατάρι 110μ., κεντρικό, ως αποθήκη, 2 κλιμακωτά κλιματισμός, υδρορακό ρεμάρι, γωνιόρα, επί 8.000€	1980	4.000,00 €	12,4 €
4	ΦΡΕΑΤΥΔΑ				35,00			35,00	ΦΡΕΑΤΥΔΑ καίολογητο 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 97, ελεύθερο, καλή κατάσταση, γωνιακό πατάρι 110μ., κεντρικό, ως αποθήκη, 2 κλιμακωτά κλιματισμός, υδρορακό ρεμάρι, γωνιόρα, επί 8.000€	1980	700,00 €	20,0 €
5	Πυραυλός - Φρεατιόδα	0,00	0,00	0,00	95,00	0,00	0,00	95,00	ΦΡΕΑΤΥΔΑ καίολογητο 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 97, ελεύθερο, καλή κατάσταση, γωνιακό πατάρι 110μ., κεντρικό, ως αποθήκη, 2 κλιμακωτά κλιματισμός, υδρορακό ρεμάρι, γωνιόρα, επί 8.000€	1970	1.250,00 €	13,2 €
6	ΦΡΕΑΤΥΔΑ				65,00			65,00	ΦΡΕΑΤΥΔΑ καίολογητο 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 97, ελεύθερο, καλή κατάσταση, γωνιακό πατάρι 110μ., κεντρικό, ως αποθήκη, 2 κλιμακωτά κλιματισμός, υδρορακό ρεμάρι, γωνιόρα, επί 8.000€	1985	1.400,00 €	16,5 €
7	ΦΡΕΑΤΥΔΑ				52,00	52,00		72,80	ΦΡΕΑΤΥΔΑ καίολογητο 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 97, ελεύθερο, καλή κατάσταση, γωνιακό πατάρι 110μ., κεντρικό, ως αποθήκη, 2 κλιμακωτά κλιματισμός, υδρορακό ρεμάρι, γωνιόρα, επί 8.000€	1980	1.500,00 €	20,6 €
8	ΦΡΕΑΤΥΔΑ	0,00	0,00	0,00	180,00	0,00	0,00	180,00	ΦΡΕΑΤΥΔΑ καίολογητο 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 97, ελεύθερο, καλή κατάσταση, γωνιακό πατάρι 110μ., κεντρικό, ως αποθήκη, 2 κλιμακωτά κλιματισμός, υδρορακό ρεμάρι, γωνιόρα, επί 8.000€	1972	3.200,00 €	17,8 €
Μέσος όρος		0,00	0,00	0,00	146,69	46,67	0,00	161,20		1980	2.988,99 €	16,56 €

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων:

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΤΗΜΑΤΩΝ												
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	Α' ΟΡΟΣΟΦ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΚΤΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /αν. μ²
1	Φρεατίδια, Καλλιθέα / Φρεατίδια	0,00	0,00	0,00	120,00	0,00	0,00	120,00	Πέρισσο, φρεατίδια, Καταστήμα 1 (στοιχ) Καθήγη, βασικά για υγειονομικού ενδιαφέροντος, 120 τ.μ., Κατάσταση: Ανακαινισμένο, Ορόφος: Ισόγειο, Θέρμανση: Αιθέρια Θερμότητα, 2 WC, Σηλ. κατασκευής: 1920, Χρησιμοποιούμενο: Επισκευασμένο, Ύψος: Κατασκευασμένο, Με Πέρισσο, κλιματισμός, εξοπλισμός για Υγειονομικού ενδιαφέροντος, 223 τ.μ., Σε απόσταση 245 μ., Ανακαινισμένο κατάστημα, 3 Επιπέδων, Ορόφος: Ισόγειο, πολυώροφο πέρισσο ΑΡΧΙΤΗ ΘΕΩΝ ΠΕΡΙΣΣΟΤΑ ΣΤΕΦΑΝΙΔΑΚΕΣ - 2 WC, Ύψος κατασκευής: 1931, Εξοπλισμένο.	1969	350.000 €	2.916,7 €
2	Μικράλιμνο, Κοσμάκειο - Ποσειδάμνη	0,00	0,00	43,00	65,00	0,00	115,00	112,40	εξοικονομημένο, 223 τ.μ., Σε απόσταση 245 μ., Ανακαινισμένο κατάστημα, 3 Επιπέδων, Ορόφος: Ισόγειο, πολυώροφο πέρισσο ΑΡΧΙΤΗ ΘΕΩΝ ΠΕΡΙΣΣΟΤΑ ΣΤΕΦΑΝΙΔΑΚΕΣ - 2 WC, Ύψος κατασκευής: 1931, Εξοπλισμένο.	1972	300.000 €	2.669,0 €
3	ΠΕΡΑΚΗ	0,00	0,00	0,00	90,00	90,00	0,00	126,00	ΠΕΡΑΚΗ κατάστημα 180 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, κατασκευή 78, 1 ης. πάτωρα 90 τ.μ., όμοια κατασκευή της Παιδείας Περασίου - Παροική συνολικού ύψους 180 τ.μ., Αποστέλλεται από ισόγειο 90μ και πάτωρα 90 τ.μ.	1978	180.000 €	1.428,6 €
4	ΦΡΕΑΤΥΔΑ			50,00	50,00			65,00	ΠΕΡΑΚΗ βρούνη Καταστήμα 180 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, κατασκευή 78, 1 ης. πάτωρα 90 τ.μ., όμοια κατασκευή της Παιδείας Περασίου - Παροική συνολικού ύψους 180 τ.μ., Αποστέλλεται από ισόγειο 90μ και πάτωρα 90 τ.μ.	1973	95.000 €	1.461,5 €
5	ΠΛΑΖ ΦΡΕΑΤΥΔΑΣ	0,00	0,00	0,00	130,00	130,00	0,00	182,00	ΠΕΡΑΚΗ βρούνη Καταστήμα 180 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, κατασκευή 78, 1 ης. πάτωρα 90 τ.μ., όμοια κατασκευή της Παιδείας Περασίου - Παροική συνολικού ύψους 180 τ.μ., Αποστέλλεται από ισόγειο 90μ και πάτωρα 90 τ.μ.	1979	460.000 €	2.527,5 €
6	ΦΡΕΑΤΥΔΑ	0,00	0,00	45,00	90,00	45,00	0,00	121,50	ΠΕΡΑΚΗ βρούνη Καταστήμα 180 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, κατασκευή 78, 1 ης. πάτωρα 90 τ.μ., όμοια κατασκευή της Παιδείας Περασίου - Παροική συνολικού ύψους 180 τ.μ., Αποστέλλεται από ισόγειο 90μ και πάτωρα 90 τ.μ.	1975	250.000 €	2.057,6 €
7	πλατεία Θεμισοκλέους, Άγιος Σπυρίδων	0,00	0,00	0,00	65,00	45,00	0,00	103,00	ΠΕΡΑΚΗ βρούνη Καταστήμα 180 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, κατασκευή 78, 1 ης. πάτωρα 90 τ.μ., όμοια κατασκευή της Παιδείας Περασίου - Παροική συνολικού ύψους 180 τ.μ., Αποστέλλεται από ισόγειο 90μ και πάτωρα 90 τ.μ.	1980	350.000 €	3.398,1 €
Μέσος όρος		0,00	0,00	19,71	90,00	61,67	19,17	116,99		1980	283.670 €	2.391,28 €

12.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος και η Συγκριτική Μέθοδος

12.5.3 Συγκριτική Μέθοδος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

12.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

12.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

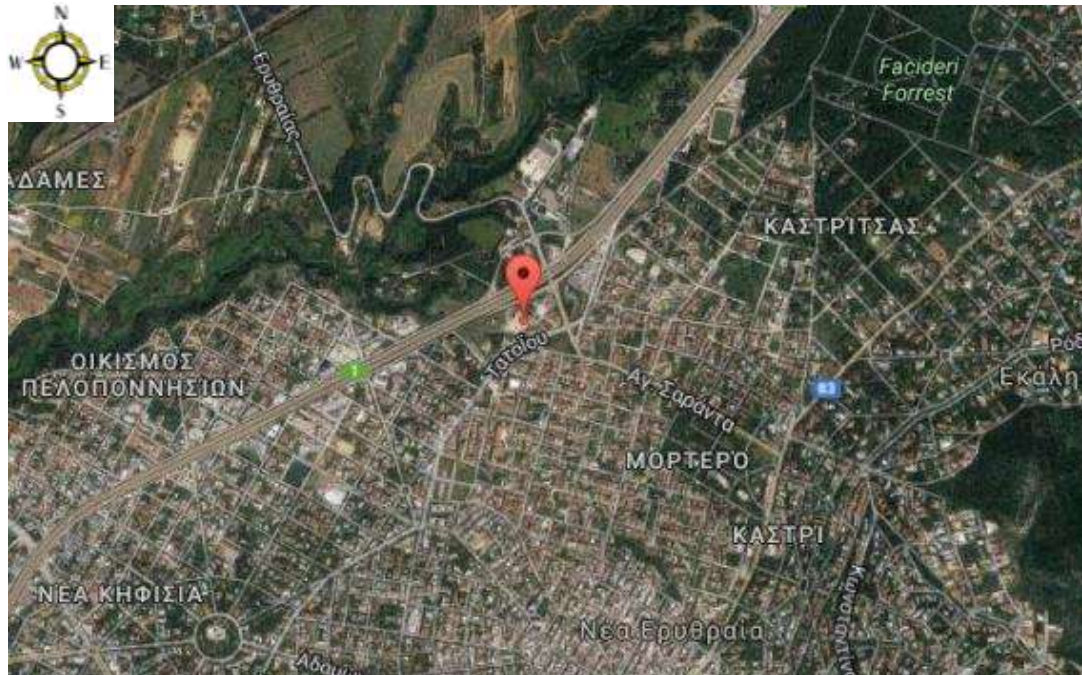
Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	5%	391,400.00 €	19,570.00 €
Μέθοδος DCF	95%	432,000.00 €	410,400.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			430,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /αν. μ²			2,392.08 €

Regulated by RICS

Τελική Αγοραία Αξία /μ2		1,674.45 €
----------------------------	--	------------

13 Ακίνητα με Α/Α 5 - 16 -17 (Κατάστημα και Γήπεδα στην Κηφισιά- Λ. Τατοΐου)

13.1 Τοποθεσία



Η Κηφισιά είναι δημοτική ενότητα και ιστορική έδρα του Δήμου Κηφισιάς στο Βόρειο Τομέα του Αθηναϊκού Πεδίου, με 47.332 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011.

Η περιοχή είναι γνωστή για την εμπορική της αγορά, την άρτια ρυμοτομία, την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των σπιτιών και των καταστημάτων, τους επιβλητικούς πυργίσκους και την αγάπη των κατοίκων της για την ανθοκομία. Το εμπορικό κέντρο καλύπτεται από ένα εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων και ο συνοικισμός απλώνεται από την Πάρνηθα και τον Κηφισό ποταμό έως το Πεντελικό.

Η περιοχή βρίσκεται ανάμεσα στους ορεινούς όγκους Πεντέλης και Πάρνηθος, και είναι οικοδομημένη σε μια πευκόφυτη πεδιάδα.

Το υψόμετρο στο κέντρο είναι 290 μέτρα (ενώ το ανώτερο είναι 330 μέτρα στη συνοικία της Πολιτείας).

Τα όρια του δήμου εκτείνονται από τις δασόφυτες ρεματιές του Κηφισού στα δυτικά μέχρι τους ορεινούς όγκους του Πεντελικού και τη ράχη του Κοκκιναρά στα ανατολικά.

Regulated by RICS

Τοποθετείται δε στο βόρειο άκρο του λεκανοπεδίου της Αθήνας, 15 χιλιόμετρα βορειοανατολικά του κέντρου της Αθήνας.

Βρίσκεται μόλις 3 χιλιόμετρα βόρεια του μητροπολιτικού κέντρου του Αμαρουσίου και 10 χιλιόμετρα νότια του Αγίου Στεφάνου.

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Τατοΐου 165 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.102616, 23.814058 (google maps).

13.2 Περιγραφή Ακινήτου



Τα υπό εκτίμηση ακίνητα A/A 5 – 16 – 17 αποτελούνται από:

- ακίνητο A/A 5, επιφανείας 5.553,60 μ² – επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα
- τα όμορα ακίνητα A/A 16 (επιφάνειας 15.959,00 μ²) και A/A 17 (επιφάνειας 1.353,28 μ²), συνολικής επιφανείας 17.338,58 μ²

Εντός του A/A 5 έχει κατασκευαστεί αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο αποτελείται από δύο υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και σοφίτα. Το κτίριο είχε κατασκευαστεί περί το 1970, ανακατασκευάστηκε και επεκτάθηκε περί το 2004, με πολύ καλή ποιότητα κατασκευής.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ ²)
Β' Υπόγειο	Βοηθητική	1.397,80
Α' Υπόγειο	Βοηθητική	1.336,62
Ισόγειο	Κύρια	1.110,72
Ημιώροφος	Κύρια	942,70
Σοφίτα	Κύρια	341,55
Σύνολο κτιριακών		5.129,39

Regulated by RICS

Περιβάλλον Χώρος	4442,80
------------------	---------

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οι υπόγειες στάθμες του κτιρίου είναι συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Ο φέρων οργανισμός των υπόλοιπων σταθμών είναι μεταλλικός βαρέως τύπου.
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Οι όψεις καλύπτονται περιμετρικά από υαλοστάσια και πλάκες φυσικών λίθων.
<u>Εσωτερικά</u>	Τα εσωτερικά χωρίσματα είναι από δομική τοιχοποιία ή συστήματα ξηρής δόμησης.
<u>Δάπεδα</u>	Τα δάπεδα στις υπόγειες στάθμες καλύπτονται από σκυρόδεμα και πλαστικό. Αντιθέτως στις υπόλοιπες επικρατούν ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων και σημειακά εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια (χώροι υγιεινής, κουζίνες κλπ). Στα ξύλινα δάπεδα εντοπίζεται δομημένη καλωδίωση (εγκιβωτισμένες πρίζες).
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εσωτερικά το κτίριο είναι βαμμένο σε τόνους του λευκού.
<u>Ψευδοροφές</u>	Όχι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης VRV. Επιπρόσθετα έχουν εγκατασταθεί τοπικές μονάδες A/C. - Σε όλους τους χώρους του κτιρίου έχει εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού μεγάλης παροχής αέρα. - Η πυρόσβεση στο κτήριο επιτυγχάνεται με τη χρήση αυτόματου συστήματος καταιονισμού νερού (sprinklers), πυροσβεστήρων και πυροσβεστικών φωλεών. Επίσης, έχουν εγκατασταθεί ανιχνευτές καπνού.
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Ο περιβάλλον χώρος είναι επιμελημένος. εν μέρει είναι φυτεμένος με χλοοτάπητα και δένδρα, ενώ εν μέρει είναι διαμορφωμένος ως χώρος στάθμευσης, καλυπτόμενος από τσιμέντο και κυβόλιθους. Επίσης έχει διαμορφωθεί βεράντα με ξύλινο deck στην πίσω όψη του κτιρίου. Έχουν εγκατασταθεί φωτιστικά εξωτερικού χώρου, τα οποία αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια. Τέλος, το κτίριο διαθέτει εξωτερικό διακοσμητικό φωτισμό.
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το κτίριο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

13.3 Χρήση

Regulated by RICS

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακό χώρο.

13.4 Ανάλυση SWOT

AA 5

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

- Προβολή επί της Α/Δ ΠΑΘΕ
- Άριστη πρόσβαση από την Α/Δ ΠΑΘΕ
- Τακτοποιημένη υλοποιημένη δόμηση μεγαλύτερη της προβλεπόμενης πολεοδομικά
- Επιμελημένη κατασκευή
- Μεγάλη επιφάνεια καταστήματος σε περιοχή με έλλειψη σε αντίστοιχους χώρους

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

- Εκτός εμπορικού πυρήνα
- Υψηλές ενεργειακές απαιτήσεις σε ψύξη-θέρμανση

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει καμία **βασική ευκαιρία**

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Περιορισμός δικτύου εμπορικών αλυσίδων, οι οποίες μισθώνουν καταστήματα μεγάλων επιφανειών.

AA 16-17

Τα **βασικά πλεονεκτήματα** των ακινήτων είναι τα εξής:

- Προβολή επί της Α/Δ ΠΑΘΕ
- Άριστη πρόσβαση από την Α/Δ ΠΑΘΕ

Τα **βασικά μειονεκτήματα** των ακινήτων είναι τα εξής :

- Το Α/Α 17 δεν δύναται να οικοδομηθεί και το Α/Α 16 δύναται να οικοδομηθεί με περιορισμούς.
- Εκτός εμπορικού πυρήνα

Τα ακίνητα δεν παρουσιάζουν καμία **βασική ευκαιρία**

Οι **βασικές απειλές** των ακινήτων είναι οι εξής :

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

Regulated by RICS

13.5 Εκτίμηση Αξίας

12.11.1.

Ανάλυση Κτηματαγοράς

- A/A 5:**

Σύμφωνα με την επί τόπου έρευνα κτηματαγοράς μας στην Κηφισιά βρέθηκαν καταστήματα σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου από **51μ2 έως 1025μ2**, να έχουν ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **12,20 έως 31,10 €/μ2** με την διαφορά στο εύρος τιμών να οφείλεται στα ποιοτικά χαρακτηριστικά εκάστου ακινήτου (θέση, προβολή, πρόσωπα επί οδών, ποιότητα κατασκευής, κλπ.).

- A/A 16-17:**

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήθηκε στην εγγύς περιοχή, προκύπτει ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων επιφάνειας 1400 μ2 έως 5100 μ2 κυμαίνονται από **970€/μ2 έως 1.190€/μ2** δομήσιμης επιφάνειας. Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γηπέδων στην εγγύς περιοχή, επιφανείας από 6.000 μ2 έως 40.000μ2 κυμαίνονται από **0,30€/μ2 έως 1,67€/μ2** με το ανώτατο εύρος τιμών να αφορά γήπεδα τα οποία διαθέτουν κτίσματα και μισθώνονται ως χώροι εκδηλώσεων / κτήματα δεξιώσεων.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ								
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ2	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ
1	Νέα Κηφισιά	1.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.500 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0,5, σ.κ. 0,4, Κωδ: 64967 - Νέα Κηφισιά ΠΙΩΛΕΙΤΑΙ Οικόπεδο συνολικής	0,5	750,00	750.000,00 €	500,00 €	1.000,00 €
2	Νέα Κηφισιά	4.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 4.500 τ.μ., επίπεδο, γυμακό, σ.δ. 0,5, σ.κ. 0,99, άρσιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 2.250 τ.μ., περιφραγή.	0,5	2250,00	2.200.000,00 €	488,89 €	977,78 €
3	Νέα Κηφισιά	1.400,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.400 τ.μ., εντός σχεδίου, αμφιθεατρικό, γυμακό, σ.δ. 0,6, 40x35, πρόσωση 40 μ., άρσιο,	0,6	840,00	1.000.000,00 €	714,29 €	1.190,48 €
4	Νέα Κηφισιά	1.500,00	Κηφισιά, Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 1.500 τ.μ., Σ.Δ: 0,5, Σ.Κ: 0,4, είναι 2 θάλασσες, Τιμή: 750.000€	0,5	750,00	750.000,00 €	500,00 €	1.000,00 €
5	Νέα Κηφισιά	1.650,00	Κηφισιά, Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 1.650 τ.μ., Πρόσωση (μ): 22,5, Σ.Δ: 0,5, Σ.Κ: 50,	0,5	825,00	900.000,00 €	545,45 €	1.090,91 €
6	Νέα Κηφισιά	5.100,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Οικισμός Πελοποννησίων ΑΔΑΜΕΣ, οικόπεδο 5.100 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, γυμακό, σ.δ. 0,5, σ.κ. 0,6, άρσιο,	0,5	2550,00	2.000.000,00 €	392,16 €	784,31 €
7	Νέα Κηφισιά	4.000,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Οικισμός Πελοποννησίων, οικόπεδο 4.000 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, γυμακό, σ.δ. 0,5, πρόσωση 76 μ.,	0,5	2000,00	2.000.000,00 €	500,00 €	1.000,00 €
8	Νέα Κηφισιά	1.700,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.700 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0,6, πρόσωση 38 μ., κοινά σε: προς τον Αθλητικό Όμιλο Νέας	0,6	1020,00	1.000.000,00 €	588,24 €	980,39 €
9	Κηφισιά Νέα	1.600,00	Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο, Εντός σχεδίου, 1.600 τ.μ., Κοινά σε: Αγιά, Εκκλησία, Λεωφόρο, Πλατεία, Πρόσωση: 22 μ., Βόθος:	0,5	850,00	990.000,00 €	618,75 €	1.164,71 €
		2.550,00			1.315,00	1.287.777,78	538,64	1.020,95

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης γηπέδων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ €/μ2
1	Κηφισιά	40.000,00	Ενοίκηση Οικόπεδο, Κηφισιά, 40000 τ.μ., Χαρακτηριστικά: Γυμακό, Τιμή: 12.000€ Εντός σχεδίου πάλεως: Οχι, Πρόσωσης:	12.000,00 €	0,30 €
2	Κηφισιά	16.618,00	Ενοίκηση οικόπεδο Κηφισιά επιφανείας 16.618 τ.μ.	25.000,00 €	1,50 €
3	Βαρυμύομητη	7.000,00	ΒΑΡΥΜΥΟΜΗΤΗ έκταση 7.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, Δασική έκταση, για επαγγελματική χρήση, φυσικό περιβάλλον, εύκολη	3.000,00 €	0,43 €
4	Βαρυμύομητη	40.000,00	Οικόπεδο, 40000 τ.μ., 135 μ, 295 μ, Χαρακτηριστικά Οικόπεδου: επίπεδο για πολλαπλές χρήσεις και για ευαγή ιδρύματα πλησιον	5.000,00 €	0,13 €
5	Βαρυμύομητη	6.000,00	Βαρυμύομητη, χώρος δεξιώσεων, βαφτίσεων, πολιτιστικών και αθλητικών εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων, συνολικού εμβαδού	10.000,00 €	1,67 €
Μέσος όρος		21.923,60		11.000,00	0,80

Regulated by RICS

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ									
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ									
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ2
1	N. Ερυθραία, Ταταίου 131			280,00		280,00	πρώην εσπατάριο "Golden Phoenix"	6.500,00 €	23,2 €
2	N. Ερυθραία, Ταταίου 131	400,00	200,00	360,00		490,00	πρώην εσπατάριο	6.000,00 €	12,2 €
3	Ερυθραίας & Αγ. Σπυρίδωνος		700,00	700,00	300,00	1.025,00	οι επιφάνειες ανά στάθμη κατ' εκτίμηση	15.000,00 €	14,6 €
4	N. Ερυθραία, Ταταίου 98		70,00	200,00		217,50		3.500,00 €	16,1 €
5	N. Ερυθραία, Μοιραρά		80,00	100,00		120,00	καταστήματα μίσθωσης οικιακών κτιρίων, 3 επίπεδα. Αποτελείται από 3 Επιστάδια, ισόγειο το 1990 και διαθέτει Κουφώματα Αλουμινίου. Οφείλει να πληρώσει ετήσιο φόρο ακίνητης περιουσίας (41τη), ελάχιστο ισόγειο 41, ελάχιστη αναδομή 41, κατάσταση εξαιρετική, και 1 κεντρικό κέντρο, κατάσταση κατ' επιμέτρητο κατώτερο.	1.500,00 €	12,5 €
6	Νέα Ερυθραία, κέντρο		41,00	41,00		51,25	καταστήματα μίσθωσης οικιακών κτιρίων, 3 επίπεδα. Αποτελείται από 3 Επιστάδια, ισόγειο 140 τ.μ., υπόγειο 100 τ.μ., ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ κατάσταση. Ηλεκτροφόρο με 3 επίπεδα από 85τη έκαστο με 2 WC σε ισόγειο και μεγάλη πρόβαση σε 3 επίπεδα από 85τη έκαστο με 2 WC σε ισόγειο και με 2 κεντρικά κέντρα. Κατάσταση κατ' επιμέτρητο κατώτερο.	1.500,00 €	29,3 €
7	Νέα Ερυθραία		100,00	140,00		165,00	καταστήματα μίσθωσης οικιακών κτιρίων, 3 επίπεδα. Αποτελείται από 3 Επιστάδια, ισόγειο 140 τ.μ., υπόγειο 100 τ.μ., ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ κατάσταση. Ηλεκτροφόρο με 3 επίπεδα από 85τη έκαστο με 2 WC σε ισόγειο και με 2 κεντρικά κέντρα. Κατάσταση κατ' επιμέτρητο κατώτερο.	4.500,00 €	27,3 €
8	Νέα Ερυθραία		85,00	85,00	85,00	148,75	καταστήματα μίσθωσης οικιακών κτιρίων, 3 επίπεδα. Αποτελείται από 3 Επιστάδια, ισόγειο 140 τ.μ., υπόγειο 100 τ.μ., ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ κατάσταση. Ηλεκτροφόρο με 3 επίπεδα από 85τη έκαστο με 2 WC σε ισόγειο και με 2 κεντρικά κέντρα. Κατάσταση κατ' επιμέτρητο κατώτερο.	2.800,00 €	18,8 €
9	Νέα Κηφισιά			60,00	80,00	100,00	καταστήματα μίσθωσης οικιακών κτιρίων, 3 επίπεδα. Αποτελείται από 3 Επιστάδια, ισόγειο 140 τ.μ., υπόγειο 100 τ.μ., ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ κατάσταση. Ηλεκτροφόρο με 3 επίπεδα από 85τη έκαστο με 2 WC σε ισόγειο και με 2 κεντρικά κέντρα. Κατάσταση κατ' επιμέτρητο κατώτερο.	2.500,00 €	25,0 €
10	Νέα Ερυθραία		100,00	200,00		225,00	καταστήματα μίσθωσης οικιακών κτιρίων, 3 επίπεδα. Αποτελείται από 3 Επιστάδια, ισόγειο 140 τ.μ., υπόγειο 100 τ.μ., ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ κατάσταση. Ηλεκτροφόρο με 3 επίπεδα από 85τη έκαστο με 2 WC σε ισόγειο και με 2 κεντρικά κέντρα. Κατάσταση κατ' επιμέτρητο κατώτερο.	7.000,00 €	31,1 €
11	Νέα Ερυθραία			140,00		140,00	καταστήματα μίσθωσης οικιακών κτιρίων, 3 επίπεδα. Αποτελείται από 3 Επιστάδια, ισόγειο 140 τ.μ., υπόγειο 100 τ.μ., ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ κατάσταση. Ηλεκτροφόρο με 3 επίπεδα από 85τη έκαστο με 2 WC σε ισόγειο και με 2 κεντρικά κέντρα. Κατάσταση κατ' επιμέτρητο κατώτερο.	2.800,00 €	20,0 €
12	Νέα Κηφισιά			85,00	40,00	105,00	καταστήματα μίσθωσης οικιακών κτιρίων, 3 επίπεδα. Αποτελείται από 3 Επιστάδια, ισόγειο 140 τ.μ., υπόγειο 100 τ.μ., ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ κατάσταση. Ηλεκτροφόρο με 3 επίπεδα από 85τη έκαστο με 2 WC σε ισόγειο και με 2 κεντρικά κέντρα. Κατάσταση κατ' επιμέτρητο κατώτερο.	1.500,00 €	14,3 €
Μέσος όρος		400,00	172,00	199,25	126,25	255,63		4.591,70 €	20,37 €

13.5.1 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος, η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

13.5.2 Μέθοδος Εισοδήματος και Συγκριτική Μέθοδος

Χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

13.5.3 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Για τον υπολογισμό της αξίας πραγματοποιείται το άθροισμα της γηπεδικής αξίας και της αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων, όπου χρησιμοποιείται το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης τους.

13.6 Τελική εκτίμηση

Η αγοραία αξία των ακινήτων έχει ως εξής:

- A/A 5:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδοι	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου

Regulated by RICS

Εισοδήματος	90%	6.460.000,00 €	5.814.000,00 €
Υλική	10%	5.192.800,00 €	519.280,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			6.330.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /αν.μ2			2.674,77 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			1.234,06 €

• A/A 16:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	140.000,00 €	133.000,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	129.570,00 €	6.478,50 €
Τελική Αγοραία Αξία			139.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			8,71 €

Αγοραία Αξία Ποσοστού Συνιδιοκτησίας επί της πλήρους κυριότητας			
Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Αγοραία Αξία 100% πλήρους Κυριότητας	Συντελεστής μειωμένης εμπορευσιμότητας	Αγοραία Αξία 80% πλήρους κυριότητας
80,20%	139.000,00 €	0,90	100.000,00 €

Συνιδιοκτησία 77/96

• A/A 17:

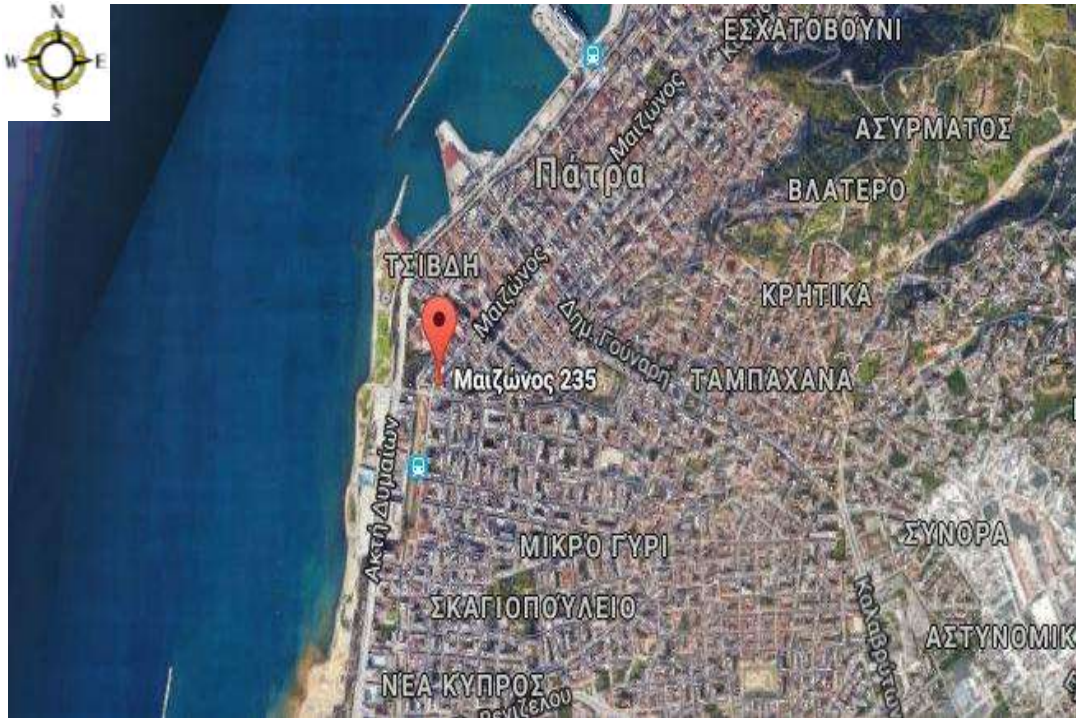
Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	90%	15.092,33 €	13.583,10 €
Μέθοδος Εισοδήματος	10%	14.000,00 €	1.400,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			15.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			11,08 €

Αγοραία Αξία Ποσοστού Συνιδιοκτησίας επί της πλήρους κυριότητας			
Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Αγοραία Αξία 100% πλήρους Κυριότητας	Συντελεστής μειωμένης εμπορευσιμότητας	Αγοραία Αξία 58% πλήρους κυριότητας
57,50%	15.000,00 €	0,90	7.800,00 €

Regulated by RICS

14 Ακίνητο με Α/Α 6 (Κατάστημα στην Πάτρα – Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11)

14.1 Τοποθεσία



Η Πάτρα είναι το πιο σημαντικό λιμάνι και η μεγαλύτερη πόλη της Πελοποννήσου με 168.034 κατοίκους (μόνο η πόλη καθαυτή) σύμφωνα με την Απογραφή του 2011. Το πολεοδομικό συγκρότημα της Πάτρας είναι το τρίτο μεγαλύτερο στην Ελλάδα. Η Πάτρα είναι πρωτεύουσα του νομού Αχαΐας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και έδρα του ομώνυμου δήμου. Η Αχαΐα είναι εύκολα προσβάσιμη οδικώς. Η Πάτρα, πρωτεύουσα του νομού, απέχει 210χλμ από την Αθήνα, 227χλμ από τα Ιωάννινα, 195χλμ από το Ναύπλιο και 213χλμ από την Καλαμάτα. Η Πάτρα είναι κόμβος τριών μεγάλων οδών. Στα ανατολικά της πόλης βρίσκεται η Εθνική Οδός 8α, η οποία συνδέει την πόλη με την Αθήνα, την Κόρινθο και πόλεις της Βόρειας Πελοποννήσου. Στα βόρεια υπάρχει η Γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου και η Εθνική Οδός 5, η οποία συνδέει την πόλη με την Στερεά Ελλάδα και την Ήπειρο, ενώ νότια υπάρχει η Εθνική Οδός 9, η οποία συνδέει την πόλη με τον Πύργο, την Καλαμάτα και άλλες πόλεις της δυτικής Πελοποννήσου.

Το ακίνητο βρίσκεται στη επί της οδού Μαιζώνος 235 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.241195, 21.728158 (google maps).

Regulated by RICS

14.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για κατάστημα, το οποίο αποτελείται από ισόγειο και πατάρι. Το ακίνητο εντοπίζεται σε κτίριο μεικτής χρήσεως (οικιστική και επαγγελματική), το οποίο έχει κατασκευαστεί προ περίπου 35 ετών. Ωστόσο το υπό εκτίμηση ακίνητο μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας το 2001 έχει υποστεί αλλαγές στην εσωτερική διαρρύθμιση, ενώ έκτοτε φαίνεται να συντηρείται επαρκώς.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ2)
Ισόγειο	Κατάστημα	315,76
Πατάρι	Κατάστημα	127,60
Συνολικά		443,36

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Υαλοστάσια
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται σε όλους τους χώρους ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων.
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με τριπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Όχι

Regulated by RICS

<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης - Σε όλους τους χώρους του κτιρίου έχει εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού μεγάλης παροχής αέρα. - Δεν έχει εγκατασταθεί σύστημα ενεργής πυρόσβεσης.
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Δεν εντοπίζεται περιβάλλον χώρος
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

14.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακό χώρο.

14.4 Ανάλυση SWOT

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

- Καλή εσωτερική κατάσταση

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

- Σε σημείο με χαμηλή συγκέντρωση εμπορικών καταστημάτων (εκτός «πιάτσας»)
- Έλλειψη περιβάλλοντος χώρου- μικρή πρασιά

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει καμία **ευκαιρία**.

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Περιορισμός δικτύου εμπορικών αλυσίδων, οι οποίες μισθώνουν καταστήματα μεγάλων επιφανειών.

14.5 Εκτίμηση Αξίας

14.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου βρέθηκε πληθώρα διαθέσιμων καταστημάτων προς μίσθωση ανηγμένης επιφάνειας από 84 έως 300μ², με μεγαλύτερη συγκέντρωση περί τα 100μ. Η οδός Μαιζώνος, επί της οποίας εντοπίζεται το εκτιμώμενο αποτελεί κεντρικό δρόμο, με ως επί το πλείστον εμπορικές χρήσεις, ο οποίος διασχίζει το κέντρο της πόλης της Πάτρας. Ωστόσο, η εμπορικότητα του δρόμο έχει διακυμάνσεις αναλόγως την ακριβή θέση, με όσο

Regulated by RICS

μεγαλύτερη να είναι η απόσταση από τις κεντρικές πλατείες τόσο να φθίνουν τα επίπεδα των τιμών. Το τμήμα της οδού στο οποίο βρίσκεται το εκτιμώμενο αξιολογείται λιγότερο εμπορικό με τις ζητούμενες τιμές μίσθωσης να κυμαίνονται από **4,2€/μ2 έως 9,0€/μ2**, με τη διαφορά στο εύρος τιμών να οφείλεται στα ποιοτικά χαρακτηριστικά όπως μέγεθος προσώπου-βιτρίνας, όμορα καταστήματα και θέση (γωνιακό-μεσαίο).

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ								
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΩΓΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΩΓΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	ΑΜΗΝΕΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (αν. μ2)
1	Κέντρο Πάλης	150,00	150,00	60,00	204,00	Κέντρο καταστήματος 150μ2 μ. με πατάρι 60μ2 και υπόγειο 150μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 400.000€	270.000 €	1.323,5 €
2	ΠΑΤΡΑ Κέντρο Πάλης		270,00		270,00	Κέντρο καταστήματος 270μ2 με πατάρι 270μ2 και υπόγειο 150μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 400.000€	400.000 €	1.481,5 €
3	Πάτρα		300,00		300,00	Κέντρο καταστήματος 300μ2 με πατάρι 300μ2 και υπόγειο 150μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 400.000€	400.000 €	1.333,3 €
4	ΠΑΤΡΑ Κέντρο Πάλης		261,00		261,00	Κέντρο καταστήματος 261μ2 με πατάρι 261μ2 και υπόγειο 150μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 530.000€	530.000 €	2.030,7 €
5	ΠΑΤΡΑ Κέντρο Πάλης	75,00	75,00		90,00	Κέντρο Πάλης, πωλείται ισόγειο κατάστημα 75μ2 με υπόγειο 75μ2. Βρίσκεται σε σημείο με εμπορική προβολή στη περιοχή, κατάλληλο για ούραση επιδόσεις επιθετικού αθλήματος, μπορεί να μεταβιβαστεί 150.000 ευρώ. Λογικό στην Real Estate Πάτρας 68 τμή, 261035023 email assessor@reit.com www.assessor.gr ή διαδικύση και εκτύπωση στην παραγωγή που βρίσκεται το κείμενο. Μισθικές Υπηρεσίες Ύψηλο Επιπέδου Στόχος μας είναι να πετύχουμε για εσάς τις καλύτερες τιμές της αγοράς.	150.000 €	1.688,7 €
6	ΠΑΤΡΑ Κέντρο παράλληλο στη Μεθώνες		120,00		120,00	ΠΑΤΡΑ Κέντρο, κατάστημα 120 μ2, σόκο, πρόσφατος, κατισκυλι 97, 1 εκ, άρτια κατάσταση, 1 χώρο, θέα δρόμο, δάπεδο Πλακάκι, κουφώματα: Τζαμαρία, χαρακτηριστικά: Φυτείο, ένα μισθωμένο ως καφέ 7μ2 ημεύου 1000€, δίκιοι Αναρτησιμύ, κενά σε: απίτη συγκεκριμένα παζάρια μεγάλης εμπορικότητας, τιμή 150.000€	200.000 €	1.666,7 €
7	Υψηλά Αλιόνη, Πάτρα	80,00	60,00	60,00	100,00	Σε προνομιακό σημείο πολύ μεγάλης εμπορικής και διαφημιστικής προβολής, κατάστημα συνολικής επιφάνειας 200 μ2. Αποτέλλεται από ισόγειο 60 μ2, υπόγειο 80 μ2 και πατάρι 60 μ2. Δυνατότητα ανάπτυξης (παστέλισμα/κομμάτια), ιδανικό για επιχειρήσεις υγιεινισμού και αδειοδότησης (καφέ, επιδόσεις κ.λπ), καδ. 1802 Asses Real Estate, τμή 211 4136040, www.assesrealestate.gr	250.000 €	2.500,0 €
8	Ακτι Διάμεση Πάτρα		130,00		130,00	Κατάστημα 130μ2 παράλληλο στην οδό Ακτιών, κοντά στην οδό Ακτιών, κτισμένο το 1985, με 100μ2 υπόγειο και 30μ2 πατάρι. Βρίσκεται σε περιοχή με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 160.000€	160.000 €	1.230,8 €
Μέσος όρος		101,67	176,75	60,00	184,58		295.000 €	1.654,14 €

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΩΓΟ Γ (μ2)	ΥΠΟΓΩΓΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΩΓΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΩΓΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ2)	ΑΜΗΝΕΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (αν.μ2)
1	Παλαιό κέντρο Μεθώνες & Τριών Νευράγων			34,00	195,00			191,80	Κέντρο καταστήματος 192μ2 με πατάρι 34μ2 και υπόγειο 192μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 1.500 €	1.500 €	7,8 €
2	Μεθώνες & Τριών Νευράγων				120,00	50,00		140,00	Κέντρο καταστήματος 170μ2 με πατάρι 50μ2 και υπόγειο 120μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 1.000 €	1.000 €	7,1 €
3	Μεθώνες 229				130,00	30,00		142,00	Κέντρο καταστήματος 160μ2 με πατάρι 30μ2 και υπόγειο 130μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 650 €	650 €	4,6 €
4	Μεθώνες 229				117,00	23,00		126,20	Κέντρο καταστήματος 140μ2 με πατάρι 23μ2 και υπόγειο 117μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 585 €	585 €	4,8 €
5	Μεθώνες 231				150,00	70,00		178,00	Κέντρο καταστήματος 220μ2 με πατάρι 70μ2 και υπόγειο 150μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 750 €	750 €	4,2 €
6	Πάτρα				300,00			300,00	Κέντρο καταστήματος 300μ2 με πατάρι 300μ2 και υπόγειο 150μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 1.400 €	1.400 €	4,7 €
7	Μεθώνες 108				100,00			100,00	Κέντρο καταστήματος 100μ2 με πατάρι 100μ2 και υπόγειο 100μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 900 €	900 €	9,0 €
8	Κέντρο Πάτρας				270,00			270,00	Κέντρο καταστήματος 270μ2 με πατάρι 270μ2 και υπόγειο 150μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 2.000 €	2.000 €	7,4 €
9	Κέντρο παράλληλο στην οδό Ακτιών				120,00			120,00	Κέντρο καταστήματος 120μ2 με πατάρι 120μ2 και υπόγειο 120μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 1.000 €	1.000 €	8,3 €
10	Πάτρα, Αγ. Ανδρέας				110,00	55,00		132,00	Κέντρο καταστήματος 165μ2 με πατάρι 55μ2 και υπόγειο 110μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 800,00 €	800,00 €	6,1 €
11	Πάτρα Μεθώνες			80,00	100,00	50,00		136,00	Κέντρο καταστήματος 180μ2 με πατάρι 50μ2 και υπόγειο 80μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 1.200,00 €	1.200,00 €	8,8 €
12	Πάτρα Παλιές				200,00	50,00		220,00	Κέντρο καταστήματος 250μ2 με πατάρι 50μ2 και υπόγειο 200μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 1.250,00 €	1.250,00 €	5,7 €
13	Πάτρα, Αγ. Ανδρέας				70,00	35,00		84,00	Κέντρο καταστήματος 105μ2 με πατάρι 35μ2 και υπόγειο 70μ2. Βρίσκεται σε σημείο με πολύ καλή εμπορική κατάσταση. 600,00 €	600,00 €	7,1 €
Μέσος όρος				57,00	151,69	45,38		164,62		1.048,80 €	6,68 €

14.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος και η Συγκριτική Μέθοδος

14.5.3 Μέθοδος Εισοδήματος και Συγκριτική Μέθοδος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

Regulated by RICS

14.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	5%	462,300.00 €	23,115.00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	95%	450,000.00 €	427,500.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			450,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			1,014.98 €
Τελική Αγοραία Αξία /αν.μ2			1,226.83 €

15 Ακίνητο με Α/Α 7 (Κατάστημα στο Ηράκλειο Κρήτης – Λ. Κνωσού 191)

15.1 Τοποθεσία



Το Ηράκλειο είναι η μεγαλύτερη πόλη της Κρήτης, καθώς και ο μεγαλύτερος λιμένας του νησιού. Άλλοτε πρωτεύουσα της νήσου, του ομώνυμου νομού και της επαρχίας Τεμένους, σήμερα αποτελεί έδρα του ομώνυμου Δήμου με πληθυσμό 173.993 κατοίκους (2011), είναι η έδρα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, έδρα της Περιφέρειας Κρήτης, καθώς επίσης έδρα της Εκκλησίας της Κρήτης και του Αρχιεπισκόπου της. Κύριοι οικονομικοί τομείς της πόλης είναι ο τουρισμός, η γεωργία και το εμπόριο. Διαθέτει βιομηχανική περιοχή 4 χιλιόμετρα νοτιοανατολικά του κέντρου.

Regulated by RICS

Το Ηράκλειο διαθέτει επίσης ένα από τα μεγαλύτερα σήμερα σε κίνηση αεροδρόμια της Ελλάδας, το αεροδρόμιο "Νίκος Καζαντζάκης", καθώς και λιμάνι με πυκνή ακτοπλοϊκή συγκοινωνία κυρίως με τον Πειραιά και άλλα νησιά παρουσιάζοντας μεγάλη κίνηση επιβατών και εμπορευμάτων.

Το ακίνητο βρίσκεται επί της διασταυρώσεως της Λεωφόρου Κνωσού 191 και της Ευάγγελου Χατζάκη και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 35.315339, 25.147695 (google maps).

15.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για γωνιακό αυτοτελές κτίριο, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πατάρι, α' όροφο και δώμα και έχει κατασκευαστεί προ περίπου 20 ετών. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 596,28 μ² και βρίσκεται εντός οικοπέδου 275,25 μ².

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	Κατάστημα, ΒΧ	124.88
Ισόγειο	Κατάστημα ΚΧ	166.88
Πατάρι	Κατάστημα	117.03
Α' Όροφος	Κατάστημα ΚΧ	127.49
Δώμα	Κατάστημα ΚΧ	60.00
Συνολικά		596.28

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
-------------------------	---------------------

Regulated by RICS

<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Υαλοστάσια
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται σε όλα τα δάπεδα ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων.
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια, ενώ κατά τόπους εντοπίζονται και μονού υαλοστασίου. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Εντοπίζονται ψευδοροφές από γυψοσανίδα
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης - Σε όλους τους χώρους του κτιρίου έχει εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού μεγάλης παροχής αέρα. - Δεν έχει εγκατασταθεί σύστημα ενεργής πυρόσβεσης.
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Τυπικά υλικά κατασκευής πεζοδρομίου, χωρίς ιδιαίτερες διαμορφώσεις. Αποτελεί χώρο στάθμευσης των πελατών του καταστήματος.
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

15.3 Χρήση

Το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακό χώρο.

15.4 Ανάλυση SWOT

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

- Γωνιακό κατάστημα
- Καλή εσωτερική κατάσταση
- Εμπορικό μέγεθος
- Καλής προβολής
- Αυτοτελές κτίριο
- Ύπαρξη πρασιάς για στάθμευση οχημάτων

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

- Στα όρια με το μη εμπορικό τμήμα της Λεωφόρου Κνωσού

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

Regulated by RICS

- Ακίνητα με καλά βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά συγκεντρώνουν σταθερό επενδυτικό ενδιαφέρον
- Δυνατότητα εναλλακτικής αξιοποίησης (γραφείο)
- Δυνατότητα τμηματικής αξιοποίησης

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Περιορισμός δικτύου εμπορικών αλυσίδων, οι οποίες μισθώνουν καταστήματα μεγάλων επιφανειών.

15.5 Εκτίμηση Αξίας

15.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου βρέθηκαν καταστήματα τόσο επί της Λεωφόρου Κνωσού αλλά και επί της εγγύτερης περιοχής αυτού, ανηγμένης επιφανείας από 144 έως 300μ² να έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης από **1.785 έως 3.330 €/μ²**. Η μεγάλη διαφορά στο εύρος τιμών οφείλεται στην ακριβή θέση έκαστου ακινήτου, στην εμπορικότητα του σημείου που βρίσκεται (χρήση όμορων καταστημάτων και επισκεψιμότητα αυτών) καθώς και στα ποιοτικά χαρακτηριστικά που διαθέτει, ήτοι αποκλειστική χρήση πρασιάς, ποιότητας κατασκευής κ.α.. Επί τούτου αναφέρουμε ότι ακίνητα τα οποία μπορεί να βρίσκονται επί καθέτου της Λεωφόρου Κνωσού ή ακόμα και σε πρώτο παράλληλο αυτής, μπορεί να αξιώνουν τμήμα το οποίο να διαφέρει σε ποσοστό έως 50%. Επιπρόσθετα η εμπορικότητα της Λεωφόρου βάσει επικοινωνίας με τοπικό γνώστη της περιοχής παρουσιάζει διακύμανση με το «εμπορικό» τμήμα αυτής, να είναι εκείνο από το οποίο χωροθετείται νότια του Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.) μέχρι περίπου μετά τη θέση του υπό εξέταση ακινήτου. Αναφορικά με τις ζητούμενες τιμές μίσθωσης βρέθηκαν καταστήματα αντίστοιχης επιφανείας με εκείνα των πωλήσεων να κυμαίνονται από **5,6 έως 8,3 €/μ²**, με μεγαλύτερη συγκέντρωση τιμών στα 6-7 €/μ² ενώ ο συντελεστής απόδοσης εμπειρικά κυμαίνεται από **6,5 έως 7,0 %** λόγω της ανώριμης κτηματαγοράς, όπως άλλωστε είναι χαρακτηριστικό όλων σχεδόν των αγορών της επαρχίας.

Αναφορικά με το εκτιμώμενο αξιολογείται ως καλό ακίνητο σε σχέση με το τυπικό της περιοχής, ενώ θεωρούμε ότι βρίσκεται στο άνω όριο των τιμών που προαναφέρθηκαν καθώς πρόκειται για γωνιακό, αυτοτελές κτίριο, καλής ποιότητας κατασκευής, με βιτρίνες καλής ορατότητας από τη Λεωφόρο.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων:

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ								
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /αν. μ ²
1	ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΛΕΩΦ. 62 ΜΑΡΤΥΡΩΝ		90,00		90,00	Πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	290.000 €	3.222,2 €
2	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	138,00	138,00		207,00	Οροφος, Ισόγειο, 2 Επίπεδα, 1 Κατάστημα, Έτος κατασκευής: 1962. Τιμή γκαράζ 10000€	450.000 €	2.173,9 €
3	ΗΡΑΚΛΕΙΟ		90,00	90,00	144,00	Γκαράζ 10000€	290.000 €	2.013,9 €
4	ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΑΙΝΟΥΡΙΑ ΠΟΡΤΑ		150,00	50,00	180,00	Κατάστημα 180μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	600.000 €	3.333,3 €
5	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	204,00	191,00		293,00	Κατάστημα 180μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	650.000 €	2.218,4 €
6	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	45,00	185,00		207,50	Κατάστημα 180μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	370.000 €	1.783,1 €
7	ΗΡΑΚΛΕΙΟ		300,00		300,00	Κατάστημα 180μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	1.000.000 €	3.333,3 €
Μέσος όρος		129,00	163,43	70,00	203,07		521.430 €	2.582,61 €

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ ²)	Α' ΟΡΟΦΟ (μ ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν. μ ²
1	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				150,00			150,00	Κατάστημα 150μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 150μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 150μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	840,00 €	5,6 €
2	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				200,00	60,00		236,00	Κατάστημα 236μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 236μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 236μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	1.500,00 €	6,4 €
3	ΗΡΑΚΛΕΙΟ			115,00	345,00			402,50	Κατάστημα 402,5μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 402,5μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 402,5μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	2.500,00 €	6,2 €
4	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				150,00	50,00		180,00	Κατάστημα 180μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 180μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	1.500,00 €	8,3 €
5	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				220,00			220,00	Κατάστημα 220μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 220μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 220μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	1.500,00 €	6,8 €
6	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				160,00	20,00		172,00	Κατάστημα 172μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 172μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 172μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	1.300,00 €	7,6 €
7	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				400,00	98,00		498,80	Κατάστημα 498,8μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 498,8μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 498,8μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	3.000,00 €	6,5 €
8	ΗΡΑΚΛΕΙΟ			244,00	203,00	101,00		368,00	Κατάστημα 368μ ² συνολικά, γυμνακό κατάστημα 368μ ² συνολικά, πρόσφατος γεωμετρικός μετρησμός του παραρτηρίου. Αμινοτέλες, γυμνακό κατάστημα 368μ ² συνολικά, μεθυσμένο 1000κυβού μέτρων. Κεντρική κλιματική συσκευή, 150μ ² επιφάνεια οροφής, 110μ ² επιφάνεια τοίχων.	3.000,00 €	7,8 €
Μέσος όρος		#ΔΙΑΡ/0	#ΔΙΑΡ/0	176,50	228,30	66,00	#ΔΙΑΡ/0	278,61		1.992,00 €	6,90 €

15.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος και η Συγκριτική Μέθοδος

15.5.3 Συγκριτική Μέθοδος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

15.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

Regulated by RICS

15.6 Τελική Εκτίμηση

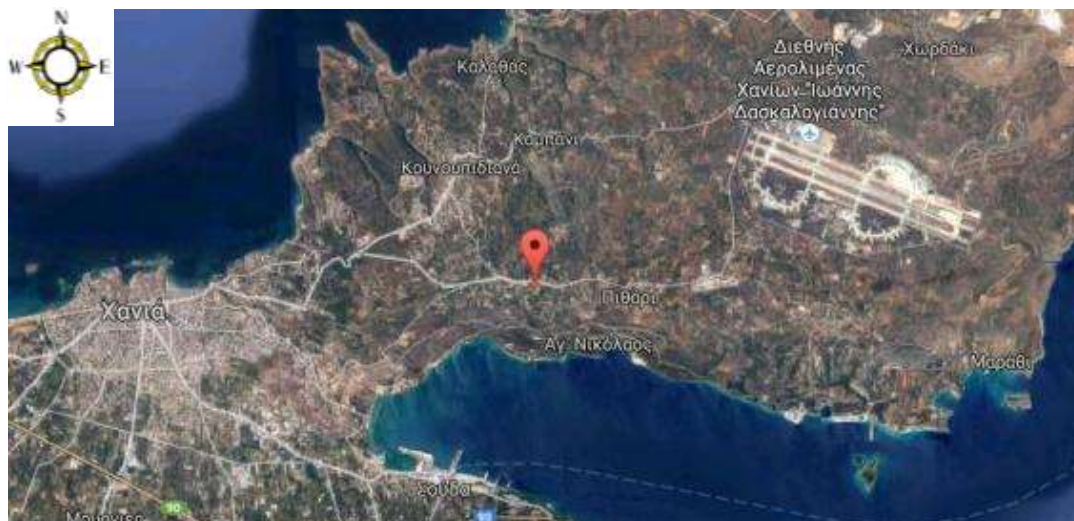
Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Συγκριτική	25%	959,700.00 €	239,925.00 €
Εισοδήματος	75%	600,000.00 €	450,000.00 €
Συνολικά			690,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			1,842.29 €
Συνολικά /μ2			1,157.17 €

Αγοραία Αξία	
Κατάστημα	690,000.00 €
Κεραία	43,000.00 €
Σύνολο	733,000.00 €

16 Ακίνητο με Α/Α 8 (Κατάστημα Χανιά – Θέση «Αντιδοπούλες»)

16.1 Τοποθεσία



Τα Χανιά είναι παραλιακή πόλη της βορειοδυτικής Κρήτης, ένας από τους σημαντικότερους λιμένες της και πρωτεύουσα του νομού Χανίων. Καταλαμβάνει έκταση περίπου δεκατριών τετραγωνικών χιλιομέτρων και, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, έχει πληθυσμό 55.838 κατοίκων και αποτελεί τη δεύτερη μεγαλύτερη πόλη του νησιού μετά το Ηράκλειο. Η πόλη των Χανίων χωρίζεται σε δύο βασικά τμήματα. Την παλιά πόλη, με το παλιό λιμάνι, και τη νέα πόλη, εκτός των τειχών. Η παλιά πόλη βρίσκεται κτισμένη γύρω από το βενετσιάνικο λιμάνι και περιβάλλεται από τις ενετικές

Regulated by RICS

οχυρώσεις του 1538, που διασώζονται τα ανατολικά και δυτικά τμήματά τους. Στη νότια πλευρά οι οχυρώσεις αυτές καταστράφηκαν στις αρχές του 20ού αιώνα, για να χρησιμοποιηθούν τα υλικά τους στην κατασκευή της αγοράς και διαφόρων άλλων δημοσίων και μη κτηρίων. Από εκεί αναπτύχθηκε η νέα πόλη της οποίας κυριότερες συνοικίες είναι η Χαλέππα, ο Άγιος Ιωάννης, τα Παχιανά, η Νέα Χώρα, το Πασακάκι, τα Λενταριανά που εκτείνονται περιφερειακά του κέντρου της πόλης.

Το ακίνητο βρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αεροδρομίου Σούδας και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 35.517743, 24.090557 (google maps).

16.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο εκτείνεται σε υπόγειο, ισόγειο και α' όροφο. Το εν λόγω ακίνητο έχει ανεγερθεί μετά την έκδοση οικοδομικής άδειας το 2008 σε αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 3.691,74μ².

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	Κατάστημα(155,23 ΚΧ, 212,58 ΒΧ)	367.81
Ισόγειο	Κατάστημα	367.81
Α' Όροφος	Κατάστημα	345.73
Συνολικά		1081.35
Ισόγειο Κτίσμα	Φυλάκιο Εισόδου	40.42

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά -</u>	Υαλοστάσια, τμήμα επικαλυμμένο με ξύλινη επένδυση

Regulated by RICS

<u>Όψεις</u>	
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων και σημειακά εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια (χώροι υγιεινής, κουζίνες κλπ). Επιπρόσθετα στο υπόγειο υπάρχει τμήμα με βιομηχανικό δάπεδο.
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Όχι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης - Σε όλους τους χώρους του κτιρίου έχει εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού μεγάλης παροχής αέρα. - Δεν έχει εγκατασταθεί σύστημα ενεργής πυρόσβεσης.
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Εντοπίζονται παρτέρια με φύτευση, ασφαλτοστρωμένο τμήμα, γήπεδο τένις και χώρος διαμορφωμένος σε παιδική χαρά.
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

16.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακό χώρο.

16.4 Ανάλυση SWOT

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

- Αυτοτελές ακίνητο
- Καλή ποιότητα κατασκευής
- Επί κεντρικού οδικού άξονα
- Καλής προβολής
- Διαμορφωμένος περιβάλλον χώρος

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

- Εκτός εμπορικού τμήματος-εγγύς περιοχή με κατοικίες και ξενοδοχεία
- Εκτός σχεδίου πόλης και απομακρυσμένο από το τοπικό κέντρο

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει καμία **ευκαιρία**.

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

- Ενεργειακή κρίση

Regulated by RICS

- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Περιορισμός δικτύου εμπορικών αλυσίδων, οι οποίες μισθώνουν καταστήματα μεγάλων επιφανειών.

16.5 Εκτίμηση Αξίας

16.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Κατά την έρευνα μας στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, τόσο κατά την επιτόπου αυτοψία όσο και από πληροφορίες στο διαδίκτυο, διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχει αναπτυσσόμενη κτηματαγορά για αντίστοιχου είδους ακίνητα με το εκτιμώμενο καθώς οι επαγγελματικές χρήσεις (καταστήματα) εντοπίζονται στο κέντρο των Χανίων ή πλησίον της εισόδου σε αυτό. Πλησίον του υπό εξέταση ακινήτου υπάρχουν διάσπαρτα κατοικίες και καταλύματα, ενώ εντοπίζονται επαγγελματικές χρήσεις υπέρ τοπικού ενδιαφέροντος, στα πλαίσια κάλυψης ειδών πρώτης ανάγκης των κατοίκων της περιοχής, στα κέντρα των γειτονικών χωριών, τα οποία ωστόσο δεν αποτελούν συγκρίσιμα ακίνητα με το εκτιμώμενο. Επί τούτου αναφέρουμε ότι το υπό εξέταση ακίνητο φέρει ποιοτικά χαρακτηριστικά τόσο εσωτερικά (δάπεδα, κουφώματα, είδη υγιεινής) όσο και εξωτερικά (γήπεδο τένις, παιδική χαρά) που προσομοιάζουν περισσότερο με κατοικία παρά με επαγγελματικό ακίνητο, τα οποία σε συνδυασμό με τη θέση του (απομακρυσμένο από εμπορικό κέντρο, πλησίον αεροδρομίου), το κατατάσσουν σε ιδιαίτερη κατηγορία αναφορικά με τον τρόπο προσέγγιση της αξίας.

Γήπεδα εκτός σχεδίου άρτια και οικοδομήσιμα, στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου επιφανείας από 4.250μ² έως 6.175 μ² βρέθηκαν να έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης από **41.68 €/μ² έως 70.59 €/μ²**. Η διαφορά στο εύρος τιμών οφείλεται στα ποιοτικά χαρακτηριστικά έκαστου ακινήτου, όπως ακριβής θέση, ευκολία πρόσβασης και απόσταση από τοπικά κέντρα, δυνατότητα αξιοποίησης, θέα, προσανατολισμός, απόσταση από τη θάλασσα ενώ σε κάθε περίπτωση εξαρτάται από την ανάγκη στην οποία βρίσκεται ο εκάστοτε ιδιοκτήτης.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων:

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ				
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ ²)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ ²
1	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	4.250,00	300.000,00 €	70,59 €
2	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	4.799,00	200.000,00 €	41,68 €
3	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	5.636,00	330.000,00 €	58,55 €
4	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	6.175,00	350.000,00 €	56,68 €
5	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	4.700,00	300.000,00 €	63,83 €
Μέσος όρος		5.112,00	296.000,00	58,27

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /αν. μ ²
1	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων				500,00		125,00	627,20	με κεντρικό υδροφώνιο και κλιματισμό, πύλη, καταστήματος και με 01 ηχοπροστασία από το περιβάλλον, υδροδότηση από το δίκτυο της Τ.Π.Ε. και παρκαδόμο με δύο θέσεις, γκαράζ, στο υπόγειο. Το ακίνητο έχει κεντρικό δρόμο παραδοσιακού χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 627,20 μ ² (627,20 μ ² ηχοπροστασία, 00,00 μ ² υδροφώνιο, 00,00 μ ² παρκαδόμος, 00,00 μ ² γκαράζ, 00,00 μ ² γκαράζ). Η απόσταση από 2 οδικές καταστάσεις είναι 120 μέτρα. Η απόσταση από το κέντρο του χωριού είναι 200 μέτρα.	1.200.000 €	2.232,6 €
2	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων				500,00		424,00	924,00	με κεντρικό υδροφώνιο και κλιματισμό, πύλη, καταστήματος και με 01 ηχοπροστασία από το περιβάλλον, υδροδότηση από το δίκτυο της Τ.Π.Ε. και παρκαδόμο με δύο θέσεις, γκαράζ, στο υπόγειο. Το ακίνητο έχει κεντρικό δρόμο παραδοσιακού χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 924,00 μ ² (924,00 μ ² ηχοπροστασία, 00,00 μ ² υδροφώνιο, 00,00 μ ² παρκαδόμος, 00,00 μ ² γκαράζ, 00,00 μ ² γκαράζ).	850.000 €	1.355,2 €
3	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων				172,00			172,00	με κεντρικό υδροφώνιο και κλιματισμό, πύλη, καταστήματος και με 01 ηχοπροστασία από το περιβάλλον, υδροδότηση από το δίκτυο της Τ.Π.Ε. και παρκαδόμο με δύο θέσεις, γκαράζ, στο υπόγειο. Το ακίνητο έχει κεντρικό δρόμο παραδοσιακού χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 172,00 μ ² (172,00 μ ² ηχοπροστασία, 00,00 μ ² υδροφώνιο, 00,00 μ ² παρκαδόμος, 00,00 μ ² γκαράζ, 00,00 μ ² γκαράζ).	280.000 €	1.627,9 €
4	Χανιά			107,50	107,50			215,00	με κεντρικό υδροφώνιο και κλιματισμό, πύλη, καταστήματος και με 01 ηχοπροστασία από το περιβάλλον, υδροδότηση από το δίκτυο της Τ.Π.Ε. και παρκαδόμο με δύο θέσεις, γκαράζ, στο υπόγειο. Το ακίνητο έχει κεντρικό δρόμο παραδοσιακού χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 215,00 μ ² (215,00 μ ² ηχοπροστασία, 00,00 μ ² υδροφώνιο, 00,00 μ ² παρκαδόμος, 00,00 μ ² γκαράζ, 00,00 μ ² γκαράζ).	450.000 €	3.488,4 €
5	Χανιά				100,00	44,00		144,00	με κεντρικό υδροφώνιο και κλιματισμό, πύλη, καταστήματος και με 01 ηχοπροστασία από το περιβάλλον, υδροδότηση από το δίκτυο της Τ.Π.Ε. και παρκαδόμο με δύο θέσεις, γκαράζ, στο υπόγειο. Το ακίνητο έχει κεντρικό δρόμο παραδοσιακού χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 144,00 μ ² (144,00 μ ² ηχοπροστασία, 00,00 μ ² υδροφώνιο, 00,00 μ ² παρκαδόμος, 00,00 μ ² γκαράζ, 00,00 μ ² γκαράζ).	350.000 €	2.976,2 €
6	Χανιά				190,00			190,00	με κεντρικό υδροφώνιο και κλιματισμό, πύλη, καταστήματος και με 01 ηχοπροστασία από το περιβάλλον, υδροδότηση από το δίκτυο της Τ.Π.Ε. και παρκαδόμο με δύο θέσεις, γκαράζ, στο υπόγειο. Το ακίνητο έχει κεντρικό δρόμο παραδοσιακού χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 190,00 μ ² (190,00 μ ² ηχοπροστασία, 00,00 μ ² υδροφώνιο, 00,00 μ ² παρκαδόμος, 00,00 μ ² γκαράζ, 00,00 μ ² γκαράζ).	700.000 €	3.884,2 €
7	Χανιά				365,00		255,00	620,00	με κεντρικό υδροφώνιο και κλιματισμό, πύλη, καταστήματος και με 01 ηχοπροστασία από το περιβάλλον, υδροδότηση από το δίκτυο της Τ.Π.Ε. και παρκαδόμο με δύο θέσεις, γκαράζ, στο υπόγειο. Το ακίνητο έχει κεντρικό δρόμο παραδοσιακού χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 620,00 μ ² (620,00 μ ² ηχοπροστασία, 00,00 μ ² υδροφώνιο, 00,00 μ ² παρκαδόμος, 00,00 μ ² γκαράζ, 00,00 μ ² γκαράζ).	800.000 €	1.812,0 €
8	Χαλκίδα, Χανιά				128,00			128,00	με κεντρικό υδροφώνιο και κλιματισμό, πύλη, καταστήματος και με 01 ηχοπροστασία από το περιβάλλον, υδροδότηση από το δίκτυο της Τ.Π.Ε. και παρκαδόμο με δύο θέσεις, γκαράζ, στο υπόγειο. Το ακίνητο έχει κεντρικό δρόμο παραδοσιακού χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 128,00 μ ² (128,00 μ ² ηχοπροστασία, 00,00 μ ² υδροφώνιο, 00,00 μ ² παρκαδόμος, 00,00 μ ² γκαράζ, 00,00 μ ² γκαράζ).	200.000 €	1.562,5 €
Μέσος όρος		#ΔΙΑΡ/Γ'	#ΔΙΑΡ/Β'	107,50	257,81	44,00	288,00	292,85		603.750 €	2.342,37 €

16.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης και η Συγκριτική Μέθοδος.

16.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

16.5.4 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Για τον υπολογισμό της αξίας αθροίζεται η αγοραία αξία του γηπέδου και το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης τους.

16.6 Τελική Εκτίμηση

Regulated by RICS

Η αγορά αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Υλική	30%	1,201,171.00 €	360,351.30 €
Συγκριτική	70%	1,088,200.00 €	761,740.00 €
Συνολικά			1,120,000.00 €
Συνολικά / μ2			1,035.74 €

Αγοραία Αξία	
Κατάστημα	1,120,000.00 €
Κεραία	36,000.00 €
Σύνολο	1,156,000.00 €

17 Ακίνητο με A/A 9 (Κτίριο Γραφείων στην Κηφισιά – Παλαιά Τατοΐου 4)

17.1 Τοποθεσία



Πρόκειται για την περιοχή της Νέας Ερυθραίας εντός του δήμου Κηφισιάς της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών και βρίσκεται βόρεια της πόλης της Αθήνας. Τα τελευταία χρόνια ο δήμος έχει επιδείξει μια σημαντική δραστηριοποίηση με την ανάπτυξη πολιτιστικών, κοινωνικών δραστηριοτήτων και με την κατασκευή έργων

Regulated by RICS

υποδομής ή κοινής ωφέλειας. Σήμερα , σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ο οικιστικός ιστός του Δήμου Ν. Ερυθραίας συγκροτείται από 5 πολεοδομικές ενότητες :ήτοι Περιοχή Συνοικισμού, Περιοχή Αναπήρων Πολέμου, Περιοχή Καστρί Πολιτείας , Περιοχή Μορτερό και Περιοχή Τριγώνου Εθνικής Αντίστασης. Τα τελευταία χρόνια πυκνοδομείται το Καστρί, η Πολιτεία ενώ το Μορτερό δομείται και αναπτύσσεται μετά την ένταξη του στο Σχέδιο Πόλεως. Το μεγαλύτερο τμήμα είναι αμιγούς κατοικίας , έχει άριστη ρυμοτομία, μεγάλη έκταση και πληθυσμό. Υπάρχει έντονη παρουσία πρασίνου λόγω χαμηλού συντελεστή δόμησης και υπάρχει δυνατότητα εύρεσης ελεύθερης θέσης στάθμευσης, με μοναδική εξαίρεση το κέντρο του δήμου το οποίο σε ώρες αιχμής λόγω αυξημένης εμπορικής δραστηριότητας αντιμετωπίζει πρόβλημα. Συναντώνται διαφόρων τύπων κτίρια ήτοι πολυτελείς ιδιωτικές κατασκευές των τελευταίων χρόνων, συγκροτήματα μεζονετών, πολυκατοικίες πολυτελούς κατασκευής και διατηρητέες παλαιές μονοκατοικίες, ενώ καταγράφονται ακόμα λίγα αδόμητα οικοπέδα. Η εμπορική δραστηριότητα αναπτύσσεται κυρίως επί των οδών Κολοκοτρώνη, Κυριαζή, Κασσαβέτη , Αργυροπούλου, Παναγίτσας Κηφισιάς και στην πλατεία Κεφαλαρίου, με παρουσία χώρος εστίασης και ψυχαγωγίας. Η Κηφισιά έχει έντονο υπερτοπικό εμπορικό κέντρο, το οποίο αποτελεί πόλο έλξης των βορείων προαστίων όσο αφορά το λιανικό εμπόριο και τη διασκέδαση. Έχει καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς και η μετακίνηση των κατοίκων της περιοχής επιτυγχάνεται με λεωφορεία και τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο. Η εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση είναι γνωστή ως Μορτερό και βρίσκεται νότια της Εθνικής Οδού.

Το ακίνητο βρίσκεται επί της Παλαιάς Οδού Τατοΐου στην οποία φέρει τον αριθμό 4 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.102447, 23.814173 (google maps).

17.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές διώροφο κτίριο, το οποίο αξιοποιείται ως γραφείο και εκτείνεται σε υπόγειο, ισόγειο και α΄ όροφο. Η συνολική επιφάνεια του κτιρίου είναι 830,01 μ² και βρίσκεται εντός οικοπέδου επιφανείας 635 μ². Το ακίνητο είναι κατασκευής 2009 όμως εκτιμάται βάσει φαινομένου έτους κατασκευής 2013 λόγω της κατάστασης και διαμόρφωσής του.

Regulated by RICS

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

Ακίνητο	Στάθμη	Υφιστάμενη Χρήση	Επιφάνεια (μ2)
Διώροφο Κτίριο με υπόγειο Παλαιά Τατοΐου 4, Ερυθραία	-1	Γραφεία	71,88
	-1	Βοηθητικοί χώροι	373,91
	0	Γραφεία	196,34
	1	Γραφεία	187,88
Σύνολο			830,01

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Σοβαντισμένη τοιχοποιία
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων και σημειακά εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια (χώροι υγιεινής, κουζίνες κλπ).
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Όχι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	- Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Δεντροφυτεμένος
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

17.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», η οποία το χρησιμοποιεί ως χώρο γραφείων.

17.4 Ανάλυση SWOT

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

- Καλή ποιότητα κατασκευής (βιοκλιματικά στοιχεία σχεδιασμού)
- Καλή εσωτερική κατάσταση
- Σύγχρονη αισθητική

Regulated by RICS

- Διαμορφωμένος περιβάλλοντας χώρος
- Εύκολη πρόσβαση
- Πλησίον τοπικής εμπορικής αγοράς

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

- Σε περίπτωση οικιστικής χρήσης απαιτείται κόστος διαμόρφωσης
- Περιοχή με ως επί το πλείστον εμπορικές χρήσεις και λιγότερο οικιστικές
- Έλλειψη θέας
- Περιοχή με σχετική απουσία πρασίνου σε σχέση με το σύνθηδες της περιοχής

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

- Ακίνητα με καλά βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά συγκεντρώνουν σταθερό επενδυτικό ενδιαφέρον
- Δυνατότητα οικιστικής αξιοποίησης

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

17.5 Εκτίμηση Αξίας

17.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Λόγω της ως επί το πλείστον οικιστικής χρήσης της περιοχής βρέθηκε πληθώρα μεζονετών να διατίθενται προς πώληση. Συγκεκριμένα η έρευνα περιορίστηκε σε ακίνητα με αντίστοιχα χαρακτηριστικά (ηλικία, επιφάνεια) με το εκτιμώμενο. Επομένως, σύμφωνα με την έρευνα στην κτηματαγορά της εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου βρέθηκαν μεζονέτες με ανηγμένη επιφάνεια από 104μ² έως 280μ², κατασκευής από το 2006 έως το 2014, να έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης από **3.300€/μ² έως 3.994€/μ²**. Επισημαίνουμε ότι η διαφορά στο εύρος τιμών οφείλεται στη θέση έκαστης ιδιοκτησίας, την θέα, την ποιότητα κατασκευής και λοιπά χαρακτηριστικά όπως περιβάλλον χώρος, πισίνα, κλπ., ενώ σε κάθε περίπτωση εξαρτάται από την ανάγκη στην οποία βρίσκεται ο εκάστοτε ιδιοκτήτης.

Όσον αφορά το εκτιμώμενο θεωρούμε ότι πλεονεκτεί σε σχέση με τα υπόλοιπα ακίνητα αναφορικά με την ποιότητα κατασκευής του (βιοκλιματικά στοιχεία κατασκευής, ιδιαίτερη αρχιτεκτονική), ωστόσο μειονεκτεί λόγω θέσης (άμεσα εγγύς περιοχή με επαγγελματικές χρήσεις, σχετική απουσία πρασίνου σε σχέση με το σύνθηδες, ηχορύπανση από Τατοΐου και Εθνική Οδό). Ως εκ τούτου η αξία του σταθμίζεται περίπου στα μέσα του προαναφερθέντος εύρους δεδομένου πάντα ότι πρόκειται για ζητούμενες τιμές που επιδέχονται διαπραγμάτευση, με το ποσοστό εμπειρικά να κυμαίνεται στα 10-20% ανάλογα με το πόσο λογικές ή όχι είναι οι τιμές.

Regulated by RICS

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας. Επισημαίνουμε ότι όσον αφορά τις μεζονέτες καθώς τα περισσότερα συγκριτικά στοιχεία αναφέρουν συνολικά την επιφάνεια και όχι ανά επίπεδο, έχει πραγματοποιηθεί αναγωγή σε ανηγμένη επιφάνεια με συντελεστή 0,6 για τα υπόγεια, τα οποία θεωρούμε εμπειρικά ότι καταλαμβάνουν το 1/3 της συνολικής επιφανείας :

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΩΩΝ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / εν. μ ²	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / εν. μ ²
1	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	104	208		312,00	249,60	1,00	2013	3 μπάνα, ως ανύψωση θερμικής κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, κλειστά περσόν, αντάλλαξη διαθέσιμη ανύψωση ελαστικού σιδηρού ορόφου.	810.000,00 €	3.245,19
2	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	118,7	233,3		352,00	280,00	1,00	2008	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο, μεζονέτα 350 τ.μ., ημιτοίχιον - ισόγειον - τ.μ., 5 υ/δ, κατασκευή 08, 3 μπάνια, ως ανύψωση θερμότητας.	850.000,00 €	3.392,88
3	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	43,7	87,3		131,00	104,80	1,00	2008	Πλάκα μεζονέτα 131 μ ² επιφανειακή ισόγειο - Ισόγειο Μοσχάτο (Νέα Εργουσία). Είναι ποσοτικής κατασκευής 2008 και είναι σε άριστη κατάσταση.	350.000,00 €	3.338,69
4	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	66,7	133,3		200,00	160,00	1,00	2005	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ - Πλάκα ανυψωμένη μεζονέτα 200 τ.μ., όπως συγκριτικού κατασκευής 08, 3 μπάνια + λειτουργησαστα δωμάτια.	550.000,00 €	3.437,50
5	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	20,0	115,0		135,00	123,00	1,00	2010	Νέα Εργουσία, Μοσχάτο, Μεζονέτα Τύπος Πύληση, 135 τ.μ., Κατάσταση Κατασκευής, Ορόφος, Ισόγειο, 4 Υ/δ, Θέρμανση, Αιθούσα, Πάρκο, ΜΟΡΤΕΡΟ, Μεζονέτα ανεγερμένη 230 τ.μ. σε οικόπεδο 400 τ.μ., ισόγειο, όπως κατασκευής 2008, υψόμετρο 4 υ/δ, 1 master υ/δ, σαλόνι, 2 μπάνια.	420.000,00 €	3.414,83
6	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	30,0	200,0		230,00	212,00	1,00	2008	Νέα Εργουσία Μοσχάτο, μεζονέτα 305 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, γενική κατασκευής 08, επιπλωμένο σε οικόπεδο 500 τ.μ., με Κεραμολιθική κατασκευή, 4 Επίπεδα, Ορόφος, Ισόγειο, 6 Υ/δ, (3	700.000,00 €	3.301,89
7	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	108,3	216,7		325,00	260,00	2,00	2008	Νέα Εργουσία Μοσχάτο, μεζονέτα 325 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, γενική κατασκευής 08, επιπλωμένο σε οικόπεδο 500 τ.μ., με Κεραμολιθική κατασκευή, 4 Επίπεδα, Ορόφος, Ισόγειο, 6 Υ/δ, (3	990.000,00 €	3.807,69
8	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	81,0	243,0		324,00	275,40	1,00	2007	Νέα Εργουσία Μοσχάτο, Μεζονέτα, 324 τ.μ., 25 οικόπεδο 480 τ.μ., Κεραμολιθική κατασκευή, 4 Επίπεδα, Ορόφος, Ισόγειο, 6 Υ/δ, (3	1.100.000,00 €	3.994,19
9	Παλιότατο Εθνικών και Δημοτικών		145,0	100	245,00	245,00	1,00	2014	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Εθνικών και Ανατημένων Πολέμου, μεζονέτα 245 τ.μ., ισόγειο, 1ος, 3 υ/δ, κατασκευή 14, 2 ως ανύψωση θερμότητας.	850.000,00 €	3.469,39
10	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Κασπία		182,0	150	332,00	332,00	1,00	2008	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Κασπία, μεζονέτα 332 τ.μ., ισόγειο, διαμετρητής, 4 υ/δ, κατασκευή 08, 2 μπάνια, ως ανύψωση θερμότητας, (όσο, μπάνιο, Νέα Εργουσία Μοσχάτο Κοσμάκη Μεζονέτα 205 τ.μ., 3 επίπεδα, όπως κατασκευής 2008, πολυτελής, 4 Υ/δ, 2 τζακί, 3 λουτρού, 2 WC	1.200.000,00 €	3.614,48
11	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	68,3	136,7		205,00	164,00	1,00	2008	Νέα Εργουσία Μοσχάτο Κοσμάκη Μεζονέτα 205 τ.μ., 3 επίπεδα, όπως κατασκευής 2008, πολυτελής, 4 Υ/δ, 2 τζακί, 3 λουτρού, 2 WC	650.000,00 €	3.983,41
Μέσος όρος:		78,96	173,79	126,00		218,71	1	2009		779.990,91	3.443,72

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΩΩΝ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / εν. μ ²	
1	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	36,7	73,3	110,00	86,00	1,00	2005	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο, μεζονέτα 110 τ.μ., ισόγειο, όπως κατασκευής 05, άριστη κατάσταση, δύο επιπέδων, πολυτελής, επιπλωμένο σε οικόπεδο 400 τ.μ., με Κεραμολιθική κατασκευή, 4 Επίπεδα, Ορόφος, Ισόγειο, 6 Υ/δ, (3	1.400,00 €	15,91	
2	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	146,7	293,3	440,00	352,00	1,00	2004	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο, μεζονέτα 440 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, γενική κατασκευής 08, επιπλωμένο σε οικόπεδο 500 τ.μ., με Κεραμολιθική κατασκευή, 4 Επίπεδα, Ορόφος, Ισόγειο, 6 Υ/δ, (3	4.000,00 €	11,36	
3	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	73,3	146,7	220,00	176,00	1,00	2016	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο, μεζονέτα 220 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, γενική κατασκευής 08, επιπλωμένο σε οικόπεδο 500 τ.μ., με Κεραμολιθική κατασκευή, 4 Επίπεδα, Ορόφος, Ισόγειο, 6 Υ/δ, (3	1.700,00 €	9,66	
4	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	66,7	133,3	200,00	160,00	1,00	2000	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο, μεζονέτα 200 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, γενική κατασκευής 08, επιπλωμένο σε οικόπεδο 500 τ.μ., με Κεραμολιθική κατασκευή, 4 Επίπεδα, Ορόφος, Ισόγειο, 6 Υ/δ, (3	1.500,00 €	9,38	
5	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	50,0	200,0	250,00	220,00	1,00	2002	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο, μεζονέτα 250 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, γενική κατασκευής 08, επιπλωμένο σε οικόπεδο 500 τ.μ., με Κεραμολιθική κατασκευή, 4 Επίπεδα, Ορόφος, Ισόγειο, 6 Υ/δ, (3	2.250,00 €	10,23	
6	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο		180,0	180,00	180,00	2,00	2005	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο, μεζονέτα 180 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, γενική κατασκευή, 2 Επίπεδα, Ορόφος, 1ος, ΜΕΖΟΝΕΤΑ, 1ου-2ου	1.500,00 €	8,33	
7	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο	122,3	244,7	367,00	293,60	1,00	2010	ΝΕΑ ΕΡΓΟΥΣΙΑ Μοσχάτο, μεζονέτα 367 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, γενική κατασκευή, 2 Επίπεδα, Ορόφος, 1ος, ΜΕΖΟΝΕΤΑ, 1ου-2ου	3.000,00 €	10,22	
Μέσος όρος:					209,94	1	2006		2.000,00 €	10,81 €	

17.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος και η Συγκριτική Μέθοδος

17.5.3 Μέθοδος Εισοδήματος και Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

Regulated by RICS

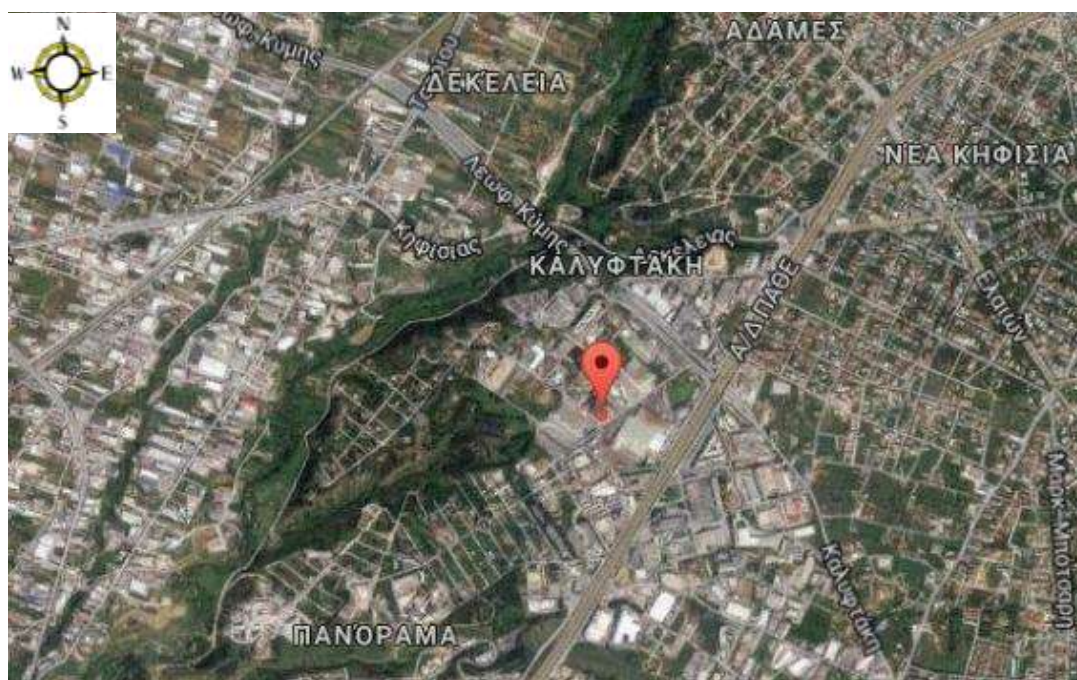
17.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	90%	1.560.000,00 €	1.404.000,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	10%	1.434.000,00 €	143.400,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			1.550.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			1.867,45 €
Τελική Αγοραία Αξία /αν.μ2			2.755,38 €

18 Ακίνητο με Α/Α 10 (Βιομηχανικό Κτίριο στην Κηφισιά – Σενέκα 22 & Περιβοίας 4)

18.1 Τοποθεσία



Η Κηφισιά είναι δημοτική ενότητα και ιστορική έδρα του Δήμου Κηφισιάς στο Βόρειο Τομέα του Αθηναϊκού Πεδίου με 43.929 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2001. Συγκεκριμένα πρόκειται για την περιοχή Καλυφτάκη της Κηφισιάς η οποία χωροθετείται εκατέρωθεν της γέφυρας Καλυφτάκη και της Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης. Η περιοχή έχει κυρίως επαγγελματικές χρήσεις με κτήρια γραφείων επί του οδικού άξονα της Εθνικής Οδού και σε τμήμα της Λεωφόρου Κύμης και βιοτεχνικές χρήσεις στο μεγαλύτερο τμήμα της υπόλοιπης περιοχής. Η ρυμοτομία είναι μέτρια με

Regulated by RICS

ακανόνιστου σχήματος οικοδομικά τετράγωνα και πολλές αδιέξοδους οδούς, η τοπογραφία χαρακτηρίζεται από μικρού μεγέθους κλίσεις εδάφους και η παρουσία πρασίνου συνίσταται σε αδόμητα γήπεδα. Το οδικό δίκτυο είναι μέτριο εάν εξαιρεθούν οι κύριοι οδικοί άξονες, ήτοι η Εθνική Οδός και οι λεωφόροι Ελαιών, Κύμης και Καλυφτάκη.

Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Σενέκα 22 και Περιβοίας πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.086095, 23.783235 (google maps).

18.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο, το οποίο βρίσκεται επί οικοπεδικού τμήματος 5.457,9μ², το οποίο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 87,62% σε συνολικό οικοπέδο επιφανείας 6.504,7μ². Στο τμήμα του οικοπέδου υπάρχουν δύο κτίρια, με το πρώτο να είναι το κυρίως βιομηχανικό δόμημα, το οποίο αναπτύσσεται σε συνολικά 3 επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο, α΄ όροφος) και δύο μεσορόφους (υπογείου και ισογείου), ενώ στο νοτιοδυτικό τμήμα του οικοπέδου υπάρχει ισόγειος μικρός οικίσκος. Το εν λόγω ακίνητο έχει ανεγερθεί μετά την έκδοση αδειών που έχουν εκδοθεί το 1994 και 1997, ενώ στα τέλη του 2016 εκδόθηκε νέα οικοδομική άδεια με την οποία πραγματοποιήθηκαν εκτεταμένες εργασίες στατικής ενίσχυσης και ανακαίνισης του κτιρίου καθώς στεγάζει ειδική βαρέα χρήση.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ
Α' Υπόγειο	Βιομηχανικοί χώροι ΚΧ	2222.35
Α' Υπόγειο	Πατάρι, χώρος ΚΧ	62.76
Α' Υπόγειο	Πατάρι, χώρος ΒΧ	249.24
Ισόγειο	Βιομηχανικοί χώροι ΚΧ	2157.25

Regulated by RICS

Ισόγειο	Μεσοπάτωμα, χώροι ΚΧ	310.74
Ισόγειο	Ημιυπαίθριοι χώροι	114.90
Ισόγειο	Υποσταθμός	63.25
Όροφος	Αποθήκες, γραφεία	2094.00
Απόληξη κλιμακοστασίου		8.00
Συνολικά		7282.49

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα ενισχυμένο με μεταλλικά στοιχεία και ανθρακονήματα. Ιδιαίτερα βαριά, ειδική κατασκευή
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Εμφανές οπλισμένο σκυρόδεμα, υαλοστάσια
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων.
<u>Δάπεδα</u>	Βιομηχανικό δάπεδο, κεραμικά πλακίδια σε κλιμακοστάσια και χώρους υγιεινής και ξύλο σε γραφειακούς χώρους.
<u>Είδη υγιεινής</u>	Πολύ καλής ποιότητας.
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Εσωτερικές θύρες ταμπλαδωτές ξύλινες, υάλινες ή πυροπροστασίας.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά το ακίνητο είναι χρωματισμένο σε ποικίλους έντονους χρωματισμούς, εσωτερικά τα τμήματα που είναι χρωματισμένα είναι σε τόνους του λευκού και του γκρι
<u>Ψευδοροφές</u>	Υφίστανται κατά τόπους, από γυψοσανίδες ή υαλοστάσια security.
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	Έχουν εγκατασταθεί πλήρεις τυπικές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις αλλά και : Βιολογικός καθαρισμός Σύστημα ατμού Εγκαταστάσεις φυσικού αερίου Ενεργητική πυροπροστασία Συναγερμός Ανελκυστήρες φορτίων και ατόμων Αναβατόρια Φωτισμός led
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Περιφραγμένος και ασφαλτοστρωμένος περιβάλλον χώρος.
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης καθώς ουσιαστικά αποτελεί νεόδμητο κτήριο.

Regulated by RICS

18.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι σε πλήρη λειτουργία ως γραφεία και αποθηκευτικοί χώροι εταιρείας καλλυντικών, και βιομηχανικά πλυντήρια. Όλες οι στάθμες πλην του 1^{ου} ορόφου έχουν ενοικιασθεί ως χώροι βιομηχανικών πλυντηρίων, ενώ ο 1^{ος} όροφος (επιφάνεια 350μ²) έχει μισθωθεί ως χώρος αποθήκευσης και γραφείων σε εταιρεία καλλυντικών.

18.4 Ανάλυση SWOT

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

- Εύκολη πρόσβαση στην Α/Δ ΠΑΘΕ
- Περιοχή με κατ' εξοχήν επαγγελματικές χρήσεις (BMW, COCA COLA, NOKIA)
- Άριστη εσωτερική κατάσταση
- Γωνιακό γήπεδο
- Μεγάλο μέγεθος
- Πολύ καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά
- Ειδική βαρέα κατασκευή
- Πλήρως ανακατασκευασμένο ακίνητο

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

- Κακή εξυπηρέτηση από Μέσα Μαζικής Μεταφοράς
- Πρόσβαση από δρόμο μικρού πλάτους

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

- Ακίνητα με καλά βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά συγκεντρώνουν σταθερό επενδυτικό ενδιαφέρον
- Δυνατότητα τμηματικής αξιοποίησης

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Αποχώρηση του ειδικού χρήστη βιομηχανικών πλυντηρίων

18.5 Εκτίμηση Αξίας

18.5.1 Ανάλυση κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου διαπιστώθηκε ότι δεν εντοπίζονται πολλά αδόμητα οικοπέδα, ενώ στα ήδη υφιστάμενα εντοπίζονται ως επί το πλείστον βιομηχανικές χρήσεις αλλά και γραφειακές. Βρέθηκαν οικοπέδα επιφανείας από 1.500 έως 4.070μ², με ζητούμενες τιμές πώλησης από **200 έως 390 €/μ²**, με το εύρος τιμών να εξαρτάται από την ακριβή θέση του ακινήτου και από την αμεσότητα στην Εθνική Οδό.

Regulated by RICS

Επιπρόσθετα, βρέθηκαν βιομηχανικά κτίρια κατασκευής από το 1970 και εντεθέν, από οπλισμένο σκυρόδεμα, επιφανείας 1.100 έως 6.300 μ², να έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης από **800€/μ² έως 1600 €/μ²** με μεγαλύτερη συγκέντρωση περί τα 1000 €/μ² και ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **3,50€/μ² έως 6,30 €/μ²**. Βρέθηκαν να προσφέρονται προς πώληση ή μίσθωση ακίνητα με ζητούμενες τιμές τόσο πάνω (κτίρια πολύ καλής κατασκευής ή με μεγαλύτερη αναλογία γραφειακών χώρων/χώρων παραγωγής σε σχέση με το σύνθετες στην περιοχή, ιδιοκτήτες με πολύ υψηλές απαιτήσεις κλπ), όσο και κάτω (ιδιοκτήτες υπό πίεση κλπ) από τα προαναφερθέντα εύρη.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας. Επισημαίνεται ότι η τιμή πώλησης ανά επιφάνεια στα συγκριτικά στοιχεία πώλησης βιομηχανικών στοιχείων υπολογίζεται άνευ του υπολοίπου δόμησης σε όσα εκ των συγκριτικών προκύπτει από τα στοιχεία αναφοράς στην αγγελία ενώ σε όσα δεν αναφέρεται θεωρούμε ότι δεν υπάρχει.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ ²
1	Κηφισιά	3.700,00	ΚΗΦΙΣΙΑ οικόπεδο 3.700 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,2, 2 όψεων, άρτιο, οικοδομήσιμο, περιφραγή, ελεύθερο, κατάλληλο για βιομηχανική χρήση, δίπλα στον οδικό άξονα της Εθνικής Οδού, τιμή 780.000€	780.000,00 €	210,81 €
2	Κηφισιά	1.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ οικόπεδο 1.500 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,2, σ.κ. 0,7, 1 όψης, πρόσψη 33 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, περιφραγή, ελεύθερο, κατάλληλο για επαγγελματική/βιομηχανική χρήση, περιοχή ΒΙΟΠΑ, άνετος δρόμος, άμεση πρόσβαση Εθνικής Οδού, τιμή 490.000€	490.000,00 €	326,67 €
3	Κηφισιά	4.070,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, οικόπεδο 4.070 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,2, σ.κ. 0,7, 2 όψεων, άρτιο, οικοδομήσιμο, περιφραγή, ελεύθερο, βιομηχανική χρήση, γειτνιάζει με βιομηχανικά κτίρια/ εταιρίες, τιμή 1.275.000€.	1.275.000,00 €	313,27 €
4	Κηφισιά	1.700,00	σε σημείο προβολής επι του παραδρόμου της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας, με Σ.δ.0.5, κάλυψη 40% & μέγιστο ύψος κτίριου 11μ πλέον στέγης, πολύ καλές διαστάσεις	660.000,00 €	388,24 €
5	Κηφισιά	1.790,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, οικόπεδο 1.790 τ.μ., επίπεδο, σ.δ. 1,2, σ.κ. 0,99, πρόσψη 73 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 2.148 τ.μ., με κτίσμα, οικόπεδο καθαρής επιφανείας κατά την πράξη εφαρμογής 1.790τμ, εντός σχεδίου, άρτιο, οικοδομήσιμο. Με σ.δ. 1,2, κάλυψη 70% και πρόσψη 73μ. Στη βιομηχανική περιοχή Καλυφτάκη, 5' λεπτά από την Εθνική οδό, τιμή 700.000€	700.000,00 €	391,06 €
6	Κηφισιά	3.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, οικόπεδο 3.500 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,2, άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 5.000 τ.μ., περιφραγή, Βιομηχανική Ζώνη, χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Επίπεδο, ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΛΥΦΤΑΚΗ, κοντά σε: ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟ, τιμή 1.300.000€	1.300.000,00 €	371,43 €
ΜΕΣΟΣ		2.710,00		867.500,00	333,58

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης βιομηχανικών κτιρίων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΩΝ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / σ.μ ²
1	Κηφισιά		3150		3.150,00	3.150,00	0,00	1984	Εντός βιομηχανικής ζώνης Κηφισίας αυτοτελές βιομηχανικό κτήριο συνολικά επιφάνειας 3.150τμ κατασκευής 1984 στην οδό 3.150τμ	2.900.000,00 €	793,65
2	Κηφισιά		2900		2.900,00	2.900,00	0,00	1993	Κάτω Κηφισίας ΒΙΟΠΑ κτίριο 1350τμ. Εξυπηρετεί σε 4 επίπεδα το κτίριο κτίσει 1993, 2100 τμ κτίσιμος επιφάνειας, γήρας με 800	3.000.000,00 €	1.034,48
3	Κηφισιά	350	500	900	1.350,00	1.105,00	1,00	1971	Κάτω Κηφισίας ΒΙΟΠΑ κτίριο 1350τμ. Εξυπηρετεί σε 4 επίπεδα το κτίριο κτίσει 500τμ, ο όροφος 500τμ, και κτισμένο επίπεδο 350τμ. Το κτίριο Κηφισίας, Βιομηχανικός Χώρος, κατάλληλο για ΚΟΚΟΚΗ ΣΥΜΦΕΡΟΙ ΙΑ	1.500.000,00 €	1.157,47
4	Κηφισιά	2820	2780		5.600,00	3.626,00	0,00	1983	Κάτω Κηφισίας ΒΙΟΠΑ κτίριο 1350τμ. Εξυπηρετεί σε 4 επίπεδα το κτίριο κτίσει 500τμ, ο όροφος 500τμ, και κτισμένο επίπεδο 350τμ. Το κτίριο Κηφισίας, Βιομηχανικός Χώρος, κατάλληλο για ΚΟΚΟΚΗ ΣΥΜΦΕΡΟΙ ΙΑ	4.200.000,00 €	1.158,30
5	Κηφισιά		1500	1500	3.000,00	3.000,00	1,00	1970	Βόρεια προσόψη, στην περιοχή της Κάτω Κηφισίας, σε πολύ καλό σημείο με εύκολη προσβασιμότητα. Φωτισμένη από 3.000 τμ. ημερ. ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, βιομηχανικός χώρος 2.600 τμ., κτισμένο - 1ου - 2ου, κατασκευή 70, άριστη κατάσταση, ορόφος 2, 5	2.900.000,00 €	966,67
6	Κηφισιά		683	683	2.049,00	1.570,90	2,00	2000	ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, βιομηχανικός χώρος 2.600 τμ., κτισμένο - 1ου - 2ου, κατασκευή 70, άριστη κατάσταση, ορόφος 2, 5	2.500.000,00 €	1.591,44
Μέσος όρος		1.284,33	1.918,83	884,33	2.888,66	2.588,66	0,67	1984		2.766.666,67	1.198,34

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης βιομηχανικών κτιρίων:

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΘΩΣΗΣ										ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΕΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΕΘΩΣΗΣ /rev. μ ²
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΩΝ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΙΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΡΕΦΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΡΕΦΗΣ			
1	Κηφισιά		1100		1.100,00	1100,00	0,00	2005	2005	Κτιριακή γκαράζ, κλειστής προμηθευμένος χώρος 1100 τ.μ., παρκοστάθμη, διαμερίσματα, κτιριακός κατασκευής 2005, πρασοειδίως, 4 υπνοδωμ. - κτηριακή - στην μελλοντική της περιγραφή με τίτλο πρόθεσης στο όνομα της κατασκευής, προμηθευτική επιβολή 1.500 τ.μ. - προμηθευτική επιβολή - προμηθευτική επιβολή - 7,5% Διατίθεται βιομηχανικό όχημα, μέγιστη φορτοεφόδουσης.	6.900,00 €	6,27
2	Κηφισιά		1500		1.500,00	1500,00	0,00	2000	2000	Κτιριακή γκαράζ, κλειστής προμηθευμένος χώρος 1500 τ.μ., παρκοστάθμη, διαμερίσματα, κτιριακός κατασκευής 2000, πρασοειδίως, 4 υπνοδωμ. - κτηριακή - στην μελλοντική της περιγραφή με τίτλο πρόθεσης στο όνομα της κατασκευής, προμηθευτική επιβολή 1.500 τ.μ. - προμηθευτική επιβολή - προμηθευτική επιβολή - 7,5% Διατίθεται βιομηχανικό όχημα, μέγιστη φορτοεφόδουσης.	7.000,00 €	4,67
3	Κηφισιά		2870		2.870,00	2870,00	0,00	1991	1991	Κτιριακή γκαράζ, κλειστής προμηθευμένος χώρος 2870 τ.μ., παρκοστάθμη, διαμερίσματα, κτιριακός κατασκευής 1991, πρασοειδίως, 4 υπνοδωμ. - κτηριακή - στην μελλοντική της περιγραφή με τίτλο πρόθεσης στο όνομα της κατασκευής, προμηθευτική επιβολή 1.500 τ.μ. - προμηθευτική επιβολή - προμηθευτική επιβολή - 7,5% Διατίθεται βιομηχανικό όχημα, μέγιστη φορτοεφόδουσης.	12.000,00 €	4,18
4	Κηφισιά	3516	1758	3516	6.790,00	6.328,80	2,00	2000	2000	ΚΤΙΡΙΑΚΗ - Βιομηχανικός χώρος 6790τμ. εμπόδων ακατέχτου 4700τμ. - 2ος όροφος 1.100τμ. - κτιριακή (1758τμ.) - 2ος (1758τμ.) - κτιριακή (1758τμ.). Τον κτιριακό χώρο αποτελούν κλειστός προμηθευμένος χώρος 33.000τμ. - 7 υπνοδωμ. - κτιριακή - στην μελλοντική της περιγραφή με τίτλο πρόθεσης στο όνομα της κατασκευής, προμηθευτική επιβολή 1.500 τ.μ. - προμηθευτική επιβολή - προμηθευτική επιβολή - 7,5% Διατίθεται βιομηχανικό όχημα, μέγιστη φορτοεφόδουσης.	33.000,00 €	5,21
5	Κηφισιά		2000		2.000,00	2000,00	0,00	1972	1972	Κτιριακή γκαράζ, κλειστής προμηθευμένος χώρος 2000 τ.μ., παρκοστάθμη, διαμερίσματα, κτιριακός κατασκευής 1972, πρασοειδίως, 4 υπνοδωμ. - κτηριακή - στην μελλοντική της περιγραφή με τίτλο πρόθεσης στο όνομα της κατασκευής, προμηθευτική επιβολή 1.500 τ.μ. - προμηθευτική επιβολή - προμηθευτική επιβολή - 7,5% Διατίθεται βιομηχανικό όχημα, μέγιστη φορτοεφόδουσης.	7.000,00 €	3,50
6	Λυκαβησσία		3200		3.200,00	3200,00	0,00	1981	1981	Κτιριακή γκαράζ, κλειστής προμηθευμένος χώρος 3200 τ.μ., παρκοστάθμη, διαμερίσματα, κτιριακός κατασκευής 1981, πρασοειδίως, 4 υπνοδωμ. - κτηριακή - στην μελλοντική της περιγραφή με τίτλο πρόθεσης στο όνομα της κατασκευής, προμηθευτική επιβολή 1.500 τ.μ. - προμηθευτική επιβολή - προμηθευτική επιβολή - 7,5% Διατίθεται βιομηχανικό όχημα, μέγιστη φορτοεφόδουσης.	12.000,00 €	3,75
7	Λυκαβησσία		1350		1.350,00	1350,00	0,00	1970	1970	Κτιριακή γκαράζ, κλειστής προμηθευμένος χώρος 1350 τ.μ., παρκοστάθμη, διαμερίσματα, κτιριακός κατασκευής 1970, πρασοειδίως, 4 υπνοδωμ. - κτηριακή - στην μελλοντική της περιγραφή με τίτλο πρόθεσης στο όνομα της κατασκευής, προμηθευτική επιβολή 1.500 τ.μ. - προμηθευτική επιβολή - προμηθευτική επιβολή - 7,5% Διατίθεται βιομηχανικό όχημα, μέγιστη φορτοεφόδουσης.	4.000,00 €	2,96
8	Κηφισιά		1700	500	2.200,00	2200,00	2,00	1990	1990	Κτιριακή γκαράζ, κλειστής προμηθευμένος χώρος 2200τμ. - 2ος όροφος 1.700τμ. - 1ος 250τμ. και 2ος όροφος, εκ 8.000τμ. ακατέχτου. Ο 1ος όροφος 1.700τμ. - 2ος όροφος 500τμ. - κτιριακή (1700τμ.) - 2ος (500τμ.) - κτιριακή (500τμ.). Τον κτιριακό χώρο αποτελούν κλειστός προμηθευμένος χώρος 33.000τμ. - 7 υπνοδωμ. - κτιριακή - στην μελλοντική της περιγραφή με τίτλο πρόθεσης στο όνομα της κατασκευής, προμηθευτική επιβολή 1.500 τ.μ. - προμηθευτική επιβολή - προμηθευτική επιβολή - 7,5% Διατίθεται βιομηχανικό όχημα, μέγιστη φορτοεφόδουσης.	12.000,00 €	5,45
Μέσος όρος:		3516	1934,8	3098	6790,00	6368,80	1	1989	1989		12.000,00 €	4,59 €

18.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος και η Συγκριτική Μέθοδος

18.5.3 Συγκριτική Μέθοδος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

18.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), για το κτίριο και τους διαφορετικούς μισθωτές.

18.5.5 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Για τον υπολογισμό της αξίας πραγματοποιείται το άθροισμα της γηπεδικής αξίας και της αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων, όπου χρησιμοποιείται το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης τους.

18.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	50%	8,410,000.00 €	4,205,000.00 €

Regulated by RICS

Μέθοδος Εισοδήματος	50%	5,470,000.00 €	2,735,000.00 €
Μέθοδος Α.Κ.Κ	0%	6,827,367.00 €	0.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			6,940,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			952.97 €

Αγοραία Αξία	
Βιομηχανικό ακίνητο	6,940,000.00 €
Κεραία	49,000.00 €
Σύνολο	6,989,000.00 €

19 Ακίνητο με Α/Α 11 (Βιοτεχνικό Ακίνητο στη Λυκόβρυση - Κοντογιάννη 11 & Πατεράκη 15)

19.1 Τοποθεσία



Η Λυκόβρυση είναι η μία από τις δύο δημοτικές ενότητες του Δήμου Λυκόβρυσσης-Πεύκης. Προηγούμενος ανεξάρτητος δήμος, συνενώθηκε την με αυτόν της Πεύκης κατ' εφαρμογή του σχεδίου Καλλικράτης του Ν.3852/2010. Βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του πολεοδομικού συγκροτήματος των Αθηνών, στην Αττική. Τοποθετείται στα περίχωρα της Κηφισιάς, στις ανατολικές όχθες του Κηφισού ποταμού και καθίσταται προσβάσιμη από την Εθνική Οδό Αθηνών-Λαμίας, στο τμήμα της οποίας εκτείνεται η βιομηχανική ζώνη της περιοχής. Είναι περιοχή προικισμένη με πράσινο και πλούσια εδάφη σε νερό. Παρά ταύτα παραμένει μια σχετικά αραιοκατοικημένη περιοχή με περιορισμένο πολεοδομικό και ρυμοτομικό σχέδιο, αργή ανάπτυξη και φτωχές υποδομές. Οι κάτοικοι τοποθετούνται μεταξύ των μικροαστικών στρωμάτων, αν και τα τελευταία χρόνια, με τον κορεσμό των λοιπών αθηναϊκών δήμων έχει αρχίσει δειλά να προσελκύει το οικιστικό ενδιαφέρον και άλλων ομάδων πληθυσμού. Με την Κηφισιά δεν υπάρχει επικοινωνία καθότι συνορεύει με τις εκτός σχεδίου ζώνες της πόλης όπου το

Regulated by RICS

ρυμοτομικό σχέδιο είναι ανύπαρκτο και τη γη καταλαμβάνουν μεγάλες καλλιεργήσιμες εκτάσεις της Κάτω Κηφισιάς με προσφυγικά και αγροτικά παραπήγματα. Τομείς στους οποίους χρήζει βελτίωσης είναι η καθαριότητα και η αξιοποίηση των χώρων πρασίνου.

Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Δημ. Κοντογιάννη 11 και Πατεράκη και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.071933, 23.791295 (google maps).

19.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για γωνιακό αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο εκτείνεται σε υπόγειο, ισόγειο, πατάρι και α΄ όροφο και έχει κατασκευαστεί προ τριάντα πέντε ετών εντός οικοπέδου επιφανείας 1.132,65 μ². Το 2016 εκδόθηκε Άδεια Εργασιών Μικρής Κλίμακας για την επισκευή των επιχειρημάτων και τον χρωματισμό των όψεων.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ ²)
Υπόγειο	Βιοτεχνική	420,00
Ισόγειο	Βιοτεχνική	420,00
Πατάρι	Βιοτεχνική	152,73
Α΄ όροφος	Βιοτεχνική	420,00
Συνολικά		1.412,73

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Υαλοστάσια και τοιχοποιίες πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή.
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.
<u>Δάπεδα</u>	Στο μεγαλύτερο μέρος δεν εντοπίζονται δάπεδα ενώ στους

Regulated by RICS

	ορισμένα τμήματα υπάρχει βιομηχανικό δάπεδο, πλακίδια μαρμάρου και μωσαϊκό.
<u>Είδη υγιεινής</u>	Καινούργια τυπικής ποιότητας καθώς αντικαθίσταντο κατά την αυτοψία.
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με μονά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες ή μεταλλικές επί σιδερένιων πλαισίων.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού και κίτρινου, ενώ εσωτερικά το λευκό.
<u>Ψευδοροφές</u>	Όχι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	Δεν εντοπίστηκε σύστημα πυρόσβεσης, θέρμανσης και ψύξης
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Τμήμα του περιβάλλον χώρου είναι ασφαλτοστρωμένο (περιμετρικά του κτιρίου) ενώ υπάρχει ασκεπές τμήμα στο οποίο υπάρχει αυτοφυής βλάστηση.
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται με μέτρια κατάσταση συντήρησης καθώς δεδομένου ότι δεν αξιοποιείται έχει ελλιπές επίπεδο συντήρησης. Διαπιστώθηκαν φθορές κυρίως από υγρασία, ρηγματώσεις και κατά τόπους κατεστραμμένα κουφώματα, όμως υπήρχαν εντός αυτού συνεργεία που διενεργούσαν επισκευές και τοπικές ανακαινίσεις μικρής έκτασης.

19.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο και αποτελεί βιοτεχνικό – αποθηκευτικό χώρο.

19.4 Ανάλυση SWOT

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

- Γωνιακό
- Εύκολη πρόσβαση σε Εθνική Οδό
- Μεγάλο οικόπεδο
- Εύκολη ελεύθερη στάθμευση
- Παρουσία πρασίνου

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

- Κτίριο το οποίο χρήζει ανακαίνισης
- Μικρά ύψη για επαγγελματική χρήση
- Επαγγελματικό ακίνητο σε περιοχή με ως επί το πλείστον οικιστικές χρήσεις

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής :

- Ανάπτυξη οικιστικών χρήσεων

Regulated by RICS

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

19.5 Εκτίμηση Αξίας

19.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην εγγύς περιοχή του ακινήτου βρέθηκαν αδόμητες εκτάσεις επιφανείας 1.000 έως 1800μ² περίπου, με συντελεστή δόμησης 0,8, να διατίθενται προς πώληση από **570 έως 1000 €/μ²**, με το άνω όριο του εύρους να θεωρείται υψηλό. Επισημαίνεται ότι το σύνηθες της περιοχής για αδόμητα οικοπέδα αναφορικά με την επιφάνεια είναι περίπου όσο ορίζει η αρτιότητα (ήτοι 400μ²). Ωστόσο αναφέρουμε ότι παρόλο που βρέθηκαν επαρκή συγκριτικά στοιχεία για μεγάλα οικοπέδα προς διάθεση, οι ιδιοκτήτες τους προτίθενται να προβούν σε κατάτμηση σε περίπτωση αγοραστικού ενδιαφέροντος για μικρότερη έκταση.

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης νεόδμητων διαμερισμάτων επιφανείας από 70 έως 140μ², βρέθηκαν να έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης από **2.300€/μ² έως 2.860 €/μ²**, με την διαφορά στο εύρος τιμών να οφείλεται στα ποιοτικά χαρακτηριστικά εκάστου ακινήτου (θέα, ποιότητα κατασκευής, θέση στάθμευσης, αποθήκη, όροφος, θέρμανση, ενεργειακή κλάση κλπ.)

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης βιομηχανικών χώρων επιφανείας παρεμφερούς με του υπό εκτίμηση, βρέθηκαν να έχουν ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **2,80€/μ² έως 10.08 €/μ²**, ανάλογα με τα ποιοτικά συγκριτικά που διαθέτουν τα προς διάθεση ακίνητα.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ ²
1	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ Κέντρο	1.800,00	σ.δ. 0,8, πρόσωση 55 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, , Houseplus, τιμή 1.800.000€	1.800.000,00 €	1.000,00 €
2	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	1.423,00	οικοδομήσιμο, με άδεια οικοδομής, απεριόριστη θέα, Γενική κατοικία, χαρακτηριστικά: Επίπεδο, τιμή 1.350.000€	1.350.000,00 €	948,70 €
3	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	1.500,00	Πώληση, Οικόπεδο 1500 τ.μ., Λυκόβρυση, Αθήνα - Βόρεια Προάστια, € 1.500.000	1.500.000,00 €	1.000,00 €
4	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	1.800,00	συντελεστής κάλυψης 40%, χρήση γενικής κατοικίας, νοτιοανατολικό γωνιακό. Η τοποθεσία είναι κομβική αφού το οικόπεδο απέχει μόλις	1.440.000,00 €	800,00 €
5	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	1.000,00	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ οικόπεδο 1.000 τ.μ., σ.δ. 0,85, Πρόσθετα χαρακτηριστικά: βάθος 20	850.000,00 €	850,00 €
6	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	1.500,00	Πρόσθετα χαρακτηριστικά: κάλυψη 0,6, εντός ζώνης, φως, νερό., τιμή 850.000€	850.000,00 €	566,67 €
Μέσος όρος		1.503,83		1.298.333,33	860,89

Regulated by RICS

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης Βιομηχανικών

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΘΟΔΩΣ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΙΣΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΕΘΟΔΩΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΕΘΟΔΩΣ Αντ. μ²
1	Λυκόβριση	269	1224	1711	3.204,00	2304,40	4,00	1981	τετραώροφο κτίριο βιομηχανικής κατασκευής κατασκευασμένο από Υπόγειο 280μ, ισόγειο 1224μ με κήφο 5,20μ ύψος, ισό 470μ, δύο 470μ, δύο 470μ. 200 μ² επιφάνεια με κήφο 2,00 μ. ισόγειος, κατασκευής το 1981, βόρεια προσανατολισμός, βιομηχανικό κτίριο.	12.000,00 €	5,21
2	Λυκόβριση	80	480		560,00	496,00	0,00	1976	κτίριο βιομηχανικής κατασκευής κατασκευασμένο από Υπόγειο 80μ, ισόγειο 400μ, δύο 400μ. 200 μ² επιφάνεια με κήφο 2,00 μ. ισόγειος, κατασκευής το 1976, βόρεια προσανατολισμός, βιομηχανικό κτίριο.	5.000,00 €	10,08
3	Λυκόβριση		600		600,00	600,00	0,00	1995	κτίριο βιομηχανικής κατασκευής κατασκευασμένο από Υπόγειο 60μ, ισόγειο 540μ, δύο 540μ. 200 μ² επιφάνεια με κήφο 2,00 μ. ισόγειος, κατασκευής το 1995, βόρεια προσανατολισμός, βιομηχανικό κτίριο.	3.500,00 €	5,83
4	Λυκόβριση		780		780,00	780,00	0,00	1975	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ βιομηχανικός χώρος 780 μ. ισόγειος, κατασκευής 75. 1 κω. κατασκευασμένο από Υπόγειο 780μ, ισόγειο 780μ, δύο 780μ. 200 μ² επιφάνεια με κήφο 2,00 μ. ισόγειος, κατασκευής το 1975, βόρεια προσανατολισμός, βιομηχανικό κτίριο.	2.300,00 €	2,82
5	Λυκόβριση		720	290	920,00	840,00	0,00	1972	κτίριο βιομηχανικής κατασκευής κατασκευασμένο από Υπόγειο 720μ, ισόγειο 660μ, δύο 660μ. 200 μ² επιφάνεια με κήφο 2,00 μ. ισόγειος, κατασκευής το 1972, βόρεια προσανατολισμός, βιομηχανικό κτίριο.	5.800,00 €	6,00
Μέσος όρος		174,8	762,8	955,5	924,00	924,00	0,8	1989		6.000,00 €	6,17 €

19.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του οικοπέδου, χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι Συγκριτικών Στοιχείων και Υπολειμματικής Αξίας.

Για τον προσδιορισμό της Αξίας του υπό εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης και η μέθοδος Εισοδήματος. Η μεθοδολογία αυτή υιοθετείται στην λογική της κερδοφορίας του μισθωτή από την χρήση του ακινήτου.

19.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Εισοδήματος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις πώλησης οικοπέδων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση. Επίσης στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης βιομηχανικών. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης βιομηχανικών, που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

19.5.4 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Για την επιλογή του σεναρίου ανάπτυξης πραγματοποιήθηκε επιτόπια έρευνα στην εγγύς περιοχή του ακινήτου προκειμένου να διαπιστωθεί ο χαρακτήρας της τοπικής κτηματαγοράς και οι χρήσεις οι οποίες θα μπορούσαν να αναπτυχθούν ώστε να αντιστοιχούν στην υπάρχουσα ζήτηση. Τα αποτελέσματα της έρευνας και δεδομένου ότι πρόκειται για περιοχή με ως επί το πλείστον οικιστικές χρήσεις οδήγησαν ότι η βέλτιστη χρήση αποτελεί η κατασκευή οικιστικού κτιρίου.

19.5.5 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Regulated by RICS

Για τον υπολογισμό της αξίας πραγματοποιείται το άθροισμα της γηπεδικής αξίας και της αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων, όπου χρησιμοποιείται το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης τους.

Το απαξιωμένο κόστος κατασκευής προκύπτει από το εύλογο κατασκευαστικό κόστος του ίδιου νεόδμητου λαμβάνοντας υπόψη το είδος κατασκευής.

19.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

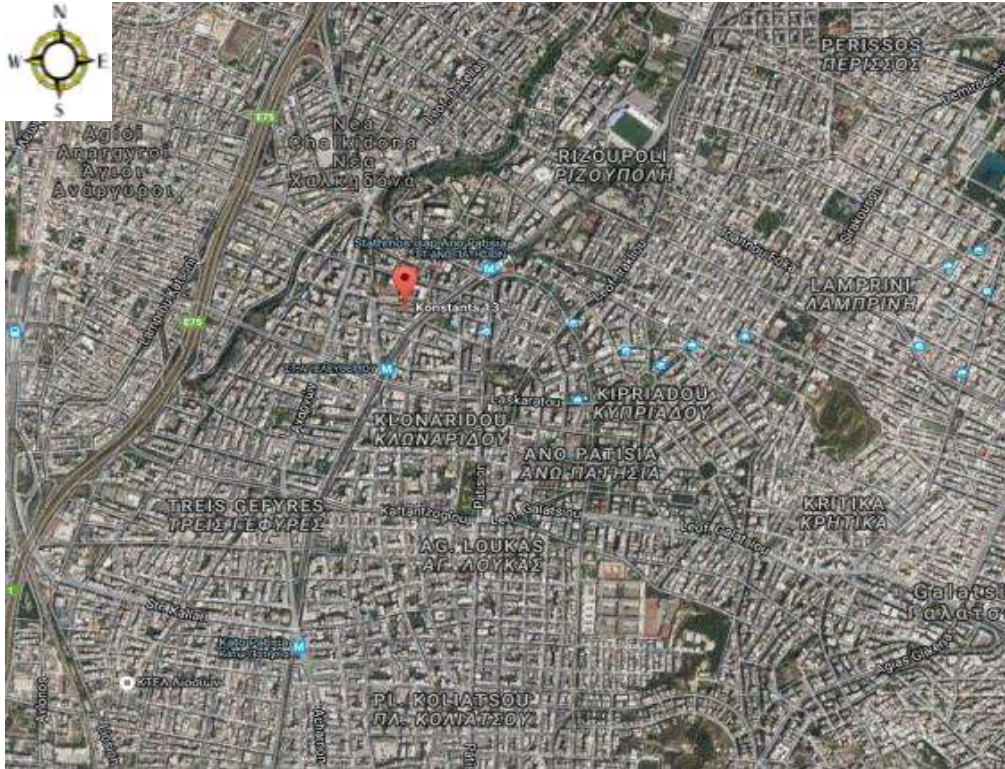
Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Εισοδήματος (DCF)	650,000.00 €	5%	32,500.00 €
Υλική	950,000.00 €	95%	902,500.00 €
Συνολικά			940,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			1,169.25 €
Συνολικά / μ2			701.55 €

Αγοραία Αξία	
Βιοτεχνικό ακίνητο	940,000.00 €
Κεραία	71,000.00 €
Σύνολο	1,011,000.00 €

Regulated by RICS

20 Ακίνητο με Α/Α 12 (Διαμέρισμα στα Άνω Πατήσια - Κωνσταντά 17)

20.1 Τοποθεσία



Πρόκειται για την περιοχή των Άνω Πατησίων που βρίσκεται στο 5ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων. Είναι πυκνοδομημένη περιοχή και έχει οικιστικό χαρακτήρα με πολυκατοικίες μέσης και μεγάλης παλαιότητας και κάποιες νεόδμητες, ενώ στα ισόγεια των πολυκατοικιών εντοπίζονται συνοικιακά καταστήματα. Οι κεντρικοί οδικοί άξονες της περιοχής είναι η Λεωφόρος Ηρακλείου και οι οδοί Ιωάννου Φωκά, Τραλλέων και Αγίας Λαύρας. Επί των κεντρικών οδικών αξόνων εντοπίζονται οι εμπορικές χρήσεις και οι υπηρεσίες ενώ από αυτές διέρχονται τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Στην εγγύς περιοχή υπάρχει ο σταθμός του Ηλεκτρικού Σιδηροδρόμου «Άνω Πατήσια» (περίπου 300,00μ. από το υπό εκτίμηση). Η παρουσία πρασίνου είναι περιορισμένη και έγκειται στα συνοικιακά πάρκα και τις πλατείες. Η ρυμοτομία της περιοχής είναι καλή με κανονικού τύπου οικοδομικά τετράγωνα και ασφαλτοστρωμένους δρόμους ενώ υπάρχει έντονο πρόβλημα στάθμευσης.

Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Κωνσταντά επί της οποίας φέρει τον αριθμό 17(πρώην 13) και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.0225515, 23.7321567,222 (google maps).

Regulated by RICS

20.2 Περιγραφή Ακινήτου



Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί μετά την έκδοση της με αριθμό 1.372/18-01-1973 οικοδομικής αδείας της Πολεοδομίας Αθηνών, πενταώροφη οικοδομή με υπόγειο. Έχει πρόσοψη επί της οδού Κωνσταντά.

Η υπό εξέταση ιδιοκτησία αφορά διαμέρισμα γ' ορόφου . Αποτελείται από είσοδο, χωλ, τέσσερα (4) κύρια δωμάτια, κουζίνα, λουτρό, w.c. και διάδρομο. Έχει επιφάνεια 105,00μ².

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Γ' Όροφος	Διαμέρισμα	105.00

20.3 Χρήση

Το ακίνητο βάσει προφορικής πληροφόρησης έχει χρήση γραφείου. Δεν έχουμε πραγματοποιήσει εσωτερική αυτοψία στο εκτιμώμενο.

20.4 Ανάλυση SWOT

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

- Πλησίον ηλεκτρικού σταθμού «Άνω Πατήσια»
- Ησυχία

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

- Μεγάλη παλαιότητα
- Υποβαθμισμένη περιοχή

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει καμία **ευκαιρία**.

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

- Ενεργειακή κρίση

Regulated by RICS

- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

20.5 Εκτίμηση Αξίας

20.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας στην ευρύτερη περιοχή, οι ζητούμενες τιμές πώλησης διαμερισμάτων παλαιότητας από πενήντα έως τριανταπέντε έτη, επιφάνειας 70,00 μ² έως 114,00 μ², κυμαίνονται από **830,00 €/μ² έως 1.000,00 €/μ²** και ζητούμενες τιμές μισθωμάτων από **5,20 €/μ² έως 8,00 €/μ²**. Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για γραφειακούς χώρους καθώς ακίνητα όπως το εκτιμώμενο παρουσιάζουν συνήθη αλλά και βέλτιστη χρήση οικιστική.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης διαμερισμάτων:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	Ανω Πατήσια	100,00	3	1985	ΠΑΤΗΣΙΑ Ανω, διαμέρισμα 100 τ.μ., 3ου, 3 υ/δ, κατασκευή '85, wc, φωτεινό, άνετο σε ήσυχη Πωλείται γυμνάκι	98.000,00 €	980,00 €
2	Ανω Πατήσια, Λαμπρινή	108,00	2	1985	οροφδιαμέρισμα 108τμ, 2ου ορόφου, διώροφος κατοικίας με Αθήνα, Ανω Πατήσια,	109.000,00 €	1.009,26 €
3	Ανω Πατήσια	130,00	4	1970	Διαμέρισμα, 130 τ.μ., όροφος 4ος, 1 επίπεδο/α. έτος	139.000,00 €	1.069,23 €
4	Άγιος Ελευθέριος, Άγιος Ελευθέριος - Προμπονά -	101,00	4	1970	Άγιος Ελευθέριος - Προμπονά - Ριζούπολη Άγιος Ελευθέριος ΠΩΛΕΙΤΑΙ Διαμέρισμα	90.000,00 €	891,09 €
5	Ανω Πατήσια	85,00	5	1968	Αθήνα Κέντρο - Ανω Πατήσια πωλείται Ρετιρέ 85τ.μ. 5ος όροφος Ρετιρέ κατασκευής	75.000,00 €	882,35 €
6	Ανω Πατήσια	72,00	2	1975	ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ - Διαμέρισμα 72τμ υ/δ 1, 2ος, κατάσταση καλή, κατασκευή 1975, σαλόνι,	72.000,00 €	1.000,00 €
7	Ανω Πατήσια	95,00	3	1970	ΠΑΤΗΣΙΑ Ανω, οροφδιαμέρισμα 95 τ.μ., 3ου, 3 υ/δ, κατασκευή '70, μπάνιο, wc,	89.000,00 €	936,84 €
8	Ανω Πατήσια	105,00	3	1973	ΠΑΤΗΣΙΑ Ανω, διαμέρισμα 105 τ.μ., 1 επίπεδο, 3ου, γυμνασκό, προσόψεως, 2 υ/δ, κατασκευή	94.000,00 €	895,24 €
9	Ανω Πατήσια	80,00	2	1975	σε καλοδιατηρημένη πολυκατοικία, δίπλα σε συγκοινωνίες, σουπερ-μάρκετ	75.000,00 €	937,50 €
10	Κυπριάδου - Ανω Πατήσια	75,00	2	1979	Πώληση, Διαμέρισμα 75 τ.μ., Κυπριάδου - Ανω Πατήσια, Ανω Πατήσια € 68.000, 1 ΔΕΠΠΟ	68.000,00 €	906,67 €
11	επί της Νάξου	100,00	2	1975	Αθήνα, Ανω Πατήσια, Διαμέρισμα Προς Πώληση, 100 τ.μ., Βαμμένο, Έτος	90.000,00 €	900,00 €
12	Ανω Πατήσια	96,00	2	1975	Πώληση, Διαμέρισμα 96 τ.μ., Ανω Πατήσια, Κέντρο Αθήνας, € 80.000	80.000,00 €	833,33 €
Μέσος όρος		95,58	3	1975		90.000,00 €	940,00 €

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης διαμερισμάτων:

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΘΩΣΕΩΝ								
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΕΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΕΘΩΣΗΣ /μ2	
1	Άνω Πατήσια	93,00	2	1979	ΠΑΤΗΣΙΑ Άνω, διαμέρισμα 93 τ.μ., 2ου, 2 υψ., κατασκευή 79, μπάνιο, wc, κεντρική θέρμανση, άριστη κατάσταση, Πρόσθετα χαρακτηριστικά: ήλιος, βαμμένο, βερνίκος, τύπος διαπέδων μαρμάρου & ξύλο, ανεξάρτητη κουζίνα.	600,00 €	6,45 €	
2	Πλάτεια Πατοδιαμόντη Άνω Πατήσια	115,00	2	1976	ΠΑΤΗΣΙΑ Άνω, Πλάτεια Πατοδιαμόντη Άνω Πατήσια (Πλάτεια Πατοδιαμόντη), διαμέρισμα 115 τ.μ., 2ου, 2 υψ., κατασκευή 76, μπάνιο, κεντρική θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, τιμή 600€	600,00 €	5,22 €	
3	Κυπριάδου - Άνω Πατήσια	73,00	2	1975	Σε ένα από τα προνομικότερα σημεία στον Άνω Πατήσια πωλείται ανακαινισμένο διαμέρισμα πρώτου ορόφου. Το σπίτι είναι πλήρως ανακαινισμένο στα υδραυλικά, ηλεκτρικά, καινούργια πατώματα, κομψότητα αλουμιού με διπλά τζάκια, πόρτα ασφαλείας, καινούργια κουζίνα, καινούργιο μπάνιο. Αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια ενιαίο σαλονιαστρώσεως-κουζίνα, όμορφη θέα. Κατάλληλο για οικογένειες, φοιτητές, στρατιωτικούς. Διαθέτει γκαρ, μπάνιο με παράθυρο, κούβια με μπιλιουστόματα, ράβδα μονοφασικό, 2 μπάνια, χωρίς ασανιέρ, βρίσκεται σε ησυχία γενικά πλησίον αγοράς και ΜΜΜ. Τιμή πώλησης: Τιμή 600€ Κι.δωκόρ Ανακαίνιση: 2230€ Capital Real Estate, Τμή. Επισκευές: 0€	800,00 €	8,22 €	
4	Άνω Πατήσια	88,00	2	1962	Άνω Πατήσια, Διαμέρισμα Προς Ανακαίνιση, 88 τ.μ., κατασκευή 76, 2ος, 2 Υψ. 1 Κουζίνας, 1 Μπάνιο, Θέρμανση Κεντρική, Ετος κατασκευής: 1962, Ετος Ανακαίνισης: 2015, Διαπέδα Πατώματος + Πλακάκια, Κομψότητα Αλουμιού, Χαρακτηριστικά: Πόρτα Ασφαλείας Τζάκι, Επιπλωμένο, Διαμετρέις, Προσόψεις, Φιτελιό, Κλιματισμός, Ηλεκτρικό Ανακαταμένο, Για Φοιτητές, Επιπλωμένο και εξοπλισμένο με ηλεκτρικές συσκευές, διαθέτει γκαρ, μπάνιο με παράθυρο, κούβια με μπιλιουστόματα, ράβδα μονοφασικό, 2 μπάνια, χωρίς ασανιέρ, βρίσκεται σε ησυχία γενικά πλησίον αγοράς και ΜΜΜ. Τιμή πώλησης: Τιμή 600€ Κι.δωκόρ Ανακαίνιση: 2230€ Capital Real Estate, Τμή. Επισκευές: 0€	550,00 €	6,25 €	
5	Άνω Πατήσια	113,00	3	1976	Αθήνα, Άνω Πατήσια, Διαμέρισμα Προς Ανακαίνιση, 113 τ.μ., Ορόφος: 3ος, 2 Υψ. 1 Κουζίνας, 1 Μπάνιο, Θέρμανση Κεντρική Πετρέλαιο, Ετος κατασκευής: 1976, Χαρακτηριστικά: Ασανιέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Αποθήκη, Τέντες, Διαμετρέις, Προσόψεις, Φιτελιό, Κλιματισμός, Για Φοιτητές, Κατάλληλο για επαγγελματική χρήση, διαθέτει μπάνιο με φυσικό φως, κούβια με παράθυρο, ευαγερική αποθήκη 4 τμ, γραφείο, θυσιαστήριο για έως και 4 υψ., μπάνιόν προσόψεως και σε ανάστρο, θα καθαριστεί και θα βρεθεί πριν την παράδοση, βρίσκεται σε πολύ καλή περιοχή, στην πλατεια Πατοδιαμόντη, πλησίον καταστημάτων, ΜΜΜ και σταθμού μετρό Άνω Πατησίων, τιμή συζήτηση, Τιμή: 700€	700,00 €	6,19 €	
6	Άνω Πατήσια	100,00	2	1980	ΠΑΤΗΣΙΑ Άνω, διαμέρισμα 100 τ.μ., 2ου, γωνιακό, 3 υψ., κατασκευή 80, μπάνιο, κεντρική θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, τέντες, σπερμαρσική θέα, πάρκο, αποθήκη, ανακαταμένο, ανακαταμένο 20, Πρόσθετα χαρακτηριστικά: φωτεινό, βαμμένο, βερνίκος, ξύλινα δάπεδα, κομψότητα αλουμιού, διπλά τζάκια, σίτες, ανεξάρτητη κουζίνα, τιμή συζήτηση, πλησίον τράπεζας (έως 100μ), πλησίον μετρό/ηλεκτρικός (έως 100μ), πλησίον super market (έως 100μ), πλησίον αγορά (έως 100μ), πλησίον στάση λεωφορικού/τρόλεϊ (έως 100μ)	800,00 €	8,00 €	
7	ΠΑΤΗΣΙΑ Λαμπρινή	114,00	4	1975	ΠΑΤΗΣΙΑ Λαμπρινή, διαμέρισμα 114 τ.μ., 4ου, διαμετρέις 2 υψ., κατασκευή 75, μπάνιο, wc, κεντρική θέρμανση, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, ελεύθερο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, άριστη κατάσταση, ΑΓΡΑΙΟΥΝΤΑΙ ΤΡΙΑ ΕΝΩΧΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΘΩΣΗ ΣΤΟ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΤΙΚΟΝ Ν.Η. ΣΤΑΘΜΟΝ ΑΓ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ, τιμή 600€	620,00 €	5,44 €	
Μισός όρος		99,43	2	1975		1.000,00 €	10,00 €	

20.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος.

20.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Μέθοδος Εισοδήματος

Χρησιμοποιήσαμε πέντε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης και μίσθωσης διαμερισμάτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

20.6 Τελική εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	85%	74.100,00 €	62.985,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	15%	102.000,00 €	15.300,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			78.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			742,86 €

Regulated by RICS

21 Ακίνητο με Α/Α 13 (Μονοκατοικία στον Οικισμό Ξιφία, Λακωνίας)

21.1 Τοποθεσία



Η Μονεμβάσια ή Μονεμβασία ή Μονεμβασιά ή Μονοβάσια, γνωστή στους Φράγκους ως Μαλβαζία, είναι μια μικρή ιστορική πόλη της ανατολικής Πελοποννήσου, της επαρχίας Επιδαύρου Λιμηράς, στο Νομό Λακωνίας. Είναι περισσότερο γνωστή από το μεσαιωνικό φρούριο, επί του ομώνυμου "Βράχου της Μονεμβασιάς", που αποτελεί στην κυριολεξία μικρή νησίδα που συνδέεται με γέφυρα σε σχηματιζόμενο λαιμό συνολικού μήκους 400 μέτρων με τη σημερινή παράλια κατ'έναντι πόλη επί της λακωνικής ακτής. Στα διασωθέντα κτήρια και τις δομές στο κάστρο περιλαμβάνονται αμυντικές κατασκευές του εξωτερικού κάστρου και αρκετές μικρές βυζαντινές εκκλησίες.

Το όνομά της είναι σύνθετη λέξη, που προέρχεται από τις δύο ελληνικές λέξεις Μόνη και Έμβασις. Πολλές από τις οδούς είναι στενές και κατάλληλες μόνο για τους πεζούς. Ο κόλπος της Παλαιάς Μονεμβασιάς βρίσκεται στο Βορρά. Το παρωνύμιο της Μονεμβασιάς είναι «Γιβραλτάρ της ανατολής», επειδή τυχάνει να είναι σε σμίκρυνση πανομοιότυπη με τον βράχο του Γιβραλτάρ. Μπαίνοντας στην πόλη ο κεντρικός δρόμος με το βυζαντινό καλντερίμι οδηγεί στη Κεντρική Πλατεία με το παλαιό κανόνι και την Εκκλησία του Ελκομένου Χριστού. Η παλαιά πόλη έχει 90 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2001.

Το ακίνητο βρίσκεται στη θέση Ξιφιάς και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 36.6462, 23.02559 (google maps).

Regulated by RICS

21.2 Περιγραφή Ακινήτου



Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί, μετά την έκδοση των πολεοδομικών οικοδομικών αδειών με αριθμό 69/1989, 65/1993, 245/1996 και 179/2002, διώροφη κατοικία με ισόγειο ξενώνα, αποθήκες και πισίνα.

Η υπό εξέταση ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις κατόψεις που μας προσκομίστηκαν, αποτελείται από τέσσερα κτίρια. Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	Βοηθητική Χρήση (Γκαράζ, αποθήκη, λεβητοστάσιο)	145.07
Ισόγειο	Κατοικία	112.56
Α' Όροφος	Κατοικία	130.20
Συνολικά		387.83
Ισόγειο	Κατοικία (Ξενώνας)	30.00
Ισόγειο	Έτερο κτίσμα, ΒΧ	11.10
Ισόγειο	Έτερο κτίσμα, ΒΧ	28.60
Συνολικά		39.70

21.3 Χρήση

Το ακίνητο έχει χρήση κατοικίας

21.4 Ανάλυση SWOT

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

- Σε μικρή απόσταση από τη θάλασσα

Regulated by RICS

- Καλό σχήμα γηπέδου
- Καλή κατασκευή
- Πισίνα

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

- Περιοχή χωρίς ιδιαίτερη τουριστική κίνηση
- Μεγάλη επιφάνεια κατοικίας

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι οι εξής :

- Τουριστική αξιοποίηση

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

21.5 Εκτίμηση Αξίας

21.5.1 Ανάλυση κτηματαγοράς

Οι αξίες μονοκατοικιών στην ευρύτερη περιοχή της Μονεμβασιάς έχουν μεγάλες αποκλίσεις. Σημαντικό πλεονέκτημα είναι η απόσταση από το κάστρο ή η θέση του εντός αυτού, η θέα προς αυτό, η θέα στην θάλασσα και η απόσταση από αυτήν, το μέγεθος του οικοπέδου και η ιστορικότητα ορισμένων κτιρίων της περιοχής. Οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών παλαιότητας 2000-2014, ανηγμένης επιφάνειας 180,00 μ² - 686,00 μ², κυμαίνονται από **1.750,00 €/μ² έως 2.780,00 €/μ²** και ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **2,70 €/μ² έως 21,60 €/μ²**. Ορισμένα ιστορικά κτίρια να εντός του κάστρου να έχουν ζητούμενες τιμές από **5.000 έως 10.000€/μ²**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η προσφορά μονοκατοικιών είναι ιδιαίτερα περιορισμένη.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης μονοκατοικιών:

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΞΟΥΣΙΩΝ (μ ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΥΨΗ ΟΡΟΦΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΡΕΦΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ/κμ. μ ²
1	Ξηφός ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	0	90	110	200,00	200,00	2,00	2005	Μονοκατοικία μισοαυτοκίνητο 2007 μ ² κτισμένη στην κορυφή του λόφου, στην περιοχή της Μονεμβασιάς, 300 μ από τη θάλασσα, αποτελείται από 2 ορόφους, κτισμένη με πέτρα και αμιάντο. Η περιοχή είναι ιστορικά σημαντική.	300.000,00 €	1.750,00
2	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ		93,5	93,5	187,00	187,00	1,00	2004	Surrounded by vineyards, it offers relaxation and enjoyable moments in the unique "Pisces" Castle of Monemvasia.	450.000,00 €	2.406,42
3	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	90	76	76	242,00	242,00	1,00	2009	Μονοκατοικία κτισμένη με πέτρα και αμιάντο, 2 ορόφους, αποτελείται από 2 ορόφους, 3 υπνοδωμάτια, 3 υαλο, 3 μπάνιο, κ.λπ. Η περιοχή είναι ιστορικά σημαντική.	400.000,00 €	1.652,89
4	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	0	140	0	140,00	140,00	0,00	2014	Μονοκατοικία κτισμένη με πέτρα και αμιάντο, 2 ορόφους, αποτελείται από 2 ορόφους, 3 υπνοδωμάτια, 3 υαλο, 3 μπάνιο, κ.λπ. Η περιοχή είναι ιστορικά σημαντική.	390.000,00 €	2.785,71
5	Μονεμβασιά		686		686,00	686,00	1,00	2007	Μονοκατοικία κτισμένη με πέτρα και αμιάντο, 2 ορόφους, αποτελείται από 2 ορόφους, 3 υπνοδωμάτια, 3 υαλο, 3 μπάνιο, κ.λπ. Η περιοχή είναι ιστορικά σημαντική.	1.320.000,00 €	1.924,20
6	Φόρος, Μονεμβασιά	0	113	113	226,00	226,00	2,00	2014	Παλάτι, Μονεμβασιά 226 μ ² , Φόρος, Μονεμβασιά, € 420.000	420.000,00 €	1.858,41
7	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	94	100	100	294,00	294,00	1,00	2007	Παλάτι, Μονεμβασιά 294 μ ² , Μονεμβασιά, Λακωνία, € 520.000	520.000,00 €	2.047,24
Μέσος Όρος		29,89	185,95	82,93		278,43	1,14	2009		599.000,00	2.066,76

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης μονοκατοικιών:

Regulated by RICS

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΘΟΔΩΝ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΨΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ²)	ΕΠΨΑΝΕΙΑ ΕΣΤΕΙΩΝ (μ²)	ΕΠΨΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΨΑΝΕΙΑ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΨΑΝΕΙΑ (μ²)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΣΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΘΟΔΩΝ ΜΕΘΟΔΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΘΟΔΩΝ ΔΙΕΥ. Μ²
1	Μονομβάσα	0	100	100	200,00	200,00	1,00	2000	Μονομβάσα, εμβαδό 200 τ.μ., 8 υποσώματα, ως 7, 7ος όροφος, μπάνιο 7, κτίριο. Εγκαθίσταται 2 όροφος μονοκατοικία έκτασης 200 τ.μ στην οριζοντιώδη πελοπόννησο. Ο πρώτος όροφος αποτελείται από 7 υποσώματα, 5 μπάνια. Ο δεύτερος όροφος αποτελείται από ένα υποσώματη, σαλονικοζυμνη, ένα μπάνιο. Η μονοκατοικία έχει σπουδαία διαρρύθμιση. Διαθέτει έπιπλα, κτίριο, κλιματιστικό, κτίριο, ψηφιακό.	544,00 €	2,72
2	Δ. Μισορά Παρόρα	0	100	100	200,00	200,00	1,00	2004	Δ. Μισορά Παρόρα, οικόμ 200 τ.μ., 2 επίπεδα, ισόγειο, 4 υδ (το 1 master), κατασκευή '04, 3 μπάνια, αυτισμω διαρρύθμιση, κλιματισμός, κτίριο, παρκα σφραγισμός, θάλασ, πισίνα, παρκα αποθήκη κτίριο, χωρίς ασανσέρ, χωρίς κονσόλες, καλή κατάσταση, τιμή 2.800€	2.800,00 €	14,00
3	Μονομβάσα	0	185	185	370,00	370,00	1,00	2005	Μονομβάσα, 60 μέτρα από την παραλία, σε οικοπέδο 4 στρεμμάτων, εδαφική οικόμ 370 τμ. Μεγάλο διαμερισμω κτίριο. Κεντρική θερμοκρασία και κεντρική αέρια Σκεπαστή βαρύνση 04 τμ και βαρύνση 124 τμ. Η κτίριο αποτελείται από δύο ορόφους υποσώματα και δύο ανεξάρτητα σπυόμια, καθώς και τους χώρους υποδοχής, κουζίνα και βερόντες. Το πρώτο σπυόμιο διαθέτει μισή κουζίνα, μπάνιο και κολιτσό δύο άτομα. Το δεύτερο σπυόμιο διαθέτει σπυόμια εγκαταστάσεις μαγειρμωτος, μπάνιο και κολιτσό δύο άτομα. Τα δύο σπυόμια έχουν πρόσβαση με ανεπιστρεπτή βαρύνση με θέα στον κίτριο.	8.000,00 €	21,62
ΣΥΝΟΛΟ		0	128,333333	128,333333	256,67	256,67	1	2003		4.680,00 €	12,78 €

21.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος και η Συγκριτική Μέθοδος

21.5.3 Μέθοδος Εισοδήματος και Συγκριτική Μέθοδος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

21.6 Τελική εκτίμηση

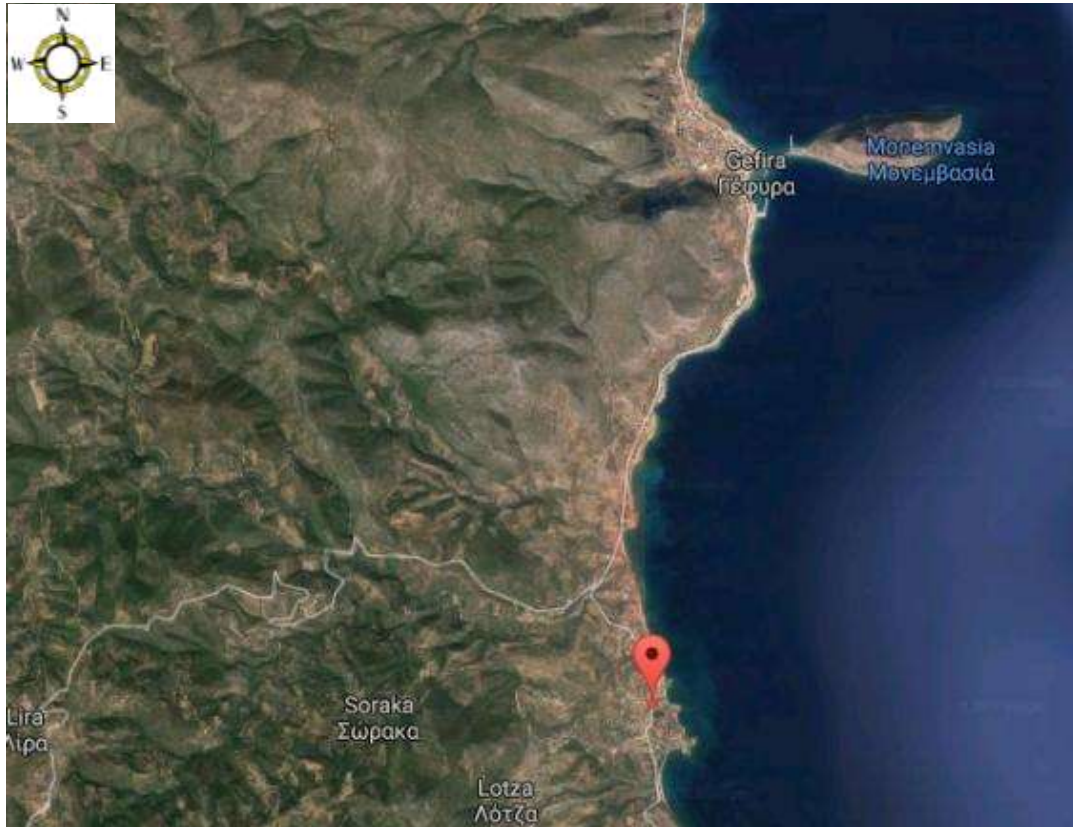
Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	920,900.00 €	874,855.00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	911,800.00 €	45,590.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			920,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ²			2,010.80 €

Regulated by RICS

22 Ακίνητο με Α/Α 14 (Γήπεδο στον Οικισμό Ξιφία, Λακωνίας)

22.1 Τοποθεσία



Η Μονεμβάσια ή Μονεμβασία ή Μονεμβασιά ή Μονοβάσια, γνωστή στους Φράγκους ως Μαλβαζία, είναι μια μικρή ιστορική πόλη της ανατολικής Πελοποννήσου, της επαρχίας Επιδαύρου Λιμηράς, στο Νομό Λακωνίας. Είναι περισσότερο γνωστή από το μεσαιωνικό φρούριο, επί του ομώνυμου "Βράχου της Μονεμβασιάς", που αποτελεί στην κυριολεξία μικρή νησίδα που συνδέεται με γέφυρα σε σχηματιζόμενο λαιμό συνολικού μήκους 400 μέτρων με τη σημερινή παράλια κατ'έναντι πόλη επί της λακωνικής ακτής. Στα διασωθέντα κτήρια και τις δομές στο κάστρο περιλαμβάνονται αμυντικές κατασκευές του εξωτερικού κάστρου και αρκετές μικρές βυζαντινές εκκλησίες.

Το όνομά της είναι σύνθετη λέξη, που προέρχεται από τις δύο ελληνικές λέξεις Μόνη και Έμβασις. Πολλές από τις οδούς είναι στενές και κατάλληλες μόνο για τους πεζοδούς. Ο κόλπος της Παλαιάς Μονεμβασιάς βρίσκεται στο Βορρά. Το παρωνύμιο της Μονεμβασιάς είναι «Γιβραλτάρ της ανατολής», επειδή τυχάνει να είναι σε σμίκρυνση πανομοιότυπη με τον βράχο του Γιβραλτάρ. Μπαίνοντας στην πόλη ο κεντρικός δρόμος με το βυζαντινό καλντερίμι οδηγεί στη Κεντρική Πλατεία με το παλαιό κανόνι

Regulated by RICS

και την Εκκλησία του Ελκομένου Χριστού. Η παλαιά πόλη έχει 90 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2001.

Το ακίνητο βρίσκεται στη θέση Ξιφιάς και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 36.64443, 23.02826 (google maps).

22.2 Περιγραφή Ακινήτου



Βάσει προσκομισθέντος συμβολαίου, πρόκειται για γεωτεμάχιο χωρίς κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις εκτός από περίφραξη κατά μήκος των ορίων του, με επιφάνεια 17.609,30μ². Βάσει αυτού, το γήπεδο αποτελείται από τα παρακάτω τμήματα:

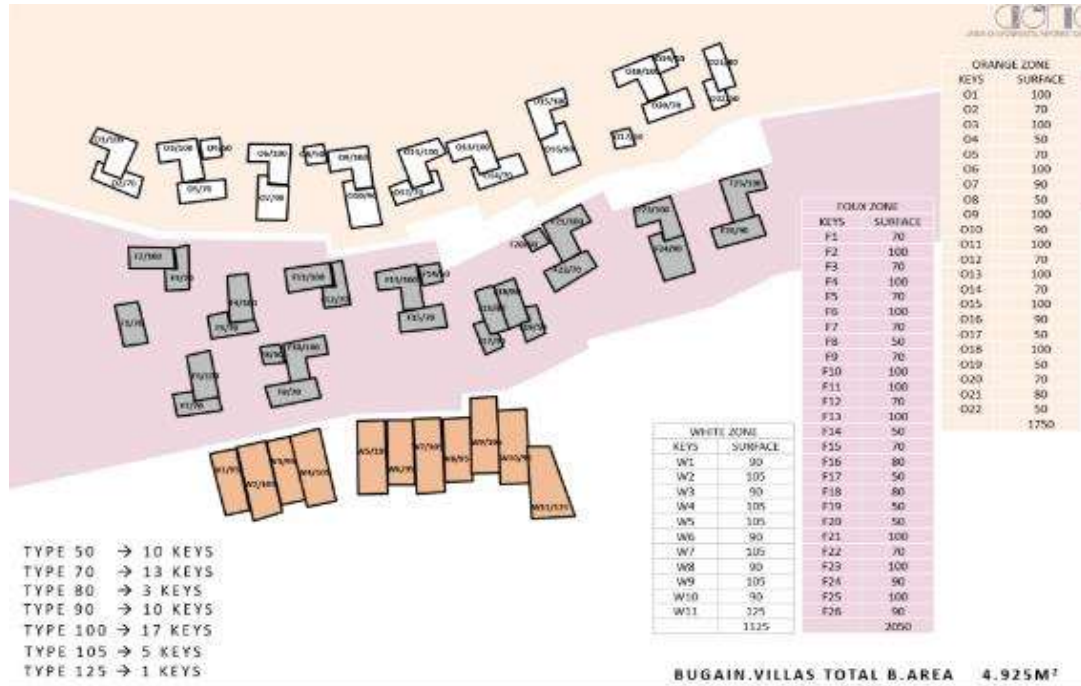
- Το Τμήμα Δ1-1 του γηπέδου με επιφάνεια 7.742,70μ² έχει χαρακτηριστεί ως ΜΗ δασικό, και βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων υφισταμένων οικισμών και δεν δύναται να οικοδομηθεί καθώς ως πρώην αγρός αποδίδεται στην γεωργική εκμετάλλευση και δεν επιτρέπεται η περεταίρω αλλαγή χρήσης του.
- Το Τμήμα Δ1-2 με επιφάνεια 3085,60μ² έχει χαρακτηριστεί ως ΜΗ δασικό, και βρίσκεται εντός ορίων οικισμού και δεν δύναται να οικοδομηθεί καθώς ως πρώην αγρός αποδίδεται στην γεωργική εκμετάλλευση και δεν επιτρέπεται η περεταίρω αλλαγή χρήσης του.
- Το Τμήμα Ι1 με επιφάνεια 6.086,30μ² έχει χαρακτηριστεί ως ΜΗ δασικό, και βρίσκεται εντός ορίων οικισμού και δύναται να οικοδομηθεί.
- Το Τμήμα Δ2-1 με επιφάνεια 359,40μ² έχει χαρακτηριστεί ως Δασική Έκταση και βρίσκεται εντός ορίων οικισμού και δεν δύναται να οικοδομηθεί.
- Τα τμήματα ΖΠ1 και ΖΠ2 με επιφάνειες 693,30 και 1,40μ² αντίστοιχα, έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα για την δημιουργία ζώνης παραλίας.

Σύμφωνα με πρόσφατο Τοπογραφικό Διάγραμμα που μας προσκομίσθηκε προκύπτει ότι το τμήμα Ι-1 επιφάνειας 6.086,30μ² βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, το τμήμα Δ1-2 επιφάνειας 2.876,40μ² βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή και είναι οικοδομήσιμο και το τμήμα Δ1-1 επιφάνειας 7.951,90μ² αποτελεί αγρό εκτός ορίων οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως αγρός προς γεωργική εκμετάλλευση και δε δύναται να οικοδομηθεί. Με βάση την υπ' αριθμόν 188044/ 15-10-2021 απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Λακωνίας το τμήμα Δ1-1

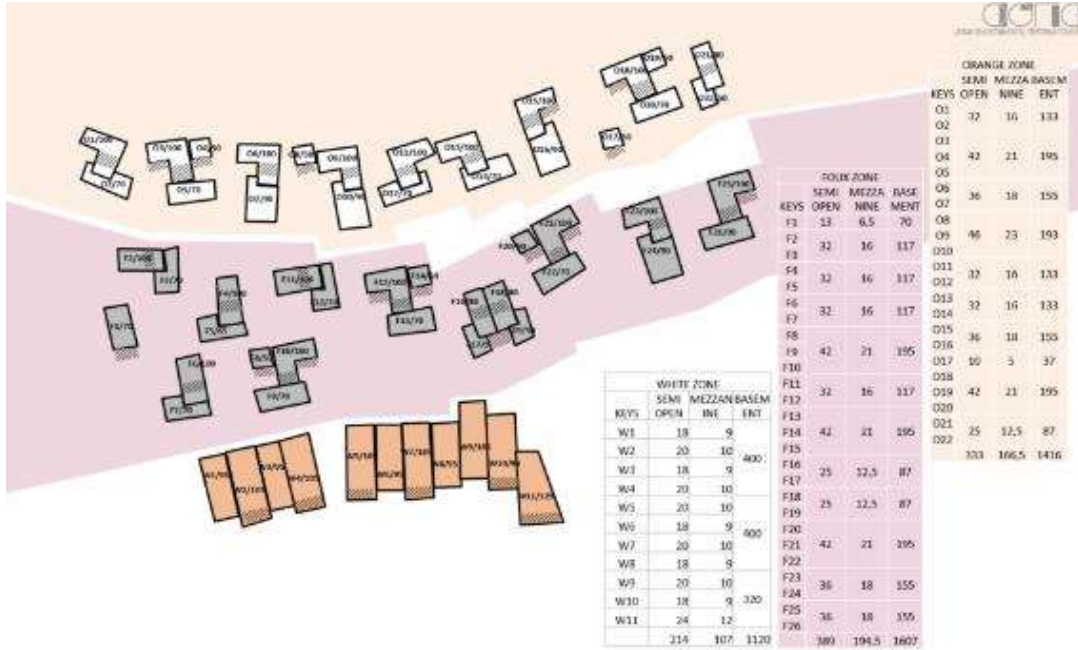
Regulated by RICS

επιφάνειας 7.951,90μ² αναγνωρίζεται ως ιδιωτική έκταση. Επί της έκτασης αυτής το Δημόσιο δεν θεμελιώνει δικαιώματα κυριότητας βάσει τίτλου και δεν υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Επίσης προσκομίσθηκε από τον πελάτη σχέδιο ανάπτυξης που περιέχει Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα με κατασκευή Ξενοδοχείου και Τουριστικών Κατοικιών. Συνοπτικά τα μεγέθη της ανάπτυξης παρουσιάζονται παρακάτω:

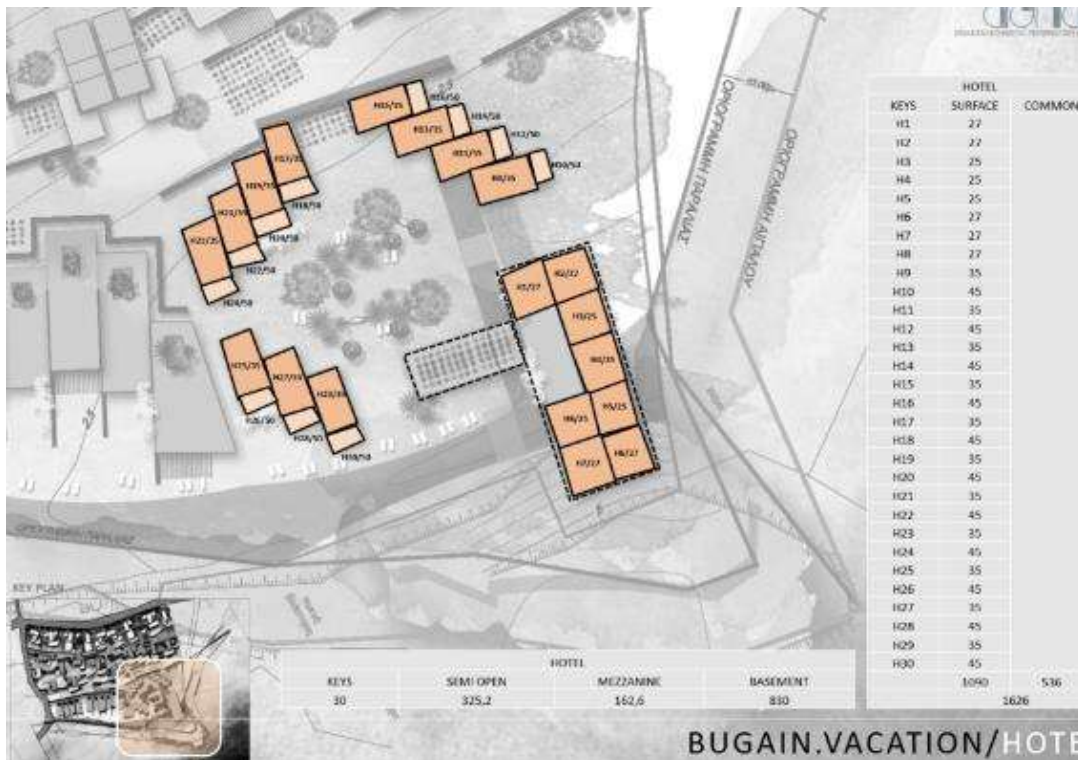


Regulated by RICS



BUGAIN.VILLAS TOTAL SEMI-OPEN AREAS 936M²/ MEZZANINE 468M²/POTENTIAL(MAX) BASEMENT 4143M²

BUGAIN.VILLAS/SEMI.OPEN.AREAS/MEZZANINE/BASEM



BUGAIN.VACATION/HOTE

Regulated by RICS

22.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι κενό χρήσης (ασκεπές γήπεδο).

22.4 Ανάλυση SWOT

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

- Παραθαλάσσιο
- Καλό σχήμα
- Αμφιθεατρικό

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

- Περιοχή χωρίς ιδιαίτερη τουριστική κίνηση
- Μη οικοδομήσιμα τμήματα

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής:

- Ανέγερση τουριστικού καταλύματος ή παραθεριστικής κατοικίας
- Κατάμηση

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

22.5 Εκτίμηση Αξίας

22.5.1 Ανάλυση κτηματαγοράς

Οικόπεδα και εκτάσεις εκτός σχεδίου στην περιοχή με επιφάνεια από 4στρ έως 5,5στρ. κυμαίνονται μεταξύ **40-80€/μ²** αν και σαφώς υπάρχουν περιπτώσεις που υπερβαίνουν ή υπολείπονται του παραπάνω εύρους αλλά δε λαμβάνονται υπόψη ως μη ενδεικτικές.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ								
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ ²)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ ²	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ ² ΔΟΜΗΣΗΣ
1	Μονεμβασιά	5.500,00	Μονεμβασιά, οικόπεδο	0,8	4400,00	210.000,00 €	38,18 €	47,73 €
2	Μονεμβασιά-Ξιφίας	3.833,77	οικισμού. Το οικόπεδο έχει μπροστά τουπαράλια.	0,8	3067,02	280.000,00 €	73,04 €	91,29 €
3	Δ. Βοιών	2.216,00	πρόσφατη 31 μ., οικοδομήσιμο, κτίζει 1.772 τ.μ., με άδεια οικοδομής, με κτίσμα, περίφραξη, γεώτρηση, 800 μ. από	0,8	1772,80	150.000,00 €	67,69 €	84,61 €
4	Μονεμβασιά	6.000,00	σχεδίου, άρτιο, οικοδομήσιμο, περίφραξη, γεώτρηση, ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ έκταση 6.000 τ.μ., εντός σχεδίου, Μονεμβασιά.	0,4	2400,00	300.000,00 €	50,00 €	125,00 €
5	Μονεμβασιά	4.000,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ οικόπεδο 4.000 τ.μ., εντός σχεδίου, άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 1.600 τ.μ., τιμή 320.000€	0,4	1600,00	320.000,00 €	80,00 €	200,00 €
		4.309,95			2.647,96	252.000,00	61,78	109,73

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης μονοκατοικιών

Regulated by RICS

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΜΑΤΩΝ (μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΡΕΩΣΗ (μ²)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ ΚΤΙΜΑΤΟΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ
					ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ		
1	Μονεμβασία	174,00	310,00	2014	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Φούλα, νεόδμητη μονοκατοικία 174 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου, 4 μ/5 (να 2 master), κατασκευή '14, 3 μπάνια, βίλα, πέτρινη, studio, επιπλωμένη, σε οικικό πεδίο 310 τ.μ., κλιματισμός, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, απεριόριστη θέα θουνο - δάσος - θάλασσα, ανοικτό πάρκινγκ, αποθήκη 52 τ.μ., κήπος 30 τ.μ., κλειστή, Πολυτελής βίλα πλήρως εξοπλισμένη τριών επιπέδων αποτελούμενη από δύο ξεχωριστές ανεξάρτητες διακοσμητικές (80α και 100α) Μεγάλη θέα, εξαιρετικό υψόμετρο, καταλλήλο και για τουριστική χρήση, τιμή 420.000€	420.000,00 €	2.413,79
2	Μονεμβασία	200,00		2005	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ μονοκατοικία 200τ.μ., ισόγειο, 3 μ/5, κατασκευή '05, σε αυθόρμητη θέρμανση, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, εξοπλισμένο τουριστικό κατάλυμα (εννοκλιμακωμένα δωμάτια), 7μ/5 νότια της Μονεμβασίας στη περιοχή Σιφιάς, 300 μ από τη θάλασσα, αποτελείται από 2 διαμερίσματα: 90 τμ ισόγειο (2 μ/5, 2 μπάνια, σαλόνι, αποθήκη), 110 τμ μεζονέτα α' και β' ορόφου (σαλόνι, 3 μ/5, 2 μπάνια, τζάκι). Το συγκρότημα έχει μεγάλα μπαλκόνια με εξαιρετική θέα στο ΚΑΛΤΡΟ και στο ΜΥΡΤΩΟ ΠΕΛΑΓΟΣ, air condition, πισίνα, κήπος με δέντρα, λουλούδια, γκαζόν και πέτρα, παρκιν 5 θέσεων, αποθήκη, εγκατάσταση για θέρμανση. Rooms to let, 190 sq.m., year of construction 2005, 4 bedrooms, postal code: Σιφιάς 230 70, you can locate the property in Google maps Πρόθετα χαρακτηριστικά: ρετιρέ, ηλιακός, βράντζες.	350.000,00 €	1.750,00
3	Μονεμβασία	244,00	500,00	2009	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ νεόδμητη μεζονέτα 244τ.μ., 3 επίπεδα 90-76-76τ.μ., υπογείου - ισόγειο - 1ου, προσόψεις, διαμετρής, γωνιακή, 3 μ/5, κατασκευή '09, μπάνιο, wc, πέτρινη, αυθόρμητη θέρμανση, κλιματισμός, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, θέα θουνο - θάλασσα, υπέροχο πάρκινγκ, αποθήκη, κήπος, χωρίς σενιές, χωρίς κενό κήπο, ελεύθερη ημερήσια αυτή είναι κατασκευασμένη από πέτρα τριών χρωμάτων, δεν έχει κατοικήσει ποτέ, και βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης (εκκενρωμένο κέντρο, τουαλέτα, είδη νιγνιές), 1 το υπόγειο parking έχει την δυνατότητα να διαμορφωθεί σε διαμέρισμα αυτόνομο με κουζίνα κ μπάνιο. Η θέρμανση είναι αυτόνομη για κάθε όροφο ξεχωριστά, έχει υποδομή για α/ε, κούφωματα θερμομονωτικά και ανεκλινώμενα. Το μπάνιο έχει υποδομή για υδραμασάζ. Είναι 200 μ από την θάλασσα, 1500 από το κέντρο της Μονεμβασίας.	400.000,00 €	1.639,34
4	Μονεμβασία	217,00	290,00	2016	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ νεόδμητη μονοκατοικία 217 τ.μ., ισόγειο, 3 μ/5, κατασκευή '16, μπάνιο, wc, τζάκι, κλειστό πάρκινγκ, αποθήκη, Είναι ημετελής και κλειστό μόνο κουζίνα, μπάνιο και θέρμανση. Έχει 200μ οικικό πεδίο. Στο υπόγειο (90,25τμ) υπάρχει θέση στάθμευσης λεβιτσόσπαρο και αποθήκη, αλλά με υποδομή για κουζίνα και μπάνιο. Στο ισόγειο (76,75τμ) έχει κουζίνα, σαλόνι με τζάκι και WC. Στον 1ο όροφο έχει 3 μ/5 και 1 μπάνιο. Η μονοκατοικία έχει πόρτα ασφαλείας, δικιά είσοδο, μονόκλινο βράντζες, 1 θέση υπόγειας στάθμευσης, κούφωτα PVC υγρανετικά, υδροφόρος με μελκό φίλο, υπέροχο σύστημα ομβρίων υδάτων, βιολογικό χημικό και σύνδεση με τον ΒΙΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟ, τιμή 390.000€	390.000,00 €	1.797,24
Μέσος όρος		209		2011		390.000,00 €	1.903,00 €

Ανταγωνισμός – Ξενοδοχεία

Ανταγωνιστικά Καταλύματα (Τελικές Τιμές)									
Κατάλυμα	Kinsterma Hotel		Iris Beach Hotel		Sempre Viva Suites		Ξενοδοχείο Φλοξένεια	Πανόραμα	
Κατηγορία booking	5*				4*		3*	3*	
Βαθμολογία booking	9,30		8,70				9,40	8,70	
Περιοχή	Άγιος Στέφανος, Μονεμβασία		Χίφιας, Μονεμβασία, 23070, Ελλάδα		Eparchiaki Odos Monemvasias-Nearolis, Μονεμβασία,		Μονεμβασία, 23070, Ελλάδα	Κεντρικός Δρόμος, Μονεμβασία, 23070, Ελλάδα	
Παροχές συγκρήση με το υπό εκτίμηση	πισίνα, μπαρ, σπα, παρκινγκ		μπαρ, παρκινγκ		μπαρ, παρκινγκ			μπαρ, παρκινγκ	
Τύπος δωματίου	Standard	Suite Junior	Standard	Suite Junior	Deluxe	Suite Junior	Deluxe	Deluxe	Suite Junior
Όροι	BnB	BnB	BnB	BnB	BnB	BnB	BnB	BnB	BnB
Μήνας/Κλίμακες	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Low	200,00 €	340,00 €	70,00 €	86,00 €	233,00 €	283,00 €	69,00 €	77,00 €	100,00 €
Middle	250,00 €	370,00 €	171,00 €	200,00 €	273,00 €		74,00 €	76,50 €	106,50 €
High	370,00 €	440,00 €	171,00 €	200,00 €	273,00 €	317,50 €	89,50 €	176,00 €	293,00 €
Links	https://www.kinstermahotel.gr/en/		https://www.booking.com/hotel/gr/iris-beach-monemvasia-el.html?aid=376363,label=booking		https://www.booking.com/hotel/gr/sempre-viva		https://www.booking.com/hotel/gr/paranorama		

Οι τιμές έχουν ανληθεί είτε από την booking.com, είτε από το επίσημο website του κάθε ξενοδοχείου.

22.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Υπολειμματική Μέθοδος.

22.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις πώλησης οικοπέδων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση. Επίσης στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πράξεις πώλησης μονοκατοικιών. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης μονοκατοικιών, που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

22.5.4 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Το σενάριο ανάπτυξης δόθηκε από τον πελάτη και θεωρούμε ότι είναι υλοποιήσιμο τόσο τεχνικά όσο και οικονομικά.

Regulated by RICS

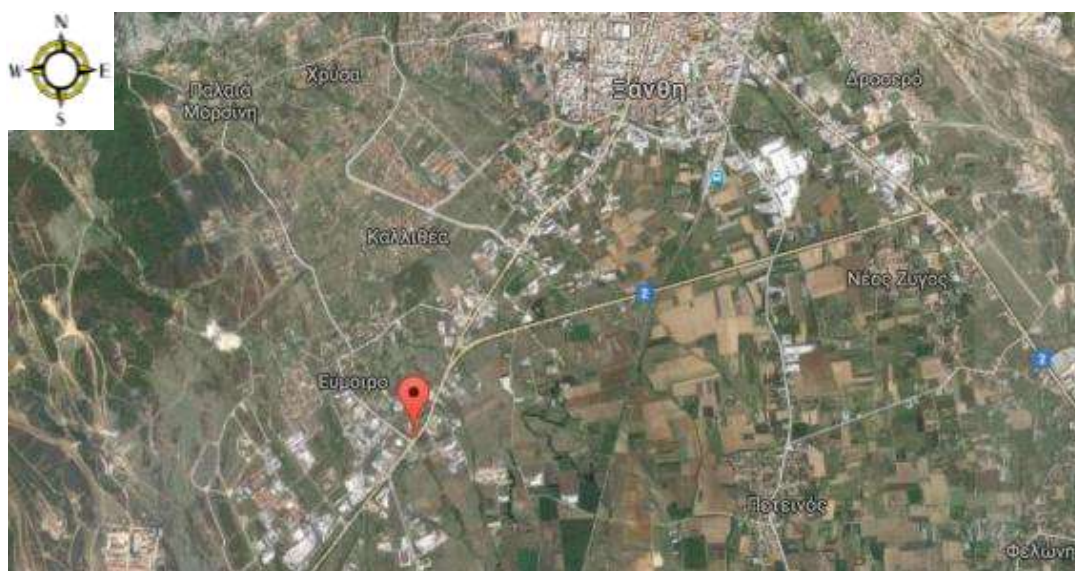
22.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	2,026,000.00 €	5%	101,300.00 €
Υπολειμματική	4,163,000.00 €	95%	3,954,850.00 €
Συνολικά			4,056,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			239.79 €

23 Ακίνητο με Α/Α 15 (Γήπεδο εντός της ΒΙΠΕ Ξάνθης)

23.1 Τοποθεσία



Η Ξάνθη, είναι πόλη της Θράκης στη Βόρεια Ελλάδα με πληθυσμό 56.122 κατοίκους. Είναι η πρωτεύουσα της ομώνυμης περιφερειακής ενότητας και αποτελεί δήμο με πληθυσμό 70.873 κατοίκων σύμφωνα με την απογραφή του 2014. Είναι κτισμένη στις παρυφές του Αχλαδόβουνου και υπάγεται διοικητικά στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης. Στην πόλη της Ξάνθης από το 2000 και μετά παρατηρείται έντονη οικοδομική δραστηριότητα, η πόλη εξάλλου φιλοξενεί και πανεπιστημιακές σχολές με χιλιάδες φοιτητές. Η Ξάνθη επεκτείνεται κυρίως προς την περιοχή της Χρύσας αλλά και προς τα νότια, όπου το 1959 – 1960, είχε δημιουργηθεί συνοικισμός, όταν η τότε κυβέρνηση έχτισε κατοικίες με σκοπό τη διάθεση τους σε κατοίκους της πόλης. Επίσης το κύριο χαρακτηριστικό της πόλης είναι η αρμονική συνύπαρξη του χριστιανικού με το μουσουλμανικό στοιχείο. Η συγκοινωνιακή σύνδεση της περιοχής είναι καλή. Το ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και το οδικό δίκτυο είναι

Regulated by RICS

καλό, καθώς αποτελείται από ασφαλτοστρωμένους δρόμους. Παρατηρούνται ήπιες κλίσεις εδάφους

Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση της οδού 2 και οδού Β και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 41.106372, 24.865020 (google maps).

23.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για οικόπεδο συνολικής επιφανείας 31.704,86μ², το οποίο βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 2 του ρυμοτομικού σχεδίου της Βιοτεχνικής Περιοχής Ξάνθης. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, βρίσκεται εκτός Γ.Π.Σ., εκτός Ζ.Ο.Ε. και εντός ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΟΠΕ Ξάνθης.

23.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι κενό χρήσης (ασκεπές γήπεδο).

23.4 Ανάλυση SWOT

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

- Εντός οργανωμένης Βιομηχανικής Περιοχής (Καλές υποδομές, Συγκοινωνιακό δίκτυο)
- Γωνιακό γήπεδο
- Πλησίον Εθνικής Οδού Ξάνθης Καβάλας
- Καλή προβολή
- Καλό σχήμα

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει κανένα **βασικό μειονέκτημα**.

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής:

- Ανάπτυξη βιομηχανικού κτιρίου επί αυτού

Regulated by RICS

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Ανύπαρκτο επενδυτικό κοινό λόγω αρνητικής οικονομικής κατάστασης

23.5 Εκτίμηση Αξίας

23.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα που πραγματοποιήθηκε τόσο κατά την επί τόπου αυτοψία όσο και από αγγελίες στο διαδίκτυο δεν βρέθηκαν αντίστοιχα γήπεδα προς διάθεση στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου, ήτοι εντός ΒΙΟΠΕ Ξάνθης. Ως εκ τούτου η έρευνα επεκτάθηκε στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, εκτός της βιομηχανικής περιοχής, όπου βρέθηκαν γήπεδα επιφανείας από 1.100 έως 10.000μ² με ζητούμενες τιμές πώλησης από **21€/μ² έως 62€/μ²**. Επιπρόσθετα αναφέρουμε ότι βάσει της τιμολογιακής πολιτικής η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ αξιολογεί τα οικόπεδα στην εν λόγω περιοχή προς **23,00 €/μ²** για ειδικές επενδύσεις και **22,00 €/μ²** για μεταποιητικές επιχειρήσεις. Επισημαίνεται πως σε περίπτωση που πωληθεί αδόμητη έκταση από ιδιώτη τότε αυτός οφείλει να καταβάλει στην Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. την διαφορά της αξίας του οικοπέδου όταν το αγόρασε αρχικά με την αξία που το αξιολογεί η Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. κατά την ημερομηνία της πώλησής του

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	Πώληση Γηπέδων (€/τ.μ.)	Μίσθωση (€/τ.μ./μήνα)	Δικαίωμα Επιφανείας (€/τ.μ./μήνα)
ΘΡΑΚΗ			(ενδεικτικές τιμές)
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ	27,50	0,16	0,16
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ (ΟΤ: 9)	25,00	0,16	0,16
ΚΟΜΟΤΗΝΗ	22,00	0,11	0,11
ΚΟΜΟΤΗΝΗ (ΟΤ: 21, 22, 24, 25)	21,00	0,11	0,11
ΚΟΜΟΤΗΝΗ (ΟΤ: 9, 14)	19,00	0,11	0,11
ΞΑΝΘΗ	23,00	0,12	0,12
ΞΑΝΘΗ (ΟΤ: 11,12)	22,00	0,12	0,12
ΟΡΕΣΤΙΑΔΑ	25,00	0,15	0,15
ΣΑΠΠΕΣ	19,00	0,11	0,11

Επίσης, χρησιμοποιήθηκε και η Υπολειμματική Μέθοδος έγινε έρευνα αγοράς και για ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης βιομηχανικών ακινήτων η οποίες παρατίθενται στο παράρτημα.

Τέλος παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων:

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	Εύμοιρο, Ν. Ξάνθης	2.045,00	Πωλείται οικόπεδο στη περιοχή της αστυνομικής σχολής Ξάνθης 2045 τμ.	100.000,00 €	48,90 €
2	Νέος Ζυγός, Ν. Ξάνθης	1.600,00	ΝΕΟΣ ΖΥΓΟΣ, Οικόπεδο 1.600 τ.μ., ισόγειο, εντός σχεδίου πόλεως, πρόσδεμα, πρόσωση 32m, ασφαλτος, οικοδομεί	80.000,00 €	50,00 €
3	Φόρος, Ν. Ξάνθης	10.000,00	Τιμή € 215.000	215.000,00 €	21,50 €
4	Ξάνθη	1.100,00	Ξάνθη Οικόπεδο Προς Πώληση, 1.100 τ.μ., Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Χωρίς μεσιτική αμοιβή απο τον	40.000,00 €	36,36 €
5	Σάρδεων, Ξάνθη	4.000,00	Πωλείται οικόπεδο στην περιοχή της Σάρδεων , με 65 μέτρα πρόσωση , 5 μέτρα πόρτα εισόδου.	200.000,00 €	50,00 €
6	Νέα Μορσίνη, Ξάνθη	2.503,00	Πωλείται γωμακό αγροτεμάχιο 2503.33τμ στην περιοχή της Νέας Μορσίνης στην Ξάνθη. Υπάρχει δυνατότητα ανέγερσης κατοικίας	130.000,00 €	51,94 €
7	Παλαιά Χρύσα, Ξάνθη	4.013,00	Πώληση, Αγροτεμάχιο 4013 τ.μ., Παλαιά Χρύσα, Ξάνθη, € 150.000	150.000,00 €	37,38 €
8	Χρύσα, Ξάνθη	4.039,00	Οικόπεδο 4039τμ στην περιοχή της Π. Χρύσας, αμφιθεατρικό με θέα την πόλη της Ξάνθης , τον κάμπο και την θάλασσα. Διαθέτει	220.000,00 €	54,47 €
9	Εύμοιρο, Ν. Ξάνθης	2.414,00	Τιμή € 150.000	150.000,00 €	62,14 €
10	Νέος Ζυγός, Ν. Ξάνθης	5.500,00	Νέος Ζυγός ΠΩΛΕΙΤΑΙ Αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 5500 τ.μ. Επιπλέον χαρακτηριστικά: Άρσιο, Οικοδομήσιμο Τιμή: 300.000	300.000,00 €	54,55 €
Μέσος όρος		3.721,40	#ΔΙΑΙΡ/Ο!	158.500,00	46,72

23.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Υπολειμματική μέθοδος.

23.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Υπολειμματική Μέθοδος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις πώλησης οικοπέδων εντός ΒΙΠΕ. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε πέντε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης γηπεδικών εκτάσεων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση και πραγματοποιήθηκε έρευνα στην τοπική κτηματαγορά για ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης βιομηχανικών μονάδων προκειμένου μέσω της υπολειμματικής μεθόδου να προσδιοριστεί η αγοραία αξία του γηπέδου.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

23.6 Τελική εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Υπολειμματική	10%	754,000.00 €	75,400.00 €

Regulated by RICS

Συγκριτική	90%	705,000.00 €	634,500.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			710,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			22.39 €

24 Ακίνητο με Α/Α 18 (Γήπεδο στην Παιανία)

24.1 Τοποθεσία



Η Παιανία (τέως Λιόπτεσι) είναι κωμόπολη της Ανατολικής Αττικής στην κοιλάδα των Μεσογείων. Εντοπίζεται στις ανατολικές παρυφές του Υμηττού, σε υψόμετρο 200 μ. περίπου, σε απόσταση 17 χιλιομέτρων ανατολικά των Αθηνών και 4 χιλιόμετρα νοτιοδυτικά της Παλλήνης. Κατέχει μεγάλη αγροτική έκταση λόγω παλαιότερων απαλλοτριώσεων των γειτονικών αγροκτημάτων Καρελά, Βραύνος, Παλλήνης, Βακαλόπουλου κ.ά. Είναι τόπος καταγωγής του Δημοσθένη, του Ρίνωνα (πολιτικού και στρατηγού), του Καλλικράτη, του Φίλωνα (κήρυκα της Δήλου), και λοιπών επιφανών αττικών κατοίκων. Η πόλη των 42.762 στρεμμάτων εκτείνεται μέχρι και τις εγκαταστάσεις του Διεθνούς Αεροδρομίου, ενώ εντός των διοικητικών της ορίων διέρχεται και η Αττική Οδός. Οι κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2001 ανέρχονται σε 13.013, ενώ μετά τα έργα που πραγματοποιήθηκαν στην ευρύτερη περιοχή αναμένεται να φτάνουν περί τις 18.000. Αυτό σημαίνει ότι το 2001 σε κάθε km² αντιστοιχούσαν 304 κάτοικοι και σήμερα ακόμη περισσότεροι.

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Παλαιοπαναγιά στην οδό Σεφέρη, στις συντεταγμένες βάσει της εφαρμογής 37.985389, 23.880519 (google maps).

Regulated by RICS

24.2 Περιγραφή ακινήτου



Πρόκειται για γήπεδο συνολικής επιφανείας 5.758,04μ², το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ορίων οικισμού, εκτός Γ.Π.Σ., εντός Ζώνης Γ1 (ΦΕΚ 199Δ/03) και είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον υφίσταται σε αυτή τη μορφή προ της 13-12-79 σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

Το εν λόγω γήπεδο είναι μεσαίο, επίπεδης επιφανείας, παραλληλόγραμμου σχήματος με πρόσωπο επί της οδού Σεφέρη (βόρεια πλευρά) μήκους 41,69μ.

24.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι κενό χρήσης (ασκεπές γήπεδο).

24.4 Ανάλυση SWOT

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

- Δυνατότητα δόμησης
- Πλησίον Αεροδρομίου
- Καλό σχήμα
- Εμπορικό μέγεθος

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

- Προβολή σε αγροτικό δρόμο μικρού πλάτους

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει καμία **ευκαιρία**.

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

Regulated by RICS

24.5 Εκτίμηση Αξίας

24.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήθηκε τόσο στην εγγύς όσο και στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώνμενου, βρέθηκαν αγροτεμάχια επιφανείας από 5.000,00 μ² έως 12.000,00 μ² να έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης από **24,50 €/μ² έως 41,70 €/μ²** και ζητούμενα μισθώματα από **0,07 €/μ² έως 0,15 €/μ²**. Σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες για αντίστοιχα ακίνητα είναι η θέα (αμφιθεατρικότητά), το μήκος της πρόσοψής του, το σχήμα (διαμπερές, γωνιακό ή τρίφατσο), η εύκολη πρόσβαση σε κεντρικούς οδικούς άξονες, οι παροχές για φως και νερό, το περιεχόμενο του γηπέδου (καλλιέργειες με ελιές, φιστικιές, αμπέλια, γεωτρήσεις, πηγάδια κλπ) και η ζώνη στην οποία βρίσκεται με τις δυνατότητες που προσφέρει.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων:

ΜΕΘΩΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ									
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΕΛΑΙΟΔΕΝΤΡΑ	ΑΣΙΑ ΕΛΑΙΟΔΕΝΤΡΩΝ	ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2	
1	ΠΑΙΑΝΙΑ, Παλαιοπαναγιά	12.000,00	Στην Γκαλιοπαναγιά κοντά στην Λ'. Στάσιων και την Αττική Οδό σε ζώνη Γ2, επίπεδο καλλιεργημένο αμπέλι. ΠΑΙΑΝΙΑ, Πηληϊωνοτεμάχιο - Αμφοτέρωθεν 4220000,00 μ ² με ελιές, φιστικιές, αμπέλια, πηγάδι, οικόπεδο 8.500 τ.μ., εκτός σχεδίου, 1 όψεως, πρόσοψη 78 μ., οικοδομήσιμη, περιφραγή, απεριόριστη θέα.	400.000,00 €	0	0,00 €	400.000,00 €	33,33 €	
2	ΠΑΙΑΝΙΑ ΜΥΡΤΕΖΑ	8.500,00	ΠΑΙΑΝΙΑ ΜΥΡΤΕΖΑ, έκταση 8.500 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 όψεως, πρόσοψη 78 μ., οικοδομήσιμη, περιφραγή, απεριόριστη θέα.	340.000,00 €	200	4.000,00 €	340.000,00 €	40,00 €	
3	Παιανία ΝΤΑΛΛΑΛΟΥΜΗ	6.300,00	Αμφοτερόπλευρο τεμάχιο με ελιές, φιστικιές, αμπέλια, πηγάδι, οικόπεδο 6.300 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 όψεως, 4 Κωδ. 1051403 - Παιανία ΝΤΑΛΛΑΛΟΥΜΗ Παιανία - Διάφορα ΠΡΑΞΙΤΑ/Αυστηρότεμα συνολικής επιφάνειας 6300 τ.μ. χωρίς 23η Παιανία Αγροτεμάχιο προς πώληση. Εκτός σχεδίου, 6.300 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 25. Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεύτρηση, Επαγγελματική χρήση, με νερό κτίσιμη κτίσιμη, Καλλιέργειες Παιανία θέση άγιος Παναγιώτης οικόπεδο 5 διότι διαμπερές με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεώμα και νερό δικτύου, με πηγάδι 80 μέτρα, ελιές, αμπελόκηποι και επιρροδοκίερα 80 τ.μ.	200.000,00 €	0	0,00 €	200.000,00 €	31,75 €	
4	Παιανία	6.000,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 όψεως, πρόσοψη (μ): 25. Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεύτρηση, Επαγγελματική χρήση, με νερό κτίσιμη κτίσιμη, Καλλιέργειες Παιανία θέση άγιος Παναγιώτης οικόπεδο 5 διότι διαμπερές με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεώμα και νερό δικτύου, με πηγάδι 80 μέτρα, ελιές, αμπελόκηποι και επιρροδοκίερα 80 τ.μ.	250.000,00 €	0	0,00 €	250.000,00 €	41,67 €	
5	ΠΑΙΑΝΙΑ, Άγιος Παντελεήμονας	5.500,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.500 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, άρνη, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόπεδο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 όψεως, πρόσοψη 20 μ.	180.000,00 €	90	1.800,00 €	180.000,00 €	32,73 €	
6	Παιανία	6.000,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, άρνη, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόπεδο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 όψεως, πρόσοψη 20 μ.	150.000,00 €	0	0,00 €	150.000,00 €	25,00 €	
7	Παιανία	5.100,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, άρνη, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόπεδο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 όψεως, πρόσοψη 20 μ.	180.000,00 €	0	0,00 €	180.000,00 €	35,29 €	
8	ΠΑΙΑΝΙΑ, Παλαιοπαναγιά	5.000,00	ΠΑΙΑΝΙΑ ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑ, αγροτεμάχιο 5.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, άρνη, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόπεδο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 όψεως, πρόσοψη 20 μ.	150.000,00 €	0	0,00 €	150.000,00 €	30,00 €	
9	ΠΑΙΑΝΙΑ	5.700,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, άρνη, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόπεδο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 όψεως, πρόσοψη 20 μ.	140.000,00 €	0	0,00 €	140.000,00 €	24,56 €	
Μέσος όρος		6.677,78		221.111,11 €			1.990.000,00 €	32,70 €	

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης γηπέδων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /μ2
1	ΠΑΙΑΝΙΑ Μπάλλα-Αγία Παρασκευή	4.200,00	ΠΑΙΑΝΙΑ Μπάλλα-Αγία Παρασκευή, έκταση 4.200 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, γωνιακή, 3 όψεων, επίπεδο, προσόψεως, μεγάλης προβολής, τιμή 300€	300,00 €	0,07 €
2	ΠΑΙΑΝΙΑ Παλαιοπαναγιά	7.000,00	ΠΑΙΑΝΙΑ Παλαιοπαναγιά, οικόπεδο 7.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, πλησιον προστακτικού σταθμού Κάντζας, περιφραγμένο, σε άριστη γεωγραφική θέση, ενοικιάζεται, τιμή 700€	700,00 €	0,10 €
3	Παιανία	6.250,00	Παιανία Αγροτεμάχιο Προς Ενοικίαση, Εκτός σχεδίου, 6.250 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 25, παράδρομος Αττικής Οδού, διαμπερές, Τιμή: 500€	500,00 €	0,08 €
4	Παιανία	4.000,00	Παιανία Αγροτεμάχιο Προς Ενοικίαση, Εκτός σχεδίου, 4.000 τ.μ., Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γωνιακό, Επίπεδο, περιοχή Καρελλά, κατάλληλο και για Αποθηκευτικό Χώρο, Τιμή: 600€	600,00 €	0,15 €
Μέσος όρος		5.362,50		525,00	0,10

Regulated by RICS

24.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος εισοδήματος.

24.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Μέθοδος Εισοδήματος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις πώλησης γηπέδων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης και μίσθωσης, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

24.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	142.900,00 €	135.755,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	148.300,00 €	7.415,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			143.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			24,83 €

Regulated by RICS

25 Ακίνητο με Α/Α 19 (Γήπεδο στη Παιανία)

25.1 Τοποθεσία



Η Παιανία (τέως Λιόππεσι) είναι κωμόπολη της Ανατολικής Αττικής στην κοιλάδα των Μεσογείων. Εντοπίζεται στις ανατολικές παρυφές του Υμηττού, σε υψόμετρο 200 μ. περίπου, σε απόσταση 17 χιλιομέτρων ανατολικά των Αθηνών και 4 χιλιόμετρα νοτιοδυτικά της Παλλήνης. Κατέχει μεγάλη αγροτική έκταση λόγω παλαιότερων απαλλοτριώσεων των γειτονικών αγροκτημάτων Καρελά, Βραύνος, Παλλήνης, Βακαλόπουλου κ.ά. Είναι τόπος καταγωγής του Δημοσθένη, του Ρίνωνα (πολιτικού και στρατηγού), του Καλλικράτη, του Φίλωνα (κήρυκα της Δήλου), και λοιπών επιφανών αττικών κατοίκων. Η πόλη των 42.762 στρεμμάτων εκτείνεται μέχρι και τις εγκαταστάσεις του Διεθνούς Αεροδρομίου, ενώ εντός των διοικητικών της ορίων διέρχεται και η Αττική Οδός. Οι κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2001 ανέρχονται σε 13.013, ενώ μετά τα έργα που πραγματοποιήθηκαν στην ευρύτερη περιοχή αναμένεται να φτάνουν περί τις 18.000. Αυτό σημαίνει ότι το 2001 σε κάθε km² αντιστοιχούσαν 304 κάτοικοι και σήμερα ακόμη περισσότεροι.

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Παλαιοπαναγιά στην οδό Σεφέρη, στις συντεταγμένες βάσει της εφαρμογής 37.986459, 23.880736 (google maps).

Regulated by RICS

25.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για γήπεδο συνολικής επιφανείας 9.243,55μ², το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ορίων οικισμού, εκτός Γ.Π.Σ., εντός Ζώνης Γ1 (ΦΕΚ 199Δ/03) και είναι κατά παρέκκλιση άρτιο εφόσον υφίσταται σε αυτή τη μορφή προ της 13-12-79 και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

Το εν λόγω γήπεδο είναι μεσαίο, επίπεδης επιφανείας, παραλληλόγραμμου σχήματος και είναι διαμπερές με πρόσωπα επί της οδού Σεφέρη (νότια πλευρά) και Λεωφόρος Σπάτων (βόρεια πλευρά).

25.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι κενό χρήσης (ασκεπές γήπεδο).

25.4 Ανάλυση SWOT

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

- Διαμπερές
- Πρόσωπο σε κεντρικό οδικό άξονα (Λεωφόρος Σπάτων)
- Πλησίον Αεροδρομίου

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

- Μη οικοδομήσιμο
- Σχήμα

Το ακίνητο δεν παρουσιάζει καμία **ευκαιρία**.

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

Regulated by RICS

25.5 Εκτίμηση Αξίας

25.5.1 Ανάλυση κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήθηκε τόσο στην εγγύς όσο και στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, βρέθηκαν αγροτεμάχια επιφανείας από 5.000,00 μ² έως 12.000,00 μ² να έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης από **24,50 €/μ² έως 41,70 €/μ²** και ζητούμενα μισθώματα από **0,07 €/μ² έως 0,15 €/μ²**. Σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες για αντίστοιχα ακίνητα είναι η θέα (αμφιθεατρικότητά), το μήκος της πρόσοψής του, το σχήμα (διαμπερές, γωνιακό ή τρίφατσο), η εύκολη πρόσβαση σε κεντρικούς οδικούς άξονες, οι παροχές για φως και νερό, το περιεχόμενο του γηπέδου (καλλιέργειες με ελιές, φιστικιές, αμπέλια, γεωτρήσεις, πηγάδια κλπ) και η ζώνη στην οποία βρίσκεται με τις δυνατότητες που προσφέρει.

Παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν για τους υπολογισμούς της αξίας.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ				ΑΝΑΓΩΓΕΣ				
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΕΛΑΙΟΔΕΝΤΡΑ	ΑΣΙΑ ΕΛΑΙΟΔΕΝΤΡΩΝ	ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ ²
1	ΠΑΙΑΝΙΑ, Παλαιοπαναγιά	12.000,00	Στην Παλαιοπαναγιά κοντά στην γλ. Στασιών και την Αττική Οδό σε ζώνη Γ2, επίπεδο καλλιεργημένο αμπελι. ΠΑΙΑΝΙΑ, παρασκευασμένο προς πώληση. Εκτός σχεδίου, έτος π.μ. Πρόσοψη (μ): 25. Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γωνιακό, Τριφάτσο, με απεριόριστη θέα, απεριόριστη θέα, απεριόριστη θέα με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρέμα και νερό δικτύου, με τσιμεντοστρώματα, κλιμακωτά, τσιμεντοδομεία, τσιμεντοδόχους, πρόσοψη 78 μ., οικοδομήσιμη, περιφραγή, απεριόριστη θέα.	400.000,00 €	0	0,00 €	400.000,00 €	33,33 €
2	Παιανία	6.000,00	Παιανία αγροτεμάχιο 6.300 τ.μ., εκτός σχεδίου, έτος π.μ. Κωδ: 1051403 - Παιανία ΝΤΑΛΛΑΟΥΜΗ Παιανία - Διάφορα	250.000,00 €	0	0,00 €	250.000,00 €	41,67 €
3	ΠΑΙΑΝΙΑ, Άγιος Παντελεήμονας	5.500,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, οικοδομήσιμο, φως, νερό, θέα βουνό, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση.	180.000,00 €	0	0,00 €	180.000,00 €	32,73 €
4	ΠΑΙΑΝΙΑ ΜΥΡΤΕΖΑ	8.500,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση.	340.000,00 €	200	4.000,00 €	340.000,00 €	40,00 €
5	Παιανία ΝΤΑΛΛΑΟΥΜΗ	6.300,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, οικοδομήσιμο, φως, νερό, θέα βουνό, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση.	200.000,00 €	0	0,00 €	200.000,00 €	31,75 €
6	Παιανία	6.000,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση.	150.000,00 €	0	0,00 €	150.000,00 €	25,00 €
7	Παιανία	5.100,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση.	180.000,00 €	0	0,00 €	180.000,00 €	35,29 €
6	ΠΑΙΑΝΙΑ, Παλαιοπαναγιά	5.000,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση.	150.000,00 €	0	0,00 €	150.000,00 €	30,00 €
7	ΠΑΙΑΝΙΑ	5.700,00	ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, κτίριο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση.	140.000,00 €	0	0,00 €	140.000,00 €	24,56 €
Μέσος όρος		6.677,78		221.111,11 €			1.990.000,00 €	32,70 €

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης γηπέδων:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /μ ²
1	ΠΑΙΑΝΙΑ Μπάλλα-Αγία Παρασκευή	4.200,00	ΠΑΙΑΝΙΑ Μπάλλα-Αγία Παρασκευή, έκταση 4.200 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, γωνιακή, 3 όψεων, επίπεδο, προσάψεως, μεγάλης προβολής, τιμή 300€	300,00 €	0,07 €
2	ΠΑΙΑΝΙΑ Παλαιοπαναγιά	7.000,00	ΠΑΙΑΝΙΑ Παλαιοπαναγιά, οικόπεδο 7.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, πλήρως προστατικού σταθμού Κάντζας, περιφραγμένο, σε άριστη γεωγραφική θέση, ενοικιάζεται, τιμή 700€	700,00 €	0,10 €
3	Παιανία	6.250,00	Παιανία Αγροτεμάχιο Προς Ενοίκιαση, Εκτός σχεδίου, 6.250 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 25, παράδρομος Αττικής Οδού, διαμπερές, Τιμή: 500€	500,00 €	0,08 €
4	Παιανία	4.000,00	Παιανία Αγροτεμάχιο Προς Ενοίκιαση, Εκτός σχεδίου, 4.000 τ.μ., Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γωνιακό, Επίπεδο, περιοχή Καρελλά, κατάλληλο και για Αποθηκευτικό Χώρο, Τιμή: 600€	600,00 €	0,15 €
Μέσος όρος		5.362,50		525,00	0,10

Regulated by RICS

25.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος.

25.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Μέθοδος Εισοδήματος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις πώλησης γηπέδων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης και μίσθωσης, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

25.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	152.300,00 €	144.685,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	160.800,00 €	8.040,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			153.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			16,55 €

Regulated by RICS

26 Ακίνητο με Α/Α 20 (Ξενοδοχείο στο Κουκάκι - Φαλήρου 5)

26.1 Τοποθεσία



Η συνοικία του Κουκάκη (ή όπως έχει επικρατήσει, το Κουκάκι) βρίσκεται στην νοτιοανατολική πλευρά του λόφου Φιλοπάππου στην Αθήνα. Συνορεύει με τις περιοχές των Πετραλώνων του Νέου Κόσμου και της Ακρόπολης και διασχίζεται από την λεωφόρο Συγγρού. Το Κουκάκι είναι πυκνοδομημένη περιοχή, κορεσμένη ήδη από τις δεκαετίες του 1960 και 1970. Παραμένει όμως ακριβή συνοικία, λόγω τοποθεσίας. Από το Κουκάκι διέρχεται η γραμμή 2 του μετρό και εξυπηρετείται από τον σταθμό Φιξ. Το όνομά του το οφείλει στη μεγάλη βιοτεχνία κρεβατιών του "Κουκάκη" που λειτουργούσε προπολεμικά στη Συγγρού, στο ύψος του ΦΙΞ. Κεντρικός οδικός άξονας αποτελεί η Λεωφόρος Ανδρέα Συγγρού, η οποία είναι μια σύγχρονη λεωφόρος και συνδέει την Αθήνα με το Φάληρο. Κατά μήκος της Λεωφόρου Συγγρού αναπτύσσεται ένας γραμμικός πυρήνας σημαντικής διοικητικής, οικονομικής και πνευματικής συμβολής, με τη συγκέντρωση μεγάλων επιχειρήσεων, κλινικών και πολιτιστικών κέντρων. Η Συγγρού φημίζεται μεταξύ άλλων για τη στέγαση των γραφείων, ασφαλιστικών ομίλων, για αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, τη Στέγη Γραμμάτων και Τεχνών, κινηματογράφους και μουσικά θέατρα, το Ωνάσειο και το Ευγενίδειο Ίδρυμα. Το παζλ του πολιτιστικού χάρτη συμπληρώνουν το Πάντειο Πανεπιστήμιο, καθώς και γραφεία πολιτικών κομμάτων.

Πρόκειται για ακίνητο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Φαλήρου 5 και επί αδιεξόδου παρόδου επί της Λεωφόρου Συγγρού 34 λίγα μέτρα από το μετρό Ακρόπολη και το μουσείο της Ακρόπολης, και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 37.967266, 23.729165 (google maps).

Regulated by RICS

26.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για οικοπέδο συνολικής επιφανείας 753,03μ², το οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις ενώ δεν υπόκειται στις εισφορές του Ν.1337/1983. Το οικοπέδο είναι διαμπερές, επίπεδης επιφανείας και ακανόνιστου σχήματος.

Το εν λόγω οικοπέδο έχει πρόσωπο επί της Φαλήρου μήκους 19,28μ (βορειοδυτικά) και επί αδιέξοδης οδού (πάροδος Συγγρού), η οποία οδηγεί προς τη Λεωφόρο Συγγρού μήκους 11,21μ (ανατολικά).

Εντός του οικοπέδου έχει κατασκευαστεί κτίσμα το οποίο αποτελεί Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου 5* και διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά στοιχεία (σύμφωνα με την άδεια δόμησης):

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
Επιφάνεια οικοπέδου	753.03τμ
Επιφάνεια υπογείων	1112.45τμ
Επιφάνεια ανωδομής	4056.73τμ
Αριθμός δωματίων	95

Το Ξενοδοχείο ολοκληρώθηκε και λειτούργησε το πρώτο εξάμηνο του 2019.

Με απόφαση της ΟλΣτΕ ακυρώθηκε η αναθεώρηση της άδειας δόμησης του κτιρίου και στις 22-7-2020 εκδόθηκε Υπουργική Απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού με την οποία αποφασίστηκε η μείωση του ύψους του κτιρίου από τα 33 στα 24 μέτρα για λόγους δημοσίου συμφέροντος και προστασίας του μνημείου της Ακρόπολης.

Regulated by RICS

Η απόφαση εναρμονίζεται και με τη ροπή της αιεφόρου ανάπτυξης και βιωσιμότητας που αναπτύσσεται στην αγορά ακινήτων, μετά την πρόσφατη κρίση της πανδημίας covid-19 (Environmental, Social, Governance).

Τα παραπάνω αποτυπώνονται εκτιμητικά με μείωση στην αξία του κατά 13%.

26.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι Ξενοδοχείο 5*.

26.4 Ανάλυση SWOT

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

- Εξαιρετικά μεγάλης προβολής.
- Άριστη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση (δίπλα από το ΜΕΤΡΟ Ακρόπολη και πλησίον Συγγρού Φιξ).
- Απέναντι από το Μουσείο Ακρόπολης και πολύ κοντά στο λόφο της Ακρόπολης
- Εμπορικό μέγεθος.
- Θέα στην Ακρόπολη

Το **βασικό μειονέκτημα** του ακινήτου είναι το εξής :

- Μικρή πρόσοψη επί της Λεωφόρου Συγγρού.

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής :

- Περαιτέρω βελτίωση του τουριστικού κλίματος

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Συνέχιση της πανδημίας Covid-19

26.5 Εκτίμηση Αξίας

26.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγορά μας στην εγγύς περιοχή, παρατηρήθηκε ότι κύριους ανταγωνιστές του υπό κατασκευή Ξενοδοχείου αποτελούν το Athens Was δυναμικότητας 21 δωματίων, το New Hotel Athens δυναμικότητας 79 δωματίων, το Electra Palace Athens Hotel δυναμικότητας 155 δωματίων και το AVA Hotel and Suites Athens δυναμικότητας 15 δωματίων. Σαν δευτερεύοντες ανταγωνιστές αναγνωρίζονται τα N.J.V. Athens Plaza Hotel δυναμικότητας 182 δωματίων, το Divani Palace Acropolis δυναμικότητας 250 δωματίων, το Herodion Palace Acropolis δυναμικότητας 86 δωματίων, το Hera Hotel δυναμικότητας 38 δωματίων, το The Athens Gate δυναμικότητας 99 δωματίων, το Royal Olympic δυναμικότητας 265 δωματίων και το King George, A Luxury Hotel Collection Hotel δυναμικότητας 101 δωματίων.

Regulated by RICS

Κατάλυμα	Ergon House Athens					The Zillers Boutique Hotel			
Κατηγορία	4*					4*			
Βαθμολογία booking	9,3					9,3			
Περιοχή	Μητροπόλεως 23					Μητροπόλεως 54			
Παροχές	38 δωμάτια, ΒnB					10 δωμάτια, ΒnB			
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο					καλύτερη θέα			
Κατηγορία δωματίου	Small Room	Medium Room	Large Room	Xlarge Room	Family Room	Standard Double Room with Atrium View	Double Room with Acropolis View	Superior Double or Twin Room with Acropolis View	Junior Suite with Acropolis View
Όροι									
Μήνας/Κλίμακας									
Ιανουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Φεβρουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάρτιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Απρίλιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Ιούνιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Ιούλιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Αύγουστος	225,00 €	245,00 €	295,00 €	385,00 €		169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Σεπτέμβριος	265,00 €	285,00 €	300,00 €	390,00 €					229,00 €
Οκτώβριος	205,00 €	225,00 €	240,00 €	330,00 €	385,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Νοέμβριος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	129,00 €	149,00 €	169,00 €	199,00 €
Δεκέμβριος	180,00 €	200,00 €	215,00 €	305,00 €	360,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
	https://house.ergonfoods.com/					https://thezillersathenshotel.com/			

Κατάλυμα	innAthens Urban Stay							Hotel Lozenge					
Κατηγορία	3*							4*					
Βαθμολογία booking	9,3							9,3					
Περιοχή	Γεωργίου Σουρή 3 & Φιλελλήνων							Βαλαωρίτου 6 & Βουκουρεστίου					
Παροχές	20 δωμάτια, ΒnB							25 δωμάτια, ΒnB					
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο							χειρότερο					
Κατηγορία δωματίου	Classic Room	Deluxe Room	In[η]Athens Suite	Family Room Ground Floor	Deluxe Room with City View	Junior Suite with Atrium View	Junior Suite with Private Terrace	Δίκλινο δωμάτιο	Δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe οικογενειακό δωμάτιο	Junior σουίτα με μπαλκόνι	Σουίτα με μπαλκόνι
Όροι													
Μήνας/Κλίμακας													
Ιανουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €
Φεβρουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €
Μάρτιος	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €
Απρίλιος	175,00 €	185,00 €	220,00 €		185,00 €	195,00 €	220,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Μάιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €	185,00 €	195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Ιούνιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Ιούλιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Αύγουστος		165,00 €	210,00 €	165,00 €	165,00 €	175,00 €	175,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Σεπτέμβριος	175,00 €		220,00 €						180,00 €			200,00 €	
Οκτώβριος	175,00 €		220,00 €		185,00 €		220,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €
Νοέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €		150,00 €	180,00 €	180,00 €	190,00 €	200,00 €	
Δεκέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €
	https://www.innathens.com/							http://lozengehotel.com/					

Regulated by RICS

26.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι Κερδών και Εισοδήματος. Τέλος, μετά την προσέγγιση της αξίας μέσω των παραπάνω μεθόδων εφαρμόζεται απομείωση αυτής (περί το 13%) λόγω πολεοδομικών περιορισμών που προέκυψαν μετά την ολοκλήρωση και λειτουργία του Ξενοδοχείου.

Αν και το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο προς μίσθωμα ύψους 180.000 € το μήνα, εντούτοις αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας καθώς υπερβαίνει σημαντικά το μίσθωμα που θεωρούμε ως εύλογο βάσει της επιχειρηματικής εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου το οποίο προσεγγίζεται κατά μέσο όρο για την επόμενη 10ετία στις 145.000 € το μήνα προσεγγιζόμενο ως το 25% του κύκλου εργασιών, ποσοστό το οποίο είναι το ανώτατο που μπορεί να δίνει ένας διαχειριστής βάσει των στοιχείων που διαθέτουμε στην βάση δεδομένων μας. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι εφαρμογή της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης βάσει του υφιστάμενου μισθώματος, λαμβάνοντας υπόψη την διάρκεια μίσθωσης και την ίδια μισθωτική απόδοση 6,75% που έχουμε υιοθετήσει στην προσέγγισή μας, οδηγεί σε αξία 32.000.000 €.

Επισημαίνεται ότι μας προσκομίσθηκαν από την διοίκηση οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του ξενοδοχείου τόσο για το έτος 2019 – τα οποία δείχνουν την εικόνα προ πανδημίας Covid-19 με τα τότε επίπεδα τουρισμού, για το 1^ο έτος λειτουργίας του ακινήτου, καθώς και προβλέψεις για το έτος 2022 κατά το οποίο θεωρούμε ότι η πανδημία θα περιοριστεί σημαντικά, τα οποία έχουν ως εξής:

Regulated by RICS

	Ιαν-19	Φεβ-19	Μαρ-19	Απρ-19	Μαϊ-19	Ιουν-19	Ιουλ-19	Αυγ-19	Σεπ-19	Οκτ-19	Νοε-19	Δεκ-19	Σύνολο
Rooms Revenue					10.158	133.856	248.663	316.643	417.266	358.352	221.402	154.255	1.860.595
F&B Revenue					636	10.885	32.332	51.062	58.390	58.677	29.278	24.173	265.434
Other Revenue					102	96	271	604	2.199	6.080	7.607	5.613	22.571
Total Revenue	0	0	0	0	10.895	144.837	281.266	368.309	477.855	423.110	258.288	184.041	2.148.600
Payroll					32.654	63.086	120.642	110.167	111.414	124.914	112.036	217.763	892.677
Other Expenses					39.197	36.756	91.738	110.607	109.861	148.970	109.338	91.239	737.707
Operating Expenses	0	0	0	0	71.852	99.842	212.381	220.774	221.275	273.884	221.374	309.002	1.630.384
EBITDA	0	0	0	0	-60.956	44.995	68.885	147.535	256.580	149.225	36.913	-124.961	518.216
BC													
Operation days													
Available Rooms					31	30	31	31	30	31	30	31	245
Available Roomnights					95	95	95	95	95	95	95	95	760
Occupied Roomnights					2945	2850	2945	2945	2850	2945	2850	2945	23.275
					186	1484	2564	2655	2561	2703	2466	1755	16.374
Ratios					177	1.410	2.436	2.522	2.433	2.568	2.343	1.667	
Average Occupancy %					6%	52%	87%	90%	90%	92%	87%	60%	70%
ADR					54,6	90,2	97,0	119,3	162,9	132,6	89,8	87,9	113,6
Revpar					3,4	47,0	84,4	107,5	146,4	121,7	77,7	52,4	79,9
% Payroll / Revenue					300%	44%	43%	30%	23%	30%	43%	118%	42%
% Opex / Revenue					659%	69%	76%	60%	46%	65%	86%	168%	76%
% EBITDA/ Revenue					-559%	31%	24%	40%	54%	35%	14%	-68%	24%

Regulated by RICS

	BC												
	Ιαν-22	Φεβ-22	Μαρ-22	Απρ-22	Μαΐ-22	Ιουν-22	Ιουλ-22	Αυγ-22	Σεπ-22	Οκτ-22	Νοε-22	Δεκ-22	Σύνολο
Rooms Revenue	205.000	200.000	250.000	300.000	360.000	420.000	440.000	450.000	450.000	380.000	320.000	300.000	4.075.000
F&B Revenue	20.000	20.000	25.000	45.000	90.000	110.000	110.000	120.000	120.000	60.000	30.000	30.000	780.000
Other Revenue	6.750	6.150	8.100	9.900	11.700	13.200	15.000	15.600	15.900	14.700	10.500	9.000	136.500
Total Revenue	231.750	226.150	283.100	354.900	461.700	543.200	565.000	585.600	585.900	454.700	360.500	339.000	4.991.500
Payroll	95.000	95.000	95.000	142.500	105.000	105.000	157.500	110.000	110.000	100.000	100.000	200.000	1.415.000
Booking/Expedia	13.500	12.300	16.200	19.800	23.400	26.400	30.000	31.200	31.800	29.400	21.000	18.000	273.000
Repair and maintenance	4.600	4.500	5.700	7.100	9.200	10.900	11.300	11.700	11.700	9.100	7.400	6.800	100.000
FnB Expenses	15.324	13.956	18.240	23.184	30.852	33.912	37.980	39.276	39.744	35.472	23.580	20.370	331.890
Electricity cost	8.939	8.141	10.640	13.524	17.997	19.782	22.155	22.911	23.184	20.692	13.755	11.883	193.603
Other Expenses	9.000	8.200	10.800	13.200	15.600	17.600	20.000	20.800	21.200	19.600	14.000	12.000	182.000
Operating Expenses	146.363	142.097	156.580	219.308	202.049	213.594	278.935	235.887	237.628	214.264	179.735	269.053	2.495.493
EBITDA	85.387	84.053	126.520	135.592	259.651	329.606	286.065	349.713	348.272	240.436	180.765	69.948	2.496.008
Booking Ratio	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Operation days	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Available Rooms	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	1.140
Available Roomnights	2945	2660	2945	2850	2945	2850	2945	2945	2850	2945	2850	2945	34.675
Occupied Roomnights	2100	1900	2400	2520	2700	2635	2763	2763	2720	2635	2436	2600	30.172
Ratios													
Average Occupancy %	71%	71%	81%	88%	92%	92%	94%	94%	95%	89%	85%	88%	87%
ADR	97,6	105,3	104,2	119,0	133,3	159,4	159,2	162,9	165,4	144,2	131,4	115,4	135,1
Revpar	69,6	75,2	84,9	105,3	122,2	147,4	149,4	152,8	157,9	129,0	112,3	101,9	117,5
% Payroll / Revenue	41%	42%	34%	40%	23%	19%	28%	19%	19%	22%	28%	59%	28%
% Opex / Revenue	63%	63%	55%	62%	44%	39%	49%	40%	41%	47%	50%	79%	50%
% EBITDA / Revenue	37%	37%	45%	38%	56%	61%	51%	60%	59%	53%	50%	21%	50%

Τα παραπάνω οικονομικά στοιχεία και προβλέψεις, μαζί με στοιχεία που αντλήθηκαν από εκτιμήσεις ξενοδοχείων που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο του 2021 για όμιλο που διαθέτει ξενοδοχεία στο Κολωνάκι, και στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας, μεταξύ άλλων, μας οδήγησαν στην αναπροσαρμογή των βασικών παραδοχών που υιοθετήσαμε κατά την προσέγγιση της αξίας. Οι αναπροσαρμογές αυτές βρίσκονται σε αρμονία τόσο με την ανοδική πορεία του τουρισμού και με τις σημαντικές επενδύσεις που

Regulated by RICS

πραγματοποιούνται τον τελευταίο καιρό στην Ελληνική αγορά αλλά και με τις προβλέψεις για το τρέχον έτος και την προβλεπόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας της Covid-19.

26.5.3 Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών

Οι βασικές Παραδοχές της Μεθόδου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Βασικές παραδοχές Μεθόδου Κερδών	
Ημέρες λειτουργίας	365
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	83,06%
Μέση πληρότητα (έτους)	83,06%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	173,63 €
Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	144,22 €
Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	193,48 €
Ποσοστό επιπλέον εσόδων (πλέον εσόδων από δωμάτια)	34,00% των εσόδων από δωμάτια
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	58,00% των συνολικών εσόδων
Έξοδα ασφάλισης κτιρίου	0,05% του Κ.Κ κτιρίων
Έξοδα συντήρησης κτιρίου	1,5 % του συνολικού Κ.Κ
Αποθεματικό Αντικατάστασης	3% των συνολικών εσόδων
GOP (έτος σταθεροποίησης)	37%
Απομείωση πληρότητας (1 ^{ου} έτους) λόγω νέας λειτουργίας	15,00%
Απομείωση μέσης τιμή δωματίου 1 ^{ου} έτους λόγω νέας λειτουργίας	6,00%
Exit cap rate (exit yield)	8,25%
Discount rate	10,06%
Περίοδος προεξόφλησης	Μέσο του κάθε έτους (mid-year discounting)

Με την εφαρμογή της μεθόδου εκτίμησης κερδών και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των 28.906.000,00 €.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

26.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Προσεγγίζουμε εναλλακτικά την αξία λαμβάνοντας υπόψη το διαιρέσιμο έσοδο (divisible income) από την ξενοδοχειακή εκμετάλλευση θεωρώντας ότι το ετήσιο μίσθωμα θα ανέλθει στο 25% του Κύκλου Εργασιών και έπειτα κεφαλαιοποιώντας το με μισθωτική απόδοση 6,75% η οποία κρίνεται ως εύλογη βάσει των στοιχείων που διαθέτουμε στην βάση δεδομένων μας.

Με την εφαρμογή της μεθόδου εισοδήματος, η αγοραία αξία ξενοδοχείου υπολογίζεται περί τα 25.845.000,00€.

Regulated by RICS

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

26.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Εισοδήματος	25,845,654.99 €	5%	1,292,282.75 €
Κερδών	28,906,595.40 €	95%	27,461,265.63 €
Συνολικά			28,753,548.00 €
Απομείωση λόγω Πολεοδομικών		13%	25,015,586.76 €
Συνολικά			25,000,000.00 €

Regulated by RICS

27 Ακίνητο με Α/Α 21 (Ξενοδοχείο στο Κολωνάκι – Υψηλάντου 2)

27.1 Τοποθεσία



Πρόκειται για περιοχή μικτής χρήσης με κυρίαρχη την επαγγελματική, η οποία βρίσκεται εντός του εμπορικού και επιχειρηματικού κέντρου των Αθηνών (CBD - Central Business District). Οι επαγγελματικοί χώροι εντός του CBD αφορούν κυρίως ακίνητα μεγάλης παλαιότητας, υψηλής προβολής (όσα βρίσκονται σε κεντρικούς οδικούς άξονες) και μικτής χρήσης με καταστήματα στα ισόγεια και γραφειακούς χώρους στους ορόφους. Πολλά από αυτά έχουν ανακαινιστεί και σε αυτά στεγάζονται μεγάλες εμπορικές αλυσίδες και εμπορικά καταστήματα καθώς και οργανισμοί και υπηρεσίες του Δημοσίου, τραπεζικά ιδρύματα και τα κεντρικά μεγάλων εγχώριων και πολυεθνικών εταιρειών. Η πλειονότητα των κτιρίων δεν διαθέτουν θέσεις στάθμευσης και εξυπηρετούνται από τους ιδιωτικούς σταθμούς αυτοκινήτων που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου.



Regulated by RICS

Η περιοχή του Κολωνακίου χωροθετείται στο 1ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων. Θεωρείται η πιο αριστοκρατική συνοικία της πόλης των Αθηνών και από τις πιο αριστοκρατικές του λεκανοπεδίου της Αττικής. Ξεκινά από την Λεωφόρο Πανεπιστημίου (Νοτιοδυτικά) και εκτείνεται Βόρεια-Βορειανατολικά μέχρι το Ναυτικό Νοσοκομείο και από περίπου την Ιπποκράτους (Δυτικά) μέχρι την Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας (Ανατολικά). Πρόκειται για πυκνοδομημένη περιοχή με πολυώροφες πολυκατοικίες παλαιότητας. Πέρα από τον αριστοκρατικό οικιστικό του χαρακτήρα, το Κολωνάκι έχει μετατραπεί και σε προορισμό για ψώνια και για διασκέδαση με δεκάδες μαγαζιά να έχουν ανοίξει τα τελευταία χρόνια κυρίως σε ισόγεια πολυκατοικιών. Η περιοχή εξυπηρετείται από πολύ καλό συγκοινωνιακό δίκτυο, με λεωφορεία, τρόλεϊ, μετρό (από τον σταθμό Ευαγγελισμού), ενώ αναμένεται να δημιουργηθεί και στάση μετρό την πλατεία του Κολωνακίου (γραμμή 4). Η ρυμοτομία είναι μέτρια με στενούς δρόμους, ενώ από άποψη τοπογραφίας παρουσιάζονται μεσαίου και μεγάλου μεγέθους κλίσεις του εδάφους. Η παρουσία πρασίνου είναι μέτρια και συνίσταται στη γεινίαση με το λόφο του Λυκαβηττού, την δενδροφύτευση στις οδούς και τα κατά τόπου πάρκα. Η δυνατότητα ελεύθερης στάθμευσης χαρακτηρίζεται πολύ δύσκολη. Η περιοχή είναι πλήρως ανεπτυγμένη και δεν προβλέπεται να υπάρξει κάποια σημαντική αλλαγή μελλοντικά.

Η οδός Υψηλάντου εκτείνεται από την οδό Ηροδότου έως την οδό Μονής Πετράκη και παράλληλα με την Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας (πρώτη παράλληλος). Κατά μήκος της συναντάται το νοσοκομείο Ευαγγελισμός και κυρίως πολυκατοικίες μικτής χρήσης με επαγγελματικούς χώρους και κατοικίες στους ορόφους ενώ σε ορισμένα από τα ισόγεια των πολυκατοικιών εντοπίζονται καταστήματα.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Υψηλάντου στην οποία φέρει τον αριθμό 2 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 37.975979, 23.743167 εντός του οικοδομικού τετραγώνου που περιβάλλεται από τις οδούς Δημητρίου Καραολή, Ηροδότου και Υψηλάντου καθώς και της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας.

Regulated by RICS

27.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές κτίριο, το οποίο εκτείνεται σε 2 υπόγεια, ισόγειο και 7 ορόφους άνωθεν αυτού εκ των οποίων οι 4 τελευταίοι βρίσκονται σε εσοχή. Το κτίριο έχει ανεγερθεί με συνεχές σύστημα δόμησης μετά την έκδοση της υπ' αριθμόν Α206/1966 οικοδομικής άδειας για ανέγερση νέας πολυώροφης οικοδομής από το αρμόδιο γραφείο Πολεοδομίας Αθηνών-Προαστίων του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, που αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμόν Α1204/1966 αναθεώρηση της αρχικής οικοδομικής άδειας. Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 568/18-4-2000 οικοδομική άδεια ανακαίνισης κτιρίου γραφείων με χρήση ικριωμάτων της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων της Νομαρχίας Αττικής. Στην συνέχεια, για την ανακατασκευή και την αλλαγή χρήσης του κτιρίου εκδόθηκε η 307/2017 Άδεια Δόμησης και η 154/2018 Αναθεώρηση αυτής.

Αναλυτικά οι επιφάνειες ανά στάθμη έχουν ως εξής:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Β' Υπόγειο	Εστιατόριο, Γυμναστήριο, Χαμάμ, Αποδυτήρια, Πισίνα	243.00
Α' Υπόγειο	Κύριοι Χώροι, Υποδοχή, Δωμάτια	88.70
Α' Υπόγειο	Κύριοι Χώροι, Υποδοχή, Δωμάτια	104.10
Ισόγειο	Κύριοι Χώροι, Δωμάτια	186.30

Regulated by RICS

A' Όροφος	Κύριοι Χώροι, Δωμάτια	186.30
B' Όροφος	Κύριοι Χώροι, Δωμάτια	186.30
Γ' Όροφος	Κύριοι Χώροι, Δωμάτια	184.90
A' Εσοχή	Κύριοι Χώροι, Δωμάτια	155.80
B' Εσοχή	Κύριοι Χώροι, Δωμάτια	126.30
Γ' Εσοχή	Κύριοι Χώροι, Δωμάτια	100.30
Δώμα	Κύριοι Χώροι, Δωμάτια	38.30
Συνολικά		1600.30

Η πρόσβαση στο εσωτερικό του κτιρίου εξασφαλίζεται μόνο από την πρόσοψη (οδός Υψηλάντου) ενώ η κάθετη επικοινωνία μεταξύ των επιπέδων επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.

Τέλος αναφέρουμε ότι από τον στ' και ζ' όροφο του κτιρίου υπάρχει ανεμπόδιστη θέα τόσο προς το Λυκαβηττό όσο και προς το λεκανοπέδιο της Αττικής που εκτείνεται μέχρι τη θάλασσα ενώ υπάρχει και μερική πλάγια θέα προς την Ακρόπολη από το δώμα. Από τον ε' όροφο και κάτω, η θέα αξιολογείται από καλή έως ανύπαρκτη, τυπική για την περιοχή, όσο αποκλιμακώνονται οι στάθμες του κτιρίου.

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

Το ακίνητο επί της Υψηλάντου έχει ανακατασκευαστεί πλήρως με πολυτελή υλικά και λειτουργεί ως ξενοδοχείο.

Το ξενοδοχείο διαθέτει 45 δωμάτια και 86 κλίνες.

27.3 Χρήση

Το ακίνητο λειτουργεί ως Ξενοδοχείο.

27.4 Ανάλυση SWOT

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

- Άριστη εξυπηρέτηση από τα μέσα μεταφοράς
- Πλησίον κεντρικών οδικών αξόνων
- Πρόσφατα ριζικά ανακαινισμένο/ Καλό επίπεδο συντήρησης
- Εμπορικό μέγεθος
- Περιορισμένη προσφορά αυτοτελών κτιρίων
- Μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού υψηλών εισοδημάτων
- Θέα

Τα **βασικό μειονέκτημα** του ακινήτου είναι το εξής :

- Σε σημείο σημαντικά μειωμένης εμπορικότητας σε σχέση με αμιγώς εμπορικούς δρόμους πέριξ του Κολωνακίου

Regulated by RICS

- Δυσκολία εύρεσης ελεύθερης θέσης στάθμευσης ενώ επί τούτου αναφέρουμε ότι υπάρχει και σύστημα ελεγχόμενης θέσης στάθμευσης με πληρωμή

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

- Ακίνητα με καλά βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά συγκεντρώνουν σταθερό αγοραστικό ενδιαφέρον
- Τμηματική αξιοποίηση
- Πολλαπλή αξιοποίηση, ήτοι οικιστική ή επαγγελματική
- Η περιοχή έχει τόσο οικιστική όσο και εμπορική ανάπτυξη και αποτελεί μια από τις καλύτερες περιοχές του κέντρου των Αθηνών
- Περαιτέρω βελτίωση του τουριστικού κλίματος

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Συνέχιση της πανδημίας Covid-19

27.5 Εκτίμηση Αξίας

27.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγορά μας στην εγγύς περιοχή, παρατηρήθηκε ότι κύριους ανταγωνιστές των δύο υπό εξέταση Ξενοδοχείων αποτελούν το COCO-MAT Hotel Athens δυναμικότητας 39 δωματίων, το New Hotel Athens δυναμικότητας 79 δωματίων και το Periscope Hotel δυναμικότητας 21 δωματίων. Σαν δευτερεύοντες ανταγωνιστές αναγνωρίζονται τα N.J.V. Athens Plaza Hotel δυναμικότητας 182 δωματίων.

Regulated by RICS

Κατάλυμα	Ergon House Athens					The Zillers Boutique Hotel			
Κατηγορία	4*					4*			
Βαθμολογία booking	9,3					9,3			
Περιοχή	Μητροπόλεως 23					Μητροπόλεως 54			
Παροχές	38 δωμάτια, ΒnB					10 δωμάτια, ΒnB			
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο					καλύτερη θέα			
Κατηγορία δωματίου	Small Room	Medium Room	Large Room	Xlarge Room	Family Room	Standard Double Room with Atrium View	Double Room with Acropolis View	Superior Double or Twin Room with Acropolis View	Junior Suite with Acropolis View
Όροι									
Μήνας/Κλίμαξ									
Ιανουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Φεβρουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάρτιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Απρίλιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Ιούνιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Ιούλιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Αύγουστος	225,00 €	245,00 €	295,00 €	385,00 €		169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Σεπτέμβριος	265,00 €	285,00 €	300,00 €	390,00 €					229,00 €
Οκτώβριος	205,00 €	225,00 €	240,00 €	330,00 €	385,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Νοέμβριος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	129,00 €	149,00 €	169,00 €	199,00 €
Δεκέμβριος	180,00 €	200,00 €	215,00 €	305,00 €	360,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
	https://house.ergonfoods.com/					https://thezillersathenshotel.com/			

Κατάλυμα	innAthens Urban Stay							Hotel Lozenge					
Κατηγορία	3*							4*					
Βαθμολογία booking	9,3							9,3					
Περιοχή	Γεωργίου Σουρή 3 & Φιλελλήνων							Βαλαωρίτου 6 & Βουκουρεστίου					
Παροχές	20 δωμάτια, ΒnB							25 δωμάτια, ΒnB					
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο							χειρότερο					
Κατηγορία δωματίου	Classic Room	Deluxe Room	In[n]Athens Suite	Family Room Ground Floor	Deluxe Room with City View	Junior Suite with Atrium View	Junior Suite with Private Terrace	Δίκλινο δωμάτιο	Δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe οικογενειακό δωμάτιο	Junior σουίτα με μπαλκόνι	Σουίτα με μπαλκόνι
Όροι													
Μήνας/Κλίμαξ													
Ιανουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €
Φεβρουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €
Μάρτιος	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €
Απρίλιος	175,00 €	185,00 €	220,00 €		185,00 €	195,00 €	220,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Μάιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €	185,00 €	195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Ιούνιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Ιούλιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Αύγουστος		165,00 €	210,00 €	165,00 €	165,00 €	175,00 €	175,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €
Σεπτέμβριος	175,00 €		220,00 €						180,00 €			200,00 €	
Οκτώβριος	175,00 €		220,00 €		185,00 €		220,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €
Νοέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	150,00 €	180,00 €	180,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €
Δεκέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €
	https://www.innathens.com/							http://lozengehotel.com/					

27.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Regulated by RICS

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι Κερδών και Εισοδήματος.

Η προσέγγιση του αριθμού κλινών βασίζεται στην κοινή λειτουργική πρακτική και όχι στον αριθμό κλινών που αναφέρονται.

Αν και το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο προς μίσθωμα ύψους 60.000 € το μήνα, εντούτοις αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας για λόγους ομοιομορφίας ως προς την εκτιμητική προσέγγιση όλων των ξενοδοχείων του ομίλου. Η απόκλιση του υφιστάμενου μισθώματος από το αγοραίο όπως αυτό προσεγγίζεται κατά μέσο όρο για την επόμενη 10ετία στις 58.800 € το μήνα προσεγγιζόμενο ως το 25% του κύκλου εργασιών, είναι της τάξης του 2% και θεωρείται αμελητέα.

Επισημαίνεται ότι μας προσκομίσθηκαν από την διοίκηση οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του ξενοδοχείου τόσο για το έτος 2019 – τα οποία δείχνουν την εικόνα προ πανδημίας Covid-19 με τα τότε επίπεδα τουρισμού, καθώς και προβλέψεις για το έτος 2022 κατά το οποίο θεωρούμε ότι η πανδημία θα περιοριστεί σημαντικά, τα οποία έχουν ως εξής:

Regulated by RICS

	Jumelle												
	Ιαν-19	Φεβ-19	Μαρ-19	Απρ-19	Μαϊ-19	Ιουν-19	Ιουλ-19	Αυγ-19	Σεπ-19	Οκτ-19	Νοε-19	Δεκ-19	Σύνολο
Rooms Revenue	75.103	83.388	102.567	114.855	167.754	180.921	170.127	163.635	188.417	180.628	149.797	131.955	1.709.148
F&B Revenue	3.907	4.198	5.164	6.257	7.274	1.804	5.308	5.880	5.025	9.951	10.852	9.001	74.622
Other Revenue	18	0	87	61	133	188	216	139	172	132	1.305	1.485	3.937
Total Revenue	79.028	87.586	107.818	121.174	175.161	182.913	175.651	169.654	193.612	190.711	161.954	142.442	1.787.707
Payroll	33.270	34.078	35.553	50.190	32.133	35.693	55.340	44.951	42.604	43.818	41.995	83.886	533.511
Other Expenses	33.063	27.102	29.806	39.021	34.463	45.333	49.485	52.995	68.208	48.377	67.793	63.849	559.496
Operating Expenses	66.333	61.180	65.359	89.211	66.597	81.026	104.825	97.946	110.812	92.195	109.788	147.735	1.093.007
EBITDA	12.694	26.406	42.459	31.963	108.565	101.887	70.826	71.708	82.803	98.516	52.166	-5.293	694.700
<hr/>													
Operation days	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Available Rooms	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	624
Available Roomnights	1612	1456	1612	1560	1612	1560	1612	1612	1560	1612	1560	1612	18.980
Occupied Roomnights	906	1153	1106	1121	1423	1387	1487	1491	1390	1502	1458	1316	15.740
Ratios													
Average Occupancy %	56%	79%	69%	72%	88%	89%	92%	92%	89%	93%	93%	82%	83%
ADR	82,9	72,3	92,7	102,5	117,9	130,4	114,4	109,7	135,6	120,3	102,7	100,3	108,6
Revpar	46,6	57,3	63,6	73,6	104,1	116,0	105,5	101,5	120,8	112,1	96,0	81,9	90,0
% Payroll / Revenue	42%	39%	33%	41%	18%	20%	32%	26%	22%	23%	26%	59%	30%
% Opex / Revenue	84%	70%	61%	74%	38%	44%	60%	58%	57%	48%	68%	104%	61%
% EBITDA/ Revenue	16%	30%	39%	26%	62%	56%	40%	42%	43%	52%	32%	-4%	39%

Regulated by RICS

	Jumelle												
	Ιαν-22	Φεβ-22	Μαρ-22	Απρ-22	Μαϊ-22	Ιουν-22	Ιουλ-22	Αυγ-22	Σεπ-22	Οκτ-22	Νοε-22	Δεκ-22	Σύνολο
Rooms Revenue	100.000	100.000	120.000	150.000	180.000	200.000	210.000	220.000	220.000	200.000	150.000	150.000	2.000.000
F&B Revenue	9.000	9.100	11.200	13.300	18.000	20.000	21.600	16.000	21.600	15.400	10.800	10.000	176.000
Other Revenue	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000
Total Revenue	109.500	109.600	131.700	163.800	198.500	220.500	232.100	236.500	242.100	215.900	161.300	160.500	2.182.000
Payroll	35.000	35.000	35.000	50.000	38.000	42.000	59.000	42.000	42.000	39.000	39.000	76.000	532.000
Booking/Expedia	10.480	10.400	12.800	15.200	16.000	18.000	19.200	18.800	19.200	17.600	14.400	13.600	185.680
Repair and maintenance	2.620	2.600	3.200	3.800	4.000	4.500	4.800	4.700	4.800	4.400	3.600	3.400	46.420
FnB Expenses	8.440	8.376	10.302	12.228	13.110	14.745	15.726	15.117	15.726	14.154	11.478	10.842	150.244
Electricity cost	5.627	5.584	6.868	8.152	8.740	9.830	10.484	10.078	10.484	9.436	7.652	7.228	100.163
Other Expenses	3.930	3.900	4.800	5.700	6.000	6.750	7.200	7.050	7.200	6.600	5.400	5.100	69.630
Operating Expenses	66.097	65.860	72.970	95.080	85.850	95.825	116.410	97.745	99.410	91.190	81.530	116.170	1.084.137
EBITDA	43.403	43.740	58.730	68.720	112.650	124.675	115.690	138.755	142.690	124.710	79.770	44.330	1.097.863
Booking Ratio	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Operation days	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Available Rooms	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	624
Available Roomnights	1612	1456	1612	1560	1612	1560	1612	1612	1560	1612	1560	1612	18.980
Occupied Roomnights	1150	1100	1250	1300	1485	1450	1485	1450	1458	1450	1345	1301	16.224
Ratios													
Average Occupancy %	71%	76%	78%	83%	92%	93%	92%	90%	93%	90%	86%	81%	85%
ADR	87,0	90,9	96,0	115,4	121,2	137,9	141,4	151,7	150,9	137,9	111,5	115,3	123,3
Revpar	62,0	68,7	74,4	96,2	111,7	128,2	130,3	136,5	141,0	124,1	96,2	93,1	105,4
% Payroll / Revenue	32%	32%	27%	31%	19%	19%	25%	18%	17%	18%	24%	47%	24%
% Opex / Revenue	60%	60%	55%	58%	43%	43%	50%	41%	41%	42%	51%	72%	50%
% EBITDA / Revenue	40%	40%	45%	42%	57%	57%	50%	59%	59%	58%	49%	28%	50%

Τα οικονομικά στοιχεία αυτά αφορούν το υπό εκτίμηση μαζί με το ακίνητο 27 επί της Ηροδότου 2 καθώς λειτουργούν ως ενιαίο ακίνητο.

Τα παραπάνω οικονομικά στοιχεία και προβλέψεις, μαζί με στοιχεία που αντλήθηκαν από εκτιμήσεις ξενοδοχείων που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο του 2021 για όμιλο που διαθέτει ξενοδοχεία στο Κολωνάκι, και στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας, μεταξύ άλλων, μας οδήγησαν στην αναπροσαρμογή των βασικών παραδοχών που υιοθετήσαμε κατά την προσέγγιση της αξίας. Οι αναπροσαρμογές αυτές βρίσκονται σε αρμονία τόσο με την ανοδική πορεία του τουρισμού και με τις σημαντικές επενδύσεις που

Regulated by RICS

πραγματοποιούνται τον τελευταίο καιρό στην Ελληνική αγορά αλλά και με τις προβλέψεις για το τρέχον έτος και την προβλεπόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας της Covid-19.

27.5.3 Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών

Οι βασικές Παραδοχές της Μεθόδου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Βασικές παραδοχές Μεθόδου Κερδών	
Ημέρες λειτουργίας	365
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	83,06%
Μέση πληρότητα (έτους)	83,06%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	133,48 €
Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	110,88 €
Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	158,00 €
Ποσοστό επιπλέον εσόδων (πλέον εσόδων από δωμάτια)	41,00% των εσόδων από δωμάτια
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	58,00% των συνολικών εσόδων
Έξοδα ασφάλισης κτιρίου	0,05% του Κ.Κ κτιρίων
Έξοδα συντήρησης κτιρίου	2,0% του συνολικού Κ.Κ
Αποθεματικό Αντικατάστασης	4,00% των συνολικών εσόδων
GOP (έτος σταθεροποίησης)	36%
Exit cap rate (exit yield)	8,45%
Discount rate	10,26%
Περίοδος προεξόφλησης	Μέσο του κάθε έτους (mid-year discounting)

Με την εφαρμογή της μεθόδου εκτίμησης κερδών και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε **11.660.000 €** ήτοι σε **259.110 € / δωμάτιο**.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

27.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Προσεγγίζουμε εναλλακτικά την αξία λαμβάνοντας υπόψη το διαιρέσιμο έσοδο (divisible income) από την ξενοδοχειακή εκμετάλλευση θεωρώντας ότι το ετήσιο μίσθωμα θα ανέλθει στο 25% του Κύκλου Εργασιών και έπειτα κεφαλαιοποιώντας το με μισθωτική απόδοση 6,80% η οποία κρίνεται ως εύλογη βάσει των στοιχείων που διαθέτουμε στην βάση δεδομένων.

Με την εφαρμογή της μεθόδου εισοδήματος, η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε 10.380.000,00 € στρογγυλοποιημένο.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Regulated by RICS

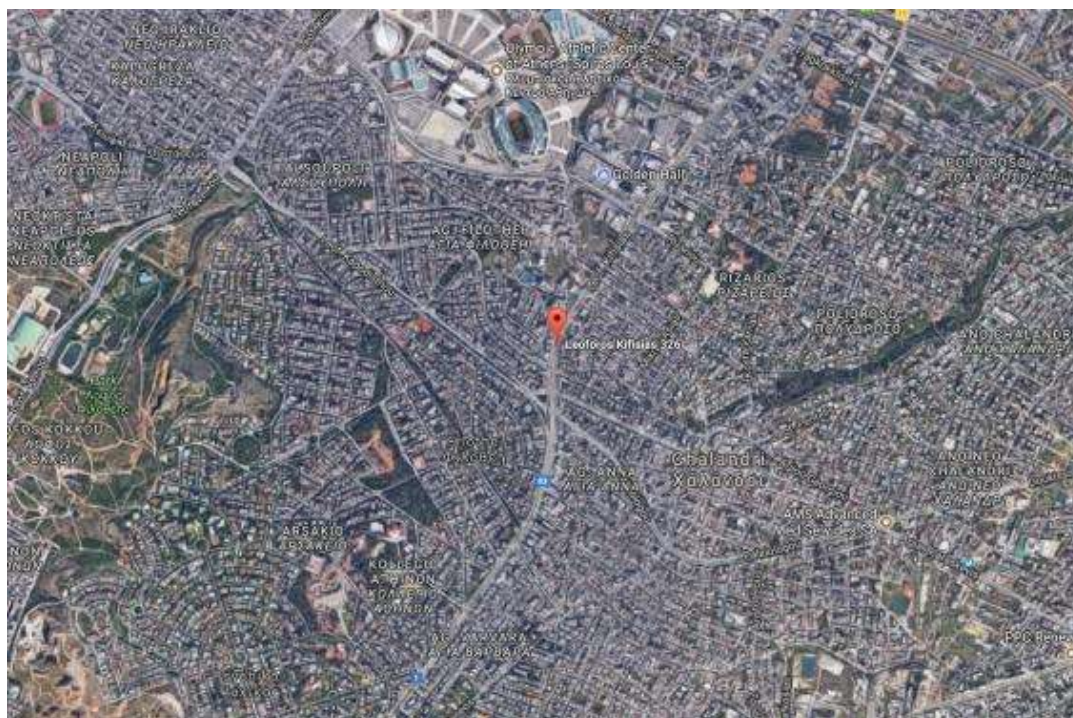
27.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Εισοδήματος	10,380,278.97 €	5%	519,013.95 €
Κερδών	11,660,000.00 €	95%	11,077,000.00 €
Συνολικά			11,600,000.00 €

28 Ακίνητο με Α/Α 22 (Κατάστημα στο Χαλάνδρι- Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32)

28.1 Τοποθεσία



Πρόκειται για περιοχή του Δήμου Χαλανδρίου που βρίσκεται παραπλεύρως και ανατολικά της Λεωφόρου Κηφισίας. Έχει οικιστικό, κυρίως, χαρακτήρα με πολυκατοικίες όλων των ηλικιών. Οι κεντρικοί οδικοί άξονές της είναι οι Λεωφόροι Κηφισίας και Βασιλέως Γεωργίου Β' και η οδός Παπανικολή / Παλαιολόγου. Σημειώνεται πως κατ' ουσίαν οι οδοί Παπανικολή και Παλαιολόγου αποτελούν αντίθετες κατευθύνσεις του ίδιου οδικού άξονα. Οι εμπορικές χρήσεις, οι υπηρεσίες και

Regulated by RICS

τα μέσα μαζικής μεταφοράς εντοπίζονται επί των προαναφερθεισών οδικών αξόνων αλλά και στο κέντρο του Δήμου στην περιοχή της Πλατείας Αγίου Νικολάου.

Η ρυμοτομία της περιοχής είναι καλή με κανονικού τύπου οικοδομικά τετράγωνα και φαρδιούς δρόμους ενώ η μορφολογία του εδάφους παρουσιάζει κατά τόπους μικρού μεγέθους κλίσεις. Η παρουσία πρασίνου είναι άνω του μετρίου και συνίσταται στους ακάλυπτους χώρους των πολυκατοικιών και στους δενδροφυτευμένους δρόμους. Στην περιοχή εντοπίζεται πρόβλημα στάθμευσης.

Η Λεωφόρος Κηφισίας είναι κεντρικός οδικός άξονας του λεκανοπεδίου της Αττικής, ο οποίος συνδέει την Αθήνα με τα βόρεια προάστια. Ξεκινά από το 7ο δημοτικό διαμέρισμα της Αθήνας στον κόμβο των Αμπελοκήπων και συγκεκριμένα στη διασταύρωση των λεωφόρων Αλεξάνδρας, Βασιλίσσης Σοφίας και Μεσογείων, στην πλατεία Ευαγγελικής Σχολής.

Η λεωφόρος Κηφισίας αποτελεί έναν από τους πιο εμπορικούς και ακριβούς οδικούς άξονες της Αθήνας αλλά και της Ελλάδας. Σε αυτήν βρίσκονται ξενοδοχεία, εμπορικά καταστήματα, νοσοκομεία και κλινικές (Υγεία και Ιασώ), εκθεσιακά κέντρα, πρεσβείες και θεματικά πάρκα. Στην περιοχή του Παραδείσου στο Μαρούσι συγκεντρώθηκαν τα τελευταία χρόνια πολλές ελληνικές και διεθνείς επιχειρήσεις. Από τον άξονα σχεδιάζεται να διέλθει η νέα Γραμμή 4 του Μετρό, αν και τα έργα δεν έχουν αρχίσει ακόμη.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας (παράδρομος) στην οποία φέρει τον αριθμό 326 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.026374, 23.789871, εντός του οικοδομικού τετραγώνου που περιβάλλεται από τις οδούς Βικέλα, Ποταμού Καλαμά, Κορδελιού και Καρέλα.

28.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για εξώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων με τέσσερα υπόγεια και δώμα.

Το υπό εκτίμηση αφορά ισόγειο κατάστημα επιφανείας 217.23μ² με πατάρι επιφανείας 99,43μ². Η πρόσβαση στο εσωτερικό του υπό εκτίμηση εξασφαλίζεται από την πρόσοψη επί του παράδρομου της Λεωφόρου Κηφισίας και από την πρόσοψη επί της

Regulated by RICS

οδού Καλαμά. Διαθέτει 12,50μ πρόσοψη στον παράδρομο της Λεωφόρου Κηφισίας (πλάτος 44,00μ.) και 23,16μ. στην οδό Καλαμά (πλάτους 10,00μ.).

Δεν υπάρχει δυνατότητα στάθμευσης οχημάτων στην πρασιά μπροστά από το κατάστημα.

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Ισόγειο	Κατάστημα	217.23
Πατάρι	Κατάστημα	99.43
Συνολικά		316.66

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Τα τμήματα των όψεων είναι σοβατισμένα και χρωματισμένα σε απόχρωση μπεζ. Επιπρόσθετα, το μεγαλύτερο μέρος των όψεων του ισόγειου φέρει υαλοστάσια.
<u>Εσωτερικά</u>	Τα εσωτερικά χωρίσματα είναι από δρομικές οπτοπλινθοδομές – ενώ τα εξωτερικά είναι από μπατικές. Επιπρόσθετα, στο εσωτερικό του ακινήτου ο κυρίως χώρος έχει διαιρεθεί με χωρίσματα από γυψοσανίδες.
<u>Δάπεδα</u>	Στο επίπεδο του ισόγειου το δάπεδο είναι επενδεδυμένο με κεραμικά πλακίδια σε τόνους του λευκού και του γκρι ενώ το πατάρι διαθέτει επίστρωση laminate.
<u>Είδη υγιεινής</u>	Τα είδη υγιεινής είναι τυπικής κατασκευής. Συγκεκριμένα υπάρχει επένδυση στους τοίχους και στο δάπεδο από κεραμικά πλακίδια σε χρώμα λευκό.
<u>Θύρες- Κουφώματα</u>	Η θύρα στη νότια πλευρά του ακινήτου είναι δίφυλλη γυάλινη και στη νότια πλευρά είναι μονόφυλλη γυάλινη. Τα εσωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα.
<u>Χρωματισμοί</u>	Οι εσωτερικές όψεις των τοιχοποιιών έχουν χρωματιστεί με σπατουλαριστά χρώματα σε τόνους του λευκού, φούξια, λαχανί, θαλασσί, βεραμάν, κόκκινο, μπορντό και μπεζ.
<u>Ψευδοροφές</u>	Διαθέτει ψευδοροφές από γυψοσανίδα με ενσωματωμένα σποτ φωτισμού και ήχου.
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	Εσωτερικά το κτίριο διαθέτει όλες τις απαραίτητες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις για την καλή λειτουργία του.
<u>Ποιότητα κατασκευής</u>	Το κτήριο είναι καλής ποιότητας κατασκευής και πληροί όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές.
<u>Κατάσταση</u>	Η γενικότερη κατάσταση του κτιρίου τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά κρίνεται καλή.

Regulated by RICS

28.3 Χρήση

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «COCO-MAT», και χρησιμοποιείται ως εμπορικό κατάστημα – εκθεσιακός χώρος.

28.4 Ανάλυση SWOT

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

- Προβολή επί κεντρικού οδικού άξονα (Λεωφ. Κηφισίας – παράδρομος)
- Γωνιακό
- Καλό επίπεδο συντήρησης
- Καλό σχήμα γηπέδου
- Επιμελημένες όψεις

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

- Δυσκολία εύρεσης ελεύθερης θέσης στάθμευσης
- Μέτρια εξυπηρέτηση από μέσα σταθερής τροχιάς

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής:

- Η Λεωφόρος Κηφισίας έχει εμπορική ανάπτυξη

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

28.5 Εκτίμηση Αξίας

28.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης για καταστήματα ισογείου ανηγμένης επιφάνειας από **154,00μ² έως 470,00μ²** κυμαίνονται από **18,00€/μ² – 32,10 €/μ²** σε ανηγμένες επιφάνειες ενώ τα καταστήματα που βρέθηκαν προς πώληση ανηγμένης επιφάνειας από **155,00μ² έως 306,00μ²** έχουν ζητούμενες τιμές από **3.100€/μ² – 5.200€/μ²**. Επισημαίνουμε ότι οι ανωτέρω τιμές αναφέρονται σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Επιπρόσθετα, η διαφορά στο εύρος τιμών οφείλεται σε παράγοντες όπως η προβολή, η πρόσοψη και η θέση.

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων:

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΣΟΔΜΑΤΩΝ												
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ												
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ²)	ΕΣΟΓΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΩ.μ²
1	Χαλάνδρι Α. Κηφισίας			180,00	270,00			306,00	Χαλάνδρι κατάστημα 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευη '92, 1 κω. αποθήκη, κλιματισμός, καλή κατάσταση. Ενοικιάζεται επαγγελματικός χώρο συνολικής επιφάνειας 450 τ.μ. σε κομβικό σημείο της Α. Κηφισίας απέναντι από κεντρικό λιβάδι κέντρο. Υψηλός προβάθμις και σε όραση.		5.500,00 €	18,0 €
2	Χαλάνδρι			210,00	240,00		80,00	314,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Αγία Βαρβάρα, κατάστημα Κατάστημα μεγάλης προβάθμις επί της Λεωφόρου Κηφισίας 530 τ.μ., ισόγειο, θερμοπύλες, κατασκευη '98, 3 κω. παρκαδόχοι (θέση), κλιματισμός, πιστοποίηση, κωδ. 1447, Χαλάνδρι Δ/ος Βαρβάρας ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ/ΤΑ ΠΑΡΕΛΕΓΜΕΝΑ Μισθώσιμα κατάστημα με ράμπα και προαύο		7.000,00 €	22,3 €
3	Χαλάνδρι Λεωφόρος Κηφισίας 346			300,00	300,00	150,00		420,00	ισόγειο 170μ² με επιπλέον κτίριο και προαύο με δυνατότητα διανομής τροφίμων/καθαριστικά. Κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος.		8.000,00 €	19,0 €
4	Χαλάνδρι				175,00			175,00	Προς Ενοικίαση) Επαγγελματικός Χώρος Κατάστημα (] Αθήνα Βόρεια/Χαλάνδρι - 154μ. με υπαίθριο χώρο 90μ², κατά στην Πλατεία Δούρου, Θέα στο γυμναστήριο Yana. Είναι ιδανικό για καταστήματα οβελισκωτικά, εστιατορία ή κέντρ. Τμήτ. 4.000€.		4.900,00 €	28,0 €
5	Χαλάνδρι				154,00			154,00	Προς Ενοικίαση) Επαγγελματικός Χώρος Κατάστημα (] Αθήνα Βόρεια/Χαλάνδρι - 154μ. με υπαίθριο χώρο 90μ², κατά στην Πλατεία Δούρου, Θέα στο γυμναστήριο Yana. Είναι ιδανικό για καταστήματα οβελισκωτικά, εστιατορία ή κέντρ. Τμήτ. 4.000€.		4.000,00 €	26,0 €
6	Λεωφόρος Κηφισίας 81μα στο μετώπο (πρώην από εστιατορία)			210,00	260,00	130,00		394,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Ριζούρα, κατάστημα 270 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, θερμοπύλες, κατασκευη '96, κεντρ. κλι. Γ, ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΕΓΚΛΕΙΣΤΑΜΑΤΙΚΟ ΚΤΗΡΙΟ ΕΞΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 1 κω. αποθήκη, φέρμο κλιματισμός, με δυνατότητα ανύψωσης βαρών		10.000,00 €	28,2 €
7	Λεωφόρος Κηφισίας (πρώην από εκκλησία)				180,00	100,00		220,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Ριζούρα, κατάστημα 300 τ.μ., ισόγειο, κεντρ. κλι. Ε, παρκαδόχοι, άραση, κλιματισμός, Πιστοποίηση, κωδ 202302025, email: athens@plias.com.gr , website: www.plias.com.gr , 25/12/2001 4-46 μμ, τμήτ. 9.000€ (e-Χαλάνδρι επί της Α. Κηφισίας, πολυτελές κατάστημα μεγάλης προβάθμις, ισόγειο 270 τ.μ. και 90 τ.μ. υπαίθριο αποθήκη, δομημένη καλλιωνιά, φωτισμό		6.000,00 €	27,3 €
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Λεωφόρος Κηφισίας			350,00	350,00	120,00		468,00	Χαλάνδρι επί της Α. Κηφισίας, πολυτελές κατάστημα μεγάλης προβάθμις, ισόγειο 270 τ.μ. και 90 τ.μ. υπαίθριο αποθήκη, δομημένη καλλιωνιά, φωτισμό		15.000,00 €	32,1 €
9	Χαλάνδρι			90,00	180,00			198,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Ριζούρα, κατάστημα 270 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, θερμοπύλες, κατασκευη '96, κεντρ. κλι. Γ, ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΕΓΚΛΕΙΣΤΑΜΑΤΙΚΟ ΚΤΗΡΙΟ ΕΞΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 1 κω. αποθήκη, φέρμο κλιματισμός, με δυνατότητα ανύψωσης βαρών		5.500,00 €	27,8 €
10	Χαλάνδρι				300,00			300,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Ριζούρα, κατάστημα 300 τ.μ., ισόγειο, κεντρ. κλι. Ε, παρκαδόχοι, άραση, κλιματισμός, Πιστοποίηση, κωδ 202302025, email: athens@plias.com.gr , website: www.plias.com.gr , 25/12/2001 4-46 μμ, τμήτ. 9.000€ (e-Χαλάνδρι επί της Α. Κηφισίας, πολυτελές κατάστημα μεγάλης προβάθμις, ισόγειο 270 τ.μ. και 90 τ.μ. υπαίθριο αποθήκη, δομημένη καλλιωνιά, φωτισμό		9.000,00 €	30,0 €
11	Χαλάνδρι Α.Κηφισίας			90,00	270,00			288,00	Χαλάνδρι επί της Α. Κηφισίας, πολυτελές κατάστημα μεγάλης προβάθμις, ισόγειο 270 τ.μ. και 90 τ.μ. υπαίθριο αποθήκη, δομημένη καλλιωνιά, φωτισμό		6.500,00 €	22,6 €
Μέσος όρος				204,29	243,69	116,00		293,64			7.493,00 €	25,8 €

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ										
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ²)	ΕΣΟΓΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /αν. μ²	
1	Χαλάνδρι	130,00	200,00	135,00	280,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ κατάστημα 220 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, κατασκευη '93, αποθήκη, μεθωμένο, Χαλάνδρι Κατάστημα, Επιφάνεια 200,0 τ.μ., Ισόγειο, Πατάρι 135,0 τ.μ., Υπόγειο 130,0 τ.μ., Έτος κατασκευής 1993, Προβάθμις, Κεντρικό, Μεθωμένο κεντρικό σημείο κίμα επί της Αγίας Παρασκευής πλήρως πλαστικός με μεγάλο πτερόδρομο.		1.100.000 €	3.928,6 €	
2	Χαλάνδρι Α. Κηφισίας	50,00	150,00		160,00	Μονοκαώ κατάστημα 150τ.μ., με υπαίθριο 50 τμ., εξωτερική προβάθμις σε εμπροσικό κτίριο πολυτελούς κατασκευής, μεθωμένο, σε στρατηγικό σημείο, απέναντι από το Π. Ψυχικό. Κωδ. 97299.		800.000 €	5.000,0 €	
3	Χαλάνδρι Α. Κηφισίας	50,00	197,00		207,00	υπόγειο 50 τμ., μεθωμένο από 1-1-2020		800.000 €	3.864,7 €	
4	Χαλάνδρι Α. Κηφισίας	50,00	145,00		155,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ (ΚΗΦΙΣΙΑΣ-ΑΒΑΝΑ) Μονοκαώ κατάστημα 150τ.μ., με υπαίθριο 50 τμ., εξωτερική προβάθμις σε εμπροσικό κτίριο πολυτελούς κατασκευής, μεθωμένο, σε στρατηγικό σημείο, απέναντι από το Π. Ψυχικό. Κωδ. 97299.		780.000 €	5.032,3 €	
5	Χαλάνδρι	110,00	250,00		272,00	Αθήνα - Βόρεια Προάστια, Χαλάνδρι, Πολυτελές κτίριο κατάστημα μεγάλης προβάθμις 250τ.μ. με υπαίθριο 110τμ. Αποτελείται από 1 ενοικίο χώρο, κτίριο αποθήκης, 6 μ. 7 θέσεις πάρκινγκ στη προαύο και 2 W.C. Το ακίνητο είναι επενδυτικό. Τμήτ. 1.000.000€ Κωδικός Ακινήτου: #2437	2000	1.000.000 €	3.676,5 €	
6	Χαλάνδρι Α. Κηφισίας	180,00	270,00		306,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Σέικρα, κατάστημα 270 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, θερμοπύλες, κατασκευη '92, 3 Ε ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΑΤΟ ΔΡΟΜΟ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 1 κω. αποθήκη, ανύψωση θέρμανση, κλιματισμός, άραση, κατάσταση, κατάλληλο για: Χρήση καταστήματος, ισόγειο: 270 τ.μ., 1 κατάστημα/καταστήματα, προσεγγιστικός, φυσικός Προσοψεις/δαπέλες, θέσεις: Πιστοποίηση, κλιματισμός, Ακουστικό, υπόγειο κτίριο 270 τ.μ. (υπερκατασκευή με δυνατότητα παρκαδόχων με δύο εισόδους).		1.600.000 €	5.228,8 €	
7	Χαλάνδρι Α. Κηφισίας	350,00	200,00	90,00	306,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ κατάστημα 640 τ.μ., υπογείου - ισόγειο, κατασκευη '85, Αφωρό κατάστημα προβάθμις 640 τμ. ηρατικό, με 25 μ. βράζο πρόβαση επί Λεωφόρου, απέναντι από υπαίθριο 350 τμ. με ράμπα με συνολικό μήκος 3,5 μέτρων/πλάτος 200 τμ. με λήψη στα πόδια, παρκαδόχοι 90 τμ. κω. ανύψωσης/κατασκευή, προαύο για παρκινγκ 7 αυτοκινήτων, τμήτ. 950.000€	1975	950.000 €	3.104,6 €	
8	Χαλάνδρι Α. Κηφισίας		130,00		130,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ κατάστημα 130 τ.μ., ισόγειο, κατασκευη '76, άραση, κατάσταση, Βρίσκεται σε σημείο εξαιρετικής προβάθμις.		570.000 €	4.384,6 €	
Μέσος όρος		131,43	192,75	112,50	227,00		1990	950.000 €	4.277,50 €	

28.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)

28.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή βρέθηκε σημαντικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων μίσθωσης αλλά όχι ανάλογος αριθμός πώλησης καταστημάτων

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

28.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Regulated by RICS

Εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

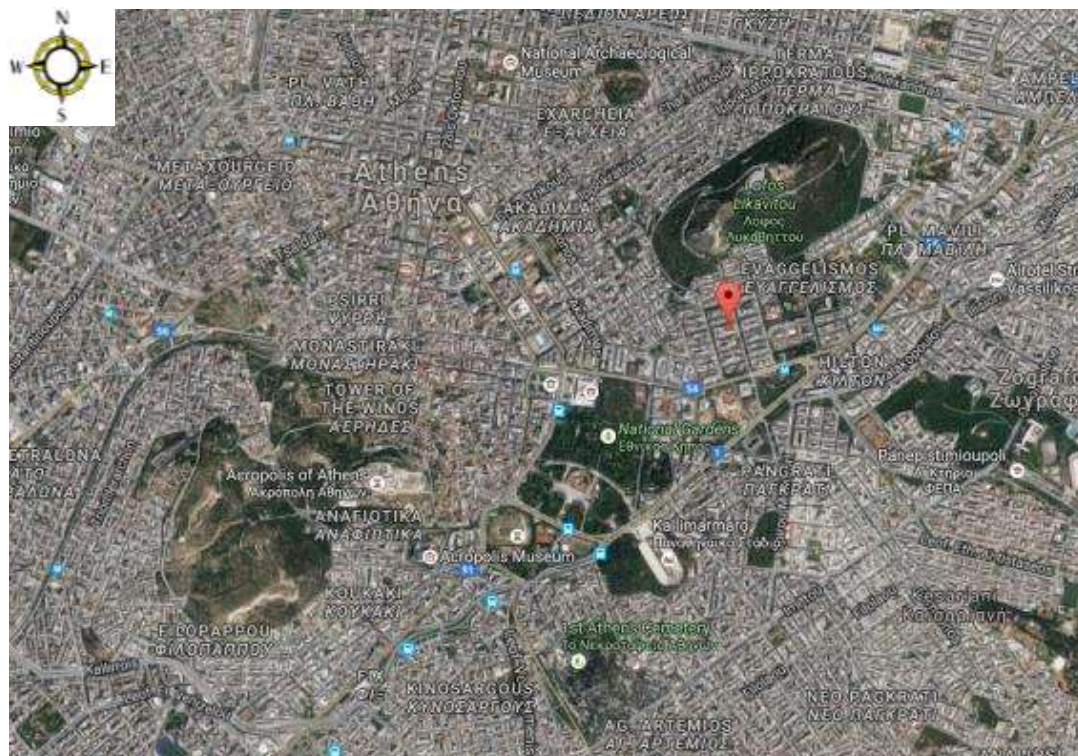
28.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγορά αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	20%	954,100.00 €	190,820.00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	80%	1,160,000.00 €	928,000.00 €
Μέθοδος Α.Κ.Κ			0.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			1,120,000.00 €

29 Ακίνητο με Α/Α 23 (Ξενοδοχείο στο Κολωνάκι - Πατριάρχου Ιωακείμ 36)

29.1 Τοποθεσία



Η Αθήνα είναι η πρωτεύουσα και μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας. Είναι από τις παλαιότερες πόλεις του κόσμου, με την καταγεγραμμένη ιστορία της να φθάνει ως το

Regulated by RICS

3.200 π.Χ. Το πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών, δηλαδή η περιοχή της Αθήνας και των προαστίων της, έχει πληθυσμό 3.181.872 κατοίκων σύμφωνα με την απογραφή του 2011 και έκταση 462 τετραγωνικών χιλιομέτρων, η οποία περιλαμβάνει συνολικά 35 Δήμους κατανεμημένους σε τέσσερις περιφερειακές ενότητες (Κεντρικού, Βορείου, Νοτίου, Δυτικού Τομέα Αθηνών με συνολικό πληθυσμό 2.641.511 κατοίκων), και άλλοι έξι ανήκουν στην Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς.

Η κληρονομιά της κλασικής εποχής είναι ακόμη ολοφάνερη στην πόλη, εκπροσωπούμενη από αρχαία μνημεία και έργα τέχνης, με περιφημότερο όλων τον Παρθενώνα, που θεωρείται βασικό ορόσημο του αρχαίου Δυτικού πολιτισμού. Στην πόλη διατηρούνται ακόμη Ρωμαϊκά και Βυζαντινά μνημεία, καθώς και μικρός αριθμός Οθωμανικών μνημείων.

Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Π. Ιωακείμ 36 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 37.97641, 23.735712 (google maps).

29.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για μεσαίο, αυτοτελές κτίριο, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και πέντε άνω του ισόγειου ορόφους. Το ακίνητο έχει κατασκευαστεί προ περίπου εβδομήντα ετών εντός οικοπέδου επιφάνειας 285,63μ² και ανακατασκευάστηκε ριζικά με την 42/2014 Άδεια Δόμησης και τις 192/2014, 128/2015 και 264/2015 Αναθεωρήσεις αυτής. Το ισόγειο διαθέτει μεγάλη πρόσοψη επί της οδού Π. Ιωακείμ.

Regulated by RICS

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του ακινήτου:

Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ2)
Υπόγειο	Κουζίνα/Εστιατόριο και χώροι ΒΧ	258.40
Ισόγειο	Ξενοδοχείο/Κατάστημα	256.10
Άνω του ισόγειου όροφοι	Ξενοδοχείο	1237.49
Συνολικά		1751.99
	Αριθμός δωματίων	39

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Υαλοστάσια, κινητές ξύλινες περσίδες, σοβαντισμένη τοιχοποιία
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου και δύο κοινόχρηστων ανελκυστήρων.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται ξύλινα πατώματα με σανίδες μεγάλων διαστάσεων, μαρμάρινα δάπεδα (υπόγειο, ισόγειο, κοινόχρηστοι χώροι, χώροι υγιεινής) και σημειακά εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια (χώροι υγιεινής, κουζίνες κλπ).
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, πολυτελούς ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού. Επίσης σε αρκετά σημεία του κτιρίου εντοπίζεται εμφανές σκυρόδεμα.
<u>Ψευδοροφές</u>	Ναι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	- Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης, με αυτονομία στα δωμάτια του ξενοδοχείου. - Έχει εγκατασταθεί σύστημα ανίχνευσης καπνού
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Δεν εντοπίζεται περιβάλλον χώρος
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

29.3 Χρήση

Κατά την αυτοψία, το ακίνητο λειτουργούσε ως ξενοδοχείο 4* με την επωνυμία «Cocomat Hotel Athens» δυναμικότητας 39 δωματίων με κατάστημα στο ισόγειο.

Regulated by RICS

29.4 Ανάλυση SWOT

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

- Πρόσφατη, πολυτελής ανακαίνιση με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά
- Θέα προς την Ακρόπολη και τον Λυκαβηττό από το δώμα
- Προβολή σε εμπορική οδό
- Σε περιοχή με μικρό αριθμό ξενοδοχείων

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

- Μικρή επιφάνεια κοινόχρηστων χώρων
- Έλλειψη περιβάλλοντος χώρου- πρασιάς

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής:

- Περαιτέρω ανάπτυξη του Αθηναϊκού τουρισμού

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Συνέχιση της πανδημίας Covid-19

29.5 Εκτίμηση Αξίας

29.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγορά μας στην εγγύς περιοχή, παρατηρήθηκε ότι κύριους ανταγωνιστές του υπό εξέταση Ξενοδοχείων αποτελούν το COCO-MAT Hotel Athens δυναμικότητας 39 δωματίων, το New Hotel Athens δυναμικότητας 79 δωματίων και το Periscope Hotel δυναμικότητας 21 δωματίων. Σαν δευτερεύοντες ανταγωνιστές αναγνωρίζονται τα N.J.V. Athens Plaza Hotel δυναμικότητας 182 δωματίων

Regulated by RICS

Κατάλυμα	Ergon House Athens					The Zillers Boutique Hotel			
Κατηγορία	4*					4*			
Βαθμολογία booking	9,3					9,3			
Περιοχή	Μητροπόλεως 23					Μητροπόλεως 54			
Παροχές	38 δωμάτια, ΒnB					10 δωμάτια, ΒnB			
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο					καλύτερη θέα			
Κατηγορία δωματίου	Small Room	Medium Room	Large Room	Xlarge Room	Family Room	Standard Double Room with Atrium View	Double Room with Acropolis View	Superior Double or Twin Room with Acropolis View	Junior Suite with Acropolis View
Όροι									
Μήνας/Κλίνες									
Ιανουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Φεβρουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάρτιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Απρίλιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Ιούνιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Ιούλιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Αύγουστος	225,00 €	245,00 €	295,00 €	385,00 €		169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Σεπτέμβριος	265,00 €	285,00 €	300,00 €	390,00 €					229,00 €
Οκτώβριος	205,00 €	225,00 €	240,00 €	330,00 €	385,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Νοέμβριος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	129,00 €	149,00 €	169,00 €	199,00 €
Δεκέμβριος	180,00 €	200,00 €	215,00 €	305,00 €	360,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
	https://house.ergonfoods.com/					https://thezillersathenshotel.com/			

Regulated by RICS

Κατάλυμα	innAthens Urban Stay							Hotel Lozenge						
Κατηγορία	3*							4*						
Βαθμολογία booking	9,3							9,3						
Περιοχή	Γεωργίου Σουρή 3 & Φιλελλήνων							Βαλαωρίτου 6 & Βουκουρεστίου						
Παροχές	20 δωμάτια, BnB							25 δωμάτια, BnB						
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο							χειρότερο						
Κατηγορία δωματίου	Classic Room	Deluxe Room	In[n]Athens Suite	Family Room Ground Floor	Deluxe Room with City View	Junior Suite with Atrium View	Junior Suite with Private Terrace	Δίκλινο δωμάτιο	Δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe οικογενειακό δωμάτιο	Junior σουίτα με μπαλκόνι	Σουίτα με μπαλκόνι	
Όροι														
Μήνας/Κλίμακας														
Ιανουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Φεβρουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Μάρτιος	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Απρίλιος	175,00 €	185,00 €	220,00 €		185,00 €	195,00 €	220,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Μάιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €	185,00 €	195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Ιούνιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Ιούλιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Αύγουστος		165,00 €	210,00 €	165,00 €	165,00 €	175,00 €	175,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Σεπτέμβριος	175,00 €		220,00 €						180,00 €			200,00 €		
Οκτώβριος	175,00 €		220,00 €		185,00 €		220,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €	
Νοέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €		150,00 €	180,00 €	180,00 €	190,00 €	200,00 €		
Δεκέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €	
	https://www.innathens.com/							http://lozengehotel.com/						

29.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι Κερδών και Εισοδήματος. Η αξία του καταστήματος εμπεριέχεται στην αξία του Ξενοδοχείου μιας και προσεγγίστηκε ως ξενοδοχείο με αυξημένα έσοδα λόγω καταστήματος.

Αν και το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο προς μίσθωμα ύψους 60.480 € το μήνα για το Ξενοδοχειακό σκέλος του και προς 10.170 € το μήνα για το σκέλος του καταστήματος, εντούτοις αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας για λόγους ομοιομορφίας ως προς την εκτιμητική προσέγγιση όλων των ξενοδοχείων του ομίλου. Η απόκλιση του υφιστάμενου μισθώματος από το αγοραίο όπως αυτό προσεγγίζεται κατά μέσο όρο για την επόμενη 10ετία στις 68.800 € το μήνα προσεγγιζόμενο ως το 25% του κύκλου εργασιών, είναι της τάξης του 2,7% και θεωρείται αμελητέα.

Επισημαίνεται ότι μας προσκομίσθηκαν από την διοίκηση οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του ξενοδοχείου τόσο για το έτος 2019 – τα οποία δείχνουν την εικόνα προ πανδημίας Covid-19 με τα τότε επίπεδα τουρισμού, καθώς και προβλέψεις για το έτος 2022 κατά το οποίο θεωρούμε ότι η πανδημία θα περιοριστεί σημαντικά, τα οποία έχουν ως εξής:

Regulated by RICS

Athens													
	Ιαν-19	Φεβ-19	Μαρ-19	Απρ-19	Μαϊ-19	Ιουν-19	Ιουλ-19	Αυγ-19	Σεπ-19	Οκτ-19	Νοε-19	Δεκ-19	Σύνολο
Rooms Revenue	103.287	103.349	119.232	140.065	154.992	164.952	157.930	158.124	162.316	153.909	121.374	122.473	1.662.004
F&B Revenue	9.101	6.914	7.818	8.356	9.570	10.864	11.140	10.922	11.129	9.506	7.945	7.717	110.982
Other Revenue	263	102	52	385	123	43	220	258	388	53	65	27	1.979
Total Revenue	112.651	110.364	127.103	148.807	164.685	175.858	169.290	169.304	173.833	163.468	129.385	130.217	1.774.965
Payroll	51.247	53.564	54.470	82.630	42.405	35.326	62.298	47.158	45.511	44.712	39.690	84.934	643.945
Other Expenses	34.715	33.854	35.698	29.727	37.494	49.245	54.443	51.896	36.349	32.120	33.302	30.131	458.974
Operating Expenses	85.963	87.417	90.169	112.356	79.899	84.571	116.741	99.054	81.860	76.832	72.992	115.066	1.102.919
EBITDA	26.688	22.947	36.934	36.451	84.786	91.287	52.549	70.250	91.973	86.636	56.392	15.151	672.046
<hr/>													
Operation days	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Available Rooms	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	468
Available Roomnights	1209	1092	1209	1170	1209	1170	1209	1209	1170	1209	1170	1209	14.235
Occupied Roomnights	1014	927	1047	1024	1106	1091	1096	1088	1114	1160	1091	1050	12.808
Ratios													
Average Occupancy %	84%	85%	87%	88%	91%	93%	91%	90%	95%	96%	93%	87%	90%
ADR	101,9	111,5	113,9	136,8	140,1	151,2	144,1	145,3	145,7	132,7	111,3	116,6	129,8
Revpar	85,4	94,6	98,6	119,7	128,2	141,0	130,6	130,8	138,7	127,3	103,7	101,3	116,8
% Payroll / Revenue	45%	49%	43%	56%	26%	20%	37%	28%	26%	27%	31%	65%	36%
% Opex / Revenue	76%	79%	71%	76%	49%	48%	69%	59%	47%	47%	56%	88%	62%
% EBITDA/ Revenue	24%	21%	29%	24%	51%	52%	31%	41%	53%	53%	44%	12%	38%

Regulated by RICS

	Athens												
	Ιαν-22	Φεβ-22	Μαρ-22	Απρ-22	Μαϊ-22	Ιουν-22	Ιουλ-22	Αυγ-22	Σεπ-22	Οκτ-22	Νοε-22	Δεκ-22	Σύνολο
Rooms Revenue	100.000	100.000	110.000	125.000	150.000	160.000	160.000	165.000	160.000	155.000	125.000	120.000	1.630.000
F&B Revenue	8.000	6.000	8.000	8.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	10.000	8.000	8.000	126.000
Other Revenue	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000
Total Revenue	108.500	106.500	118.500	133.500	160.500	175.500	175.500	180.500	175.500	165.500	133.500	128.500	1.762.000
Payroll	33.000	33.000	36.000	58.000	43.000	43.000	62.000	43.000	43.000	43.000	38.000	83.000	558.000
Booking/Expedia	9.512	9.272	10.168	10.969	13.184	13.698	14.024	13.267	13.764	13.520	10.744	10.269	142.392
Repair and maintenance	2.378	2.318	2.542	2.742	3.296	3.425	3.506	3.317	3.441	3.380	2.686	2.567	35.598
FnB Expenses	7.638	7.353	8.095	8.724	10.528	11.137	11.410	10.790	11.211	10.764	8.569	8.157	114.376
Electricity cost	3.819	3.676	4.048	4.362	5.264	5.569	5.705	5.395	5.605	5.382	4.284	4.079	57.188
Other Expenses	5.351	5.216	5.720	6.170	7.416	7.705	7.888	7.463	7.742	7.605	6.043	5.776	80.095
Operating Expenses	61.697	60.834	66.573	90.968	82.688	84.535	104.533	83.233	84.764	83.651	70.326	113.848	987.649
EBITDA	46.803	45.666	51.927	42.532	77.812	90.965	70.967	97.267	90.736	81.849	63.174	14.652	774.351
Booking Ratio	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Operation days	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Available Rooms	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	468
Available Roomnights	1209	1092	1209	1170	1209	1170	1209	1209	1170	1209	1170	1209	14.235
Occupied Roomnights	954	865	994	982	1081	1060	1096	1078	1073	1087	955	964	12.189
Ratios													
Average Occupancy %	79%	79%	82%	84%	89%	91%	91%	89%	92%	90%	82%	80%	86%
ADR	104,8	115,6	110,7	127,3	138,8	150,9	146,0	153,1	149,1	142,6	130,9	124,5	133,7
Revpar	82,7	91,6	91,0	106,8	124,1	136,8	132,3	136,5	136,8	128,2	106,8	99,3	114,5
% Payroll / Revenue	30%	31%	30%	43%	27%	25%	35%	24%	25%	26%	28%	65%	32%
% Opex / Revenue	57%	57%	56%	68%	52%	48%	60%	46%	48%	51%	53%	89%	56%
% EBITDA / Revenue	43%	43%	44%	32%	48%	52%	40%	54%	52%	49%	47%	11%	44%

Τα παραπάνω οικονομικά στοιχεία και προβλέψεις, μαζί με στοιχεία που αντλήθηκαν από εκτιμήσεις ξενοδοχείων που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο του 2021 για όμιλο που διαθέτει ξενοδοχεία στο Κολωνάκι, και στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας, μεταξύ άλλων, μας οδήγησαν στην αναπροσαρμογή των βασικών παραδοχών που υιοθετήσαμε κατά την προσέγγιση της αξίας. Οι αναπροσαρμογές αυτές βρίσκονται σε αρμονία τόσο με την ανοδική πορεία του τουρισμού και με τις σημαντικές επενδύσεις που

Regulated by RICS

πραγματοποιούνται τον τελευταίο καιρό στην Ελληνική αγορά αλλά και με τις προβλέψεις για το τρέχον έτος και την προβλεπόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας της Covid-19.

29.5.3 Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών

Οι βασικές Παραδοχές της Μεθόδου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Βασικές παραδοχές Μεθόδου Κερδών	
Ημέρες λειτουργίας	365
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	83,06%
Μέση πληρότητα (έτους)	83,06%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	170,77 €
Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	141,85 €
Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	212,77 €
Ποσοστό επιπλέον εσόδων (πλέον εσόδων από δωμάτια)	50,00% των εσόδων από δωμάτια
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	56,00% των συνολικών εσόδων
Έξοδα ασφάλισης κτιρίου	0,05% του Κ.Κ κτιρίων
Έξοδα συντήρησης κτιρίου	2,00% του συνολικού Κ.Κ
Αποθεματικό Αντικατάστασης	4,00% των συνολικών εσόδων
GOP (έτος σταθεροποίησης)	38%
Exit cap rate (exit yield)	8,45%
Discount rate	10,25%
Περίοδος προεξόφλησης	Μέσο του κάθε έτους (mid-year discounting)

Με την εφαρμογή της μεθόδου εκτίμησης κερδών και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε **14.090.000,00 €**.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

29.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Προσεγγίζουμε εναλλακτικά την αξία λαμβάνοντας υπόψη το διαιρέσιμο έσοδο (divisible income) από την ξενοδοχειακή εκμετάλλευση θεωρώντας ότι το ετήσιο μίσθωμα θα ανέλθει στο 25% του Κύκλου Εργασιών και έπειτα κεφαλαιοποιώντας το με μισθωτική απόδοση 6,30% η οποία κρίνεται ως εύλογη βάσει των στοιχείων που διαθέτουμε στην βάση δεδομένων μας.

Regulated by RICS

Με την εφαρμογή της μεθόδου εισοδήματος, η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε 13.108,00 €.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

29.6 Τελική Εκτίμηση

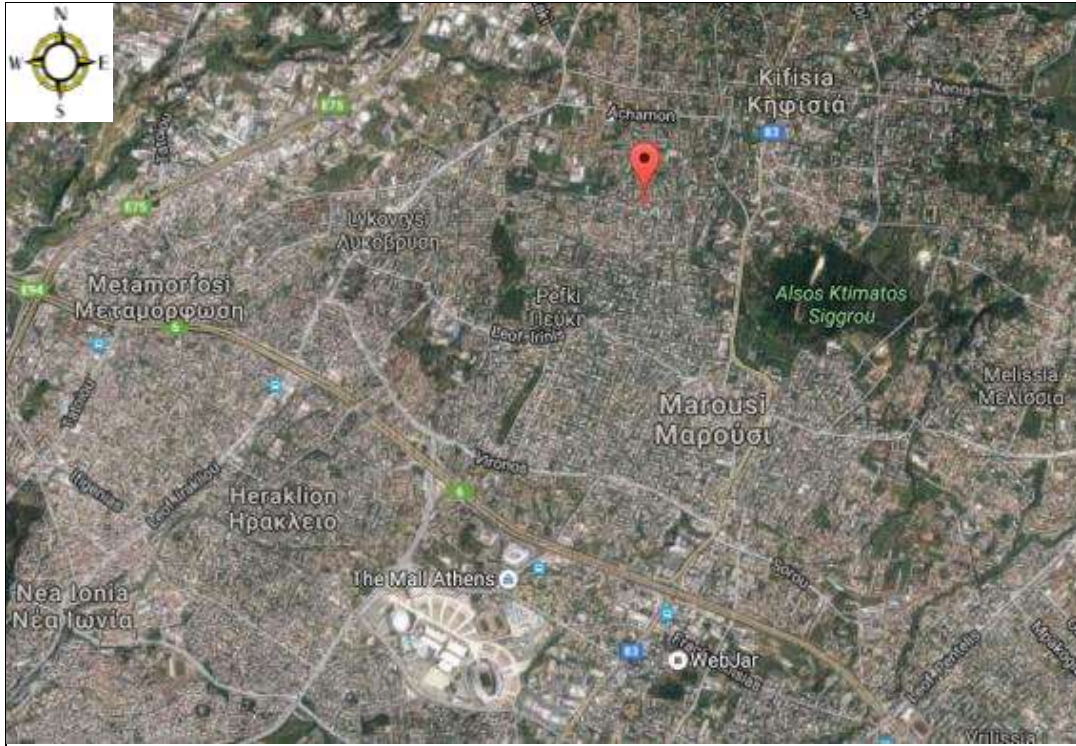
Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Εισοδήματος	13.108.878,21 €	5%	655.443,91 €
Κερδών	14.090.000,00 €	95%	13.385.500,00 €
Συνολικά			14.040.000,00 €

Regulated by RICS

30 Ακίνητο με Α/Α 24 (Ξενοδοχείο στη Κηφισιά - Πέλλης 6)

30.1 Τοποθεσία



Η Κηφισιά είναι δημοτική ενότητα και ιστορική έδρα του Δήμου Κηφισιάς στο Βόρειο Τομέα του Αθηναϊκού Πεδίου με 43.929 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2001. Η περιοχή είναι γνωστή για την εμπορική της αγορά, την άρτια ρυμοτομία, την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των σπιτιών και των καταστημάτων, τους επιβλητικούς πυργίσκους και την αγάπη των κατοίκων της για την ανθοκομία. Το εμπορικό κέντρο καλύπτεται από ένα εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων και ο συνοικισμός απλώνεται από την Πάρνηθα και τον Κηφισό ποταμό έως το Πεντελικό. Τμήμα της Κηφισιάς έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός.

Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Πέλλης 6 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.069274, 23.802195 (google maps).

Regulated by RICS

30.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για κτίριο που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, τέσσερις άνω του ισογείου ορόφους και δώμα. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί προ περίπου τριανταπέντε έτη περίπου εντός οικοπέδου επιφάνειας 439,55μ² και έχει ανακαινισθεί ριζικά.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του συγκροτήματος, ανά κτίριο:

Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ ²)
Υπόγειο	Ξενοδοχείο	183,99
Ισόγειο	Ξενοδοχείο	204,76
1 ^{ος} όροφος	Ξενοδοχείο	143,85
2 ^{ος} όροφος	Ξενοδοχείο	143,85
3 ^{ος} όροφος	Ξενοδοχείο	143,85
4 ^{ος} όροφος	Ξενοδοχείο	81,96
Δώμα	Βοηθητικοί χώροι	15,95
Συνολικά		918,21

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Σοβατισμένη τοιχοποιία
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται ξύλινα πατώματα, κεραμικά πλακίδια και δάπεδα από σκυρόδεμα
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες- Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.

Regulated by RICS

<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Ναι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	- Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης, με αυτονομία στα δωμάτια του ξενοδοχείου. - Έχει εγκατασταθεί σύστημα ανίχνευσης καπνού
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Ο περιβάλλον χώρος καλύπτεται από επιμελημένη φύτευση
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης

30.3 Χρήση

Κατά την αυτοψία, το συγκρότημα λειτουργούσε ως ξενοδοχείο 3* κλασσικού τύπου (και ενοικιαζόμενων κατοικιών) με την επωνυμία «Coco-mat Hotel Nasfika» δυναμικότητας 22 δωματίων και 44 κλινών.

30.4 Ανάλυση SWOT

Το **βασικό πλεονέκτημα** του ακινήτου είναι το εξής:

- Πρόσφατη, πολυτελής ανακαίνιση με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά
- Σε ήσυχη περιοχή
- Σε περιοχή με μικρό αριθμό ξενοδοχείων
- Καλή εσωτερική κατάσταση

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

- Μεγάλη απόσταση από τα σημεία ενδιαφέροντος στην Αθήνα και από σταθμό του μετρό
- Σε σημείο με χαμηλή συγκέντρωση ξενοδοχείων (εκτός «πιάτσας»)
- Εντός περιοχής χωρίς τουριστικό ενδιαφέρον

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής:

- Περαιτέρω ανάπτυξη του Αθηναϊκού τουρισμού

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Συνέχιση της πανδημίας Covid-19

30.5 Εκτίμηση Αξίας

30.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού

Regulated by RICS

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας στην εγγύς περιοχή, παρατηρήθηκε ότι κύριους ανταγωνιστές του υπό εξέταση Ξενοδοχείου αποτελούν το The Y Hotel δυναμικότητας 43 δωματίων και το Twenty One Hotel δυναμικότητας 21 δωματίων. Σαν δευτερεύοντες ανταγωνιστές αναγνωρίζονται τα Civitel Olympic Hotel δυναμικότητας 38 δωματίων, το Civitel Attic Hotel δυναμικότητας 61 δωματίων, το Semiramis δυναμικότητας 51 δωματίων, το Kefalari Suites δυναμικότητας 71 δωματίων και το Domotel Kastri δυναμικότητας 86 δωματίων.

30.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι Κερδών και Εισοδήματος.

Αν και το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο προς μίσθωμα ύψους 20.160 € το μήνα, εντούτοις αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας για λόγους ομοιομορφίας ως προς την εκτιμητική προσέγγιση όλων των ξενοδοχείων του ομίλου. Η απόκλιση του υφιστάμενου μισθώματος από το αγοραίο όπως αυτό προσεγγίζεται κατά μέσο όρο για την επόμενη 10ετία στις 21.300 € το μήνα προσεγγιζόμενο ως το 21% του κύκλου εργασιών, είναι της τάξης του -5,5%

Επισημαίνεται ότι για το υπό εκτίμηση δεν μας προσκομίσθηκαν από την διοίκηση οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του ξενοδοχείου. Θεωρούμε όμως ότι η πορεία του ακινήτου αυτού θα είναι αντίστοιχη των Αθηναϊκών ακινήτων.

30.5.3 Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών

Οι βασικές Παραδοχές της Μεθόδου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Βασικές παραδοχές Μεθόδου Κερδών	
Ημέρες λειτουργίας	365
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	78,12%
Μέση πληρότητα (έτους)	78,12%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	138,78 €
Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	108,42 €
Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	140,95 €
Ποσοστό επιπλέον εσόδων (πλέον εσόδων από δωμάτια)	30,00% των εσόδων από δωμάτια
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	61,50% των συνολικών εσόδων
Έξοδα ασφάλισης κτιρίου	0,05% του Κ.Κ κτιρίων
Έξοδα συντήρησης κτιρίου	2,00% του συνολικού Κ.Κ
Αποθεματικό Αντικατάστασης	5,00% των συνολικών εσόδων
GOP (έτος σταθεροποίησης)	31%
Exit cap rate (exit yield)	9,00%
Discount rate	10,81%

Regulated by RICS

Με την εφαρμογή της μεθόδου εκτίμησης κερδών και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε **3.900.000,00 €**.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

30.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Προσεγγίζουμε εναλλακτικά την αξία λαμβάνοντας υπόψη το διαιρέσιμο έσοδο (divisible income) από την ξενοδοχειακή εκμετάλλευση θεωρώντας ότι το ετήσιο μίσθωμα θα ανέλθει στο 21% του κύκλου εργασιών και έπειτα κεφαλαιοποιώντας το με μισθωτική απόδοση 7,00% η οποία κρίνεται ως εύλογη βάσει των στοιχείων που διαθέτουμε στην βάση δεδομένων.

Με την εφαρμογή της μεθόδου εισοδήματος, η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε 3.649.000,00 €.

30.6 Τελική Εκτίμηση

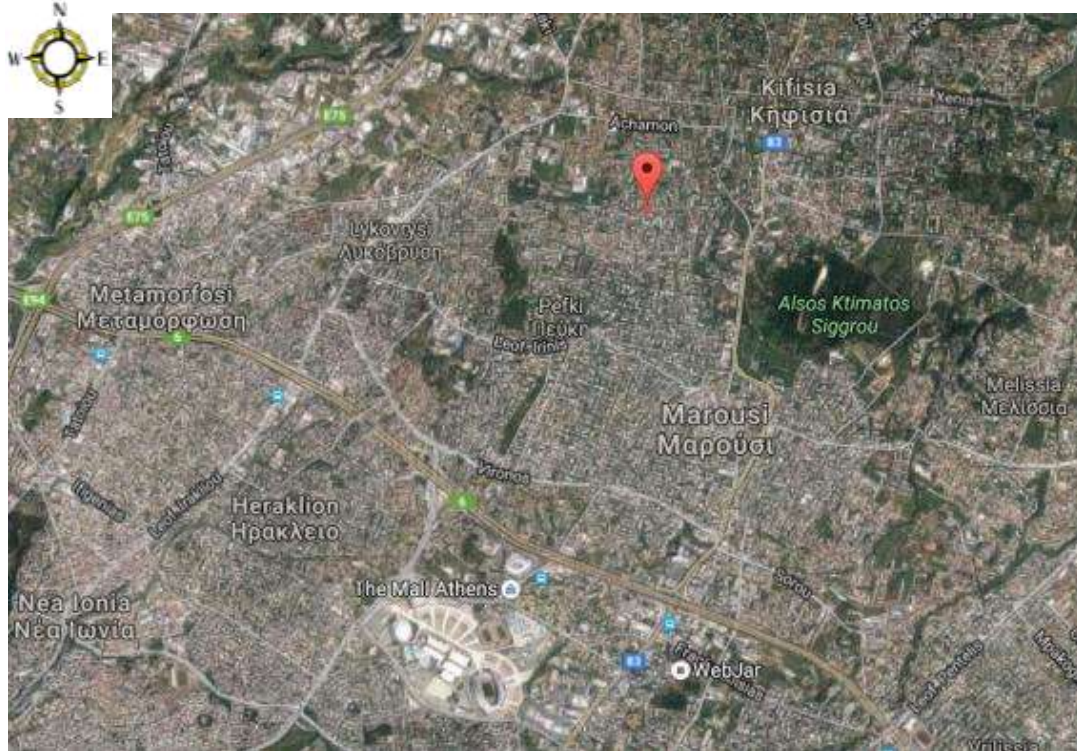
Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Εισοδήματος	3.649.294,48 €	5%	182.464,72 €
Κερδών	3.910.000,00 €	95%	3.714.500,00 €
Συνολικά			3.900.000,00 €

Regulated by RICS

31 Ακίνητο με Α/Α 25 (Κτίριο στη Κηφισιά - Άρεως 72)

31.1 Τοποθεσία



Η Κηφισιά είναι δημοτική ενότητα και ιστορική έδρα του Δήμου Κηφισιάς στο Βόρειο Τομέα του Αθηναϊκού Πεδίου με 43.929 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2001. Η περιοχή είναι γνωστή για την εμπορική της αγορά, την άρτια ρυμοτομία, την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των σπιτιών και των καταστημάτων, τους επιβλητικούς πυργίσκους και την αγάπη των κατοίκων της για την ανθοκομία. Το εμπορικό κέντρο καλύπτεται από ένα εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων και ο συνοικισμός απλώνεται από την Πάρνηθα και τον Κηφισό ποταμό έως το Πεντελικό. Τμήμα της Κηφισιάς έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός.

Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Άρεως 72 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.069274, 23.802195 (google maps).

Regulated by RICS

31.2 Περιγραφή Ακινήτου

Κτήριο που έχει κατασκευαστεί προ περίπου πενήντα έτη εντός οικοπέδου επιφανείας 312,43μ² και έχει ανακατασκευαστεί με την 46/2013 Άδεια Δόμησης..

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του συγκροτήματος, ανά κτίριο:

Κτίριο Β – υπό εξέταση		
Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ ²)
Υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι	110,86
Ισόγειο		114,25
1 ^{ος} όροφος		82,41
1 ^{ος} όροφος	B.X	30,63
Συνολικά		338,15

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Σοβατισμένη τοιχοποιία
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται ξύλινα πατώματα, κεραμικά πλακίδια και δάπεδα από σκυρόδεμα
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα, καλής ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Ναι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	- Η ψύξη και η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα ψύξης – θέρμανσης, με αυτονομία στις κατοικίες. - Έχει εγκατασταθεί σύστημα ανίχνευσης καπνού
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Ο περιβάλλον χώρος καλύπτεται από επιμελημένη φύτευση
<u>Κατάσταση</u>	Θεωρούμε ότι είναι σε πολύ καλή κατάσταση.

31.3 Χρήση

Σε παλαιότερη αυτοψία μας το ακίνητο χρησιμοποιούταν ως κατοικίες οι οποίες μισθώνονταν βραχυπρόθεσμα. Θεωρούμε ότι εξακολουθεί να ισχύει η ίδια χρήση.

Regulated by RICS

31.4 Ανάλυση SWOT

Το **βασικό πλεονέκτημα** του ακινήτου είναι το εξής:

- Πρόσφατη, πολυτελής ανακαίνιση με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά
- Σε ήσυχη περιοχή
- Καλή εσωτερική κατάσταση

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

- Μεγάλη απόσταση από τα σημεία ενδιαφέροντος στην Αθήνα και από σταθμό του μετρό

Το ακίνητο δεν έχει κάποια **βασική ευκαιρία**:

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

31.5 Εκτίμηση Αξίας

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης για μονοκατοικίες επιφανείας από 275μ² μέχρι 675μ² και έτους κατασκευής ή ανακαίνισης από το 2010 και μετά κυμαίνονται από 2700 €/μ² – 6.800 €/μ² με μεγαλύτερη συγκέντρωση από 3.500 – 4.600€/μ². Αντίστοιχα οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από 10 μέχρι 14€/μ². Επισημαίνουμε ότι οι ανωτέρω τιμές αναφέρονται σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Επιπρόσθετα, η διαφορά στο εύρος τιμών οφείλεται σε παράγοντες όπως η προβολή, η πρόσοψη και η θέση. Υπάρχουν σαφώς και ζητούμενες τιμές που υπερβαίνουν σημαντικά το παραπάνω εύρος ή υπολείπονται αυτού για ακίνητα με εξαιρετικά ποιοτικά χαρακτηριστικά ή που χρίζουν ανακαίνισης.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης μονοκατοικιών:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ								
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ ²
1	Ζηρέσιο	365,00	0	2021	A+	ΚΗΦΕΣΙΑ Ζηρέσιο, κωδμητη μονοκατοικία 365 τ.μ., ισόγειο, 5 υ/δ, κατασκευή 21, 5 μπάνια, 2 wc, κλιματισμός, πόρτα	2.500.000,00 €	6.849,32 €
2	Κέντρο	300,00	0	2010	B	ΚΗΦΕΣΙΑ Κέντρο, κωδμητη μονοκατοικία 300 τ.μ., 3 επίπεδα, ισόγειο, 2 υ/δ, κατασκευή 10, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι,	1.400.000,00 €	4.666,67 €
3	Κάτω Κηφισιά	675,00	0	2010	Γ	ΚΗΦΕΣΙΑ Κάτω, κωδμητη μονοκατοικία 675 τ.μ., ισόγειο, 8 υ/δ, κατασκευή 10, 7 μπάνια, 2 wc, σε σκόπελο 611 τ.μ.,	3.000.000,00 €	4.444,44 €
4	Κάτω Κηφισιά	300,00	0	2014	B	ΚΗΦΕΣΙΑ Κάτω, μονοκατοικία 300 τ.μ., ισόγειο - 1ου, 4 υ/δ, κατασκευή 14, 2 μπάνια, 2 wc, τζάκι, πόρτα ασφαλείας,	1.050.000,00 €	3.500,00 €
5	Κάτω Κηφισιά	375,00	0	2010	Γ	ΚΗΦΕΣΙΑ Κάτω, μονοκατοικία 375 τ.μ., ισόγειο, 8 υ/δ, κατασκευή 10, 5 μπάνια, σε σκόπελο 755 τ.μ., αυτόνομη	1.500.000,00 €	4.000,00 €
6	Αγία Κυριακή	340,00	0	2019	B+	ΚΗΦΕΣΙΑ Αγία Κυριακή, κωδμητη μονοκατοικία 340 τ.μ., 4 επίπεδα, ισόγειο - 1ου - 2ου - 3ου, προαράμεως, διαμετρητής	1.100.000,00 €	3.235,29 €
7	Κέντρο	495,00	0	2011	Δ	Κηφισιά, Κηφισιά Κέντρο, Μονοκατοικία Προς Πώληση, 495 τ.μ., Σε σκόπελο 600 τ.μ., Κατάσταση Καταπληκτική,	1.350.000,00 €	2.727,27 €
8	Νέα Κηφισιά	275,00	0	2018	B+	Νέα Κηφισιά, μονοκατοικία προς πώληση minimal αισθητικής, 275 τ.μ., 3 επίπεδων, κατασκευής 2018 με κήπο, πισίνα και	1.350.000,00 €	4.909,09 €
Μέσος όρος		390,63	0	2014,125			1.656.000,00 €	4.290,00 €

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης μονοκατοικιών

Regulated by RICS

31.6 Τελική Εκτίμηση

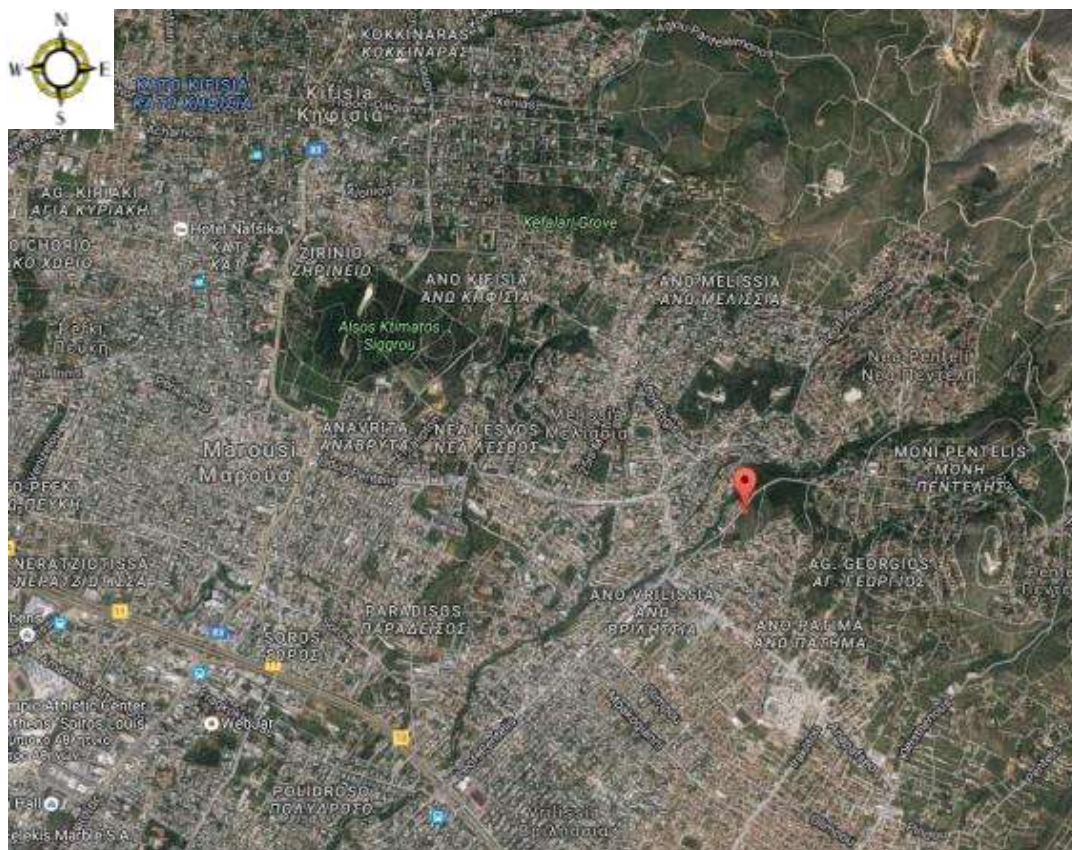
Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	1.360.000,00 €	1.292.000,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	1.355.580,00 €	67.779,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			1.360.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			4.021,94 €

Συνολικά		
Τμήμα	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
Οικιστικό Ακίνητο	1.360.000,00 €	Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Εξήντα Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

32 Ακίνητο με Α/Α 26 (Κτίριο στα Μελίσσια - Λ. Πεντέλης 143)

32.1 Τοποθεσία



Regulated by RICS

Τα Μελίσσια είναι δημοτική κοινότητα και έδρα του Δήμου Πεντέλης, ο οποίος απαρτίζεται επίσης από την Πεντέλη και τη Νέα Πεντέλη. Είναι οικοδομημένος σε μεγάλο υψόμετρο και θυμίζει ορεινή κωμόπολη. Η περιοχή προσπαθεί να ισορροπήσει ανάμεσα στις αστικές απαιτήσεις και στη διατήρηση του αρχικού της χαρακτήρα. Έχει κυκλικό ρυμοτομικό σχεδιασμό λαβύρινθου και οι κεντρικές οδικές αρτηρίες χωρίζουν το δήμο στο εμπορικό κέντρο κάτω Μελισσίων και στο οικιστικό κέντρο Πανοράματος στα βόρεια. Οι γειτονίες είναι διχοτομημένες από τα ρέματα, τους ορεινούς όγκους και τις δασικές εκτάσεις. Η Λεωφόρος Πεντέλης στα ανατολικά σε πολύ μεγάλο μήκος αποτελεί το φυσικό του όριο με τον γειτονικό δήμο Βριλησίων, το ίδιο και το ρέμα Πολυδρόσου στα νότια, στα δυτικά συνορεύει με το Μαρούσι στις συνοικίες Νέα Λέσβος και Στούντιο Άλφα. Είναι περιοχή πλούσια σε πράσινο και ήδη έχει ξεκινήσει η αξιοποίηση και ανάπτυξη του άλσους Ζωοδόχου Πηγής (Ολυμπιονικών) και η πεζοδρόμηση της παραρεμάτιας ζώνης. Παρά το φυσικό κάλλος της περιοχής, ο Δήμος δεν ευνοήθηκε από τα απαραίτητα έργα υποδομής που καθίστανται ολοένα και πιο επιτακτικά ενώ η δόμηση στα κάτω Μελίσσια πολλές φορές διενεργείται χωρίς σχεδιασμό και με ιδιαίτερη επιβάρυνση στο ορεινό τοπίο. Γενικά δε διαθέτει πολλούς διαμορφωμένους επισκέψιμους χώρους, καθώς τα άλση της περιοχής βρίσκονται πέριξ των νοσοκομείων και των ρεμάτων, στο κεντρικό πάρκο της πόλης δεν έχουν ξεκινήσει έργα ανάπτυξης. Σήμερα υπάρχουν πλήθος απο καφετέριες, εστιατόρια, κέντρα αναψυχής και καταστήματα αλλά στην συντριπτική τους πλειοψηφία βρίσκονται κατά μήκος των κεντρικών μεγάλων δρόμων στις υπόλοιπες περιοχές είναι ελάχιστα.

Το ακίνητο βρίσκεται στην Λεωφόρο Πεντέλης 143 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 38.0379444, 23.8287502 (google maps).

32.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για ακίνητο, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και τρεις άνω του ισόγειου ορόφους. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί προ περίπου σαράντα έξη έτη και έχει ανακαινισθεί προ περίπου είκοσι έτη. Παλαιότερα, το ακίνητο αποτελούσε τμήμα του ξενοδοχείου 3* με την επωνυμία «Ακραιόν» και ειδικότερα περιλάμβανε τους υπόγειους

Regulated by RICS

βοηθητικούς χώρους, την είσοδο ισογείου προς τα δωμάτια και τα δωμάτια του προαναφερθέντος ξενοδοχείου.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η επιφάνεια και η χρήση κάθε στάθμης του συγκροτήματος, ανά κτίριο:

Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ2)
Υπόγειο	-	14,51
Ισόγειο	-	61,16
1 ^{ος} όροφος	-	297,24
2 ^{ος} όροφος	-	298,28
3 ^{ος} όροφος	-	139,21
Συνολικά		810,40

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Οπλισμένο σκυρόδεμα
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Σοβατισμένη τοιχοποιία
<u>Εσωτερικά</u>	Τα χωρίσματα είναι από συμβατικές τοιχοποιίες και από γυψοσανίδα. Η κίνηση στους ορόφους επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου και κοινόχρηστου ανελκυστήρα.
<u>Δάπεδα</u>	Εντοπίζονται κεραμικά πλακίδια και δάπεδα από μωσαϊκό
<u>Είδη υγιεινής</u>	Σύγχρονα με το έτος ανακαίνισης, μέτριας ποιότητας
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες.
<u>Χρωματισμοί</u>	Εξωτερικά και εσωτερικά κυριαρχούν τόνοι του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Όχι
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	- Η θέρμανση του χώρων εξασφαλίζεται από κεντρικό σύστημα θέρμανσης, ενώ η ψύξη από τοπικά σπλιτ.
<u>Περιβάλλον χώρος</u>	Ο περιβάλλον χώρος είναι πευκόφυτος.
<u>Κατάσταση</u>	Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εξέταση ακίνητο είναι σε μέτρια κατάσταση συντήρησης

32.3 Χρήση

Κατά την αυτοψία, το ακίνητο ήταν κενό χρήσης.

32.4 Ανάλυση SWOT

Το βασικό πλεονέκτημα του ακινήτου είναι το εξής:

- Περιβάλλεται από πευκόφυτη έκταση

Regulated by RICS

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

- Μεγάλη απόσταση από τα σημεία ενδιαφέροντος στην Αθήνα και από σταθμό του μετρό
- Σε σημείο με χαμηλή συγκέντρωση ξενοδοχείων (εκτός «πιάτσας»)
- Εντός περιοχής χωρίς τουριστικό ενδιαφέρον

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής:

- Διαμόρφωση ως τουριστικό κατάλυμα.

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Συνέχιση πανδημίας Covid-19

32.5 Εκτίμηση Αξίας

32.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την επί τόπου έρευνα κτηματαγοράς μας στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, βρέθηκαν νεότερης κατασκευής διαμερίσματα ορόφων από 87μ² έως 115μ² να έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης από **2.600€/μ²** έως **3.500€/μ²**, με τις τιμές στο άνω τμήμα του εύρους να αφορούν διαμερίσματα με πολύ καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά. Επιπλέον βρέθηκαν διαμερίσματα ίδιας ηλικίας με το εκτιμώμενο από 90μ² έως 175μ² να έχουν ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **6,30€/μ²** έως **7,85€/μ²**, με τις τιμές στο άνω τμήμα να αφορούν επίσης διαμερίσματα με πολύ καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης διαμερισμάτων:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ ΑΝΑ Ε/μ
1	Μελίσσια	109.00	1.00	2011	ΜΕΛΙΣΣΙΑ Αμαλία Φλέμινγκ, διαμέρισμα 109 τ.μ., 1ου, 3 υ/δ, κατασκευή '11, καλή κατάσταση, αποστέλλεται από μεγάλο φημισμένο σελόνι με τζάκι, τραπεζαρία, κουζίνα με πάγκο, 3 υπνοδωμάτια με ΜΕΛΙΣΣΙΑ νεόδημο διαμέρισμα 115 τ.μ., 1ου, 3 υ/δ, κατασκευή '20, μπάνιο, w.c, αυτόνομη θέρμανση, φυσικό αέριο, τζάκι, ανοιχτό πάγκο, αποθήκη κήπος πισίνα. Πωλείται νεόδημο	285.000,00 €	2,615
2	Μελίσσια	115.00	1.00	2020	Μελίσσια, Ανω Μελίσσια, Διαμέρισμα Προς Πώληση, 113 τ.μ., Οροφος: 3ος, 3 υ/δ 2 Μπάνιο/α, Θέρμανση: Αυτόνομη Φυσικό Αέριο, Θέα: Καλή. Έτος κατασκευής: 2012. 1 θέρμ/εις στάθμευσης.	322.000,00 €	2,800
3	Ανω Μελίσσια	113.00	3.00	2012	Μελίσσια, Ανω Μελίσσια, Διαμέρισμα Προς Πώληση, 109 τ.μ., Κατάσταση: Καταπληκτική, Οροφος: 2ος 1 Επιπεδο/α, 3 υ/δ 1 Κουζίνα/ες, 1 Μπάνιο/α, 1 w.c, Θέρμανση: Αυτόνομη Φυσικό Αέριο, Θέα: Μελίσσια	337.000,00 €	2,982
4	Μελίσσια	109.00	2.00	2016	ΜΕΛΙΣΣΙΑ Αμαλία Φλέμινγκ, νεόδημο διαμέρισμα 87 τ.μ., 2ου, προσόψεως, 2 υ/δ, κατασκευή '21, 2 μπάνια, αυτόνομη θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, κλειστό πάγκο, αποθήκη, Πρόσβετο	327.000,00 €	3,000
5	Μελίσσια	87.00	2.00	2021	ΜΕΛΙΣΣΙΑ Αμαλία Φλέμινγκ, διαμέρισμα 114 τ.μ., 2ου, 3 υ/δ, κατασκευή '21, μπάνιο, w.c, αυτόνομη θέρμανση, φυσικό αέριο, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, πλακάς, σπερματιστή θέα, πάγκο, αποθήκη.	305.000,00 €	3,506
6	Μελίσσια	114.00	2.00	2021	ΜΕΛΙΣΣΙΑ Αμαλία Φλέμινγκ, νεόδημο διαμέρισμα 111 τ.μ., 3ου, 3 υ/δ, κατασκευή '21, μπάνιο, w.c, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, τζάκι, πάγκο, πισίνα, αποθήκη, κήπος κ.λ.λ. Μελίσσια	395.000,00 €	3,465
7	Μελίσσια	111.00	3.00	2021	ΕΛΙΣΣΙΑ Ανω, νεόδημο διαμέρισμα 100 τ.μ., 1ου, 3 υ/δ, κατασκευή '19, w.c, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, πάγκο, αποθήκη, μπροστά σε πλατεία. Συγκροτήμα τριών κατοικιών με: 1 μια μεζονέτα	350.000,00 €	3,153
8	Ανω Μελίσσια	100.00	1.00	2019	Μελίσσια, Ανω Μελίσσια, Διαμέρισμα Προς Πώληση, 109 τ.μ., Οροφος: 3ος, 3 υ/δ 2 Μπάνιο/α, Θέρμανση: Αυτόνομη Φυσικό Αέριο, Θέα: Καλή. Έτος κατασκευής: 2012. 1 θέρμ/εις στάθμευσης.	300.000,00 €	3,000
9	Ανω Μελίσσια	109.00	3.00	2012	Μελίσσια, Ανω Μελίσσια, Διαμέρισμα Προς Πώληση, 109 τ.μ., Οροφος: 3ος, 3 υ/δ 2 Μπάνιο/α, Θέρμανση: Αυτόνομη Φυσικό Αέριο, Θέα: Καλή. Έτος κατασκευής: 2012. 1 θέρμ/εις στάθμευσης.	327.000,00 €	3,000
Μέσος όρος:		107.44		2017		328.000,00 €	3.060.00 €

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης διαμερισμάτων:

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ							
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΝΑ €/μ2
1	Μελίσσια	90.00	2.00	1990	Μεγίστη οροφή προίσεων, διαμετρημα 30 τ.μ., 2ου, διαμερές, προσόψεως, 2 υ/δ, κατασκευή '90, μπάνιο, κλιματισμό, επιπλωμένο, αυτονομία, 102 τ.μ.	600.00 €	6.67
2	Μελίσσια	101.00	2.00	1990	Κατάσταση: Καλή, Οροφος: 2ος, 1 Επίπεδο/α, 2 Υ/Δ 1 μπάνιο, ενδοκατασκευή διαμερισμάτων 140μ. (110 ευρώ συζητήσιμη), 1ου ορόφου, πλήρως ή μερικώς επιπλωμένο, αυτονομία, 102 τ.μ.	700.00 €	6.93
3	Μελίσσια	140.00	1.00	1987	Μεγίστη οροφή προίσεων, διαμετρημα 102 τ.μ., 2ου, γωνιακό, διαμερές, προσόψεως, 2 υ/δ, κατασκευή '82, 2 μπάνια, επιπλωμένο, αυτονομία, 125 τ.μ.	1.100.00 €	7.86
4	Μελίσσια	102.00	2.00	1982	Κατάσταση: Πολύ καλή, Οροφος: 3ος, 4 Υ/Δ 1 Κουζίνα/εξ, 1 μπάνιο, ενδοκατασκευή διαμερισμάτων 140μ. (110 ευρώ συζητήσιμη), 1ου ορόφου, πλήρως ή μερικώς επιπλωμένο, αυτονομία, 102 τ.μ.	750.00 €	7.35
5	Μελίσσια	175.00	3.00	1985	Μεγίστη οροφή προίσεων, διαμετρημα 120 τ.μ., 4ου, προσόψεως 3 υ/δ, κατασκευή '85, μπάνιο, επιπλωμένο, αυτονομία, 125 τ.μ.	1.100.00 €	6.29
6	Μελίσσια	120.00	4.00	1985	Μεγίστη οροφή προίσεων, διαμετρημα 120 τ.μ., 4ου, προσόψεως 3 υ/δ, κατασκευή '85, μπάνιο, επιπλωμένο, αυτονομία, 125 τ.μ.	850.00 €	7.08
Μέσος όρος		121		1987		1.000.00 €	10.00 €

32.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος του Εισοδήματος και η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας.

32.5.3 Μέθοδος Εισοδήματος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες μισθώσεις διαμερισμάτων. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης διαμερισμάτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

32.5.4 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Για την επιλογή του σεναρίου ανάπτυξης πραγματοποιήθηκε επιτόπια έρευνα στην εγγύς περιοχή του ακινήτου προκειμένου να διαπιστωθεί ο χαρακτήρας της τοπικής κτηματαγοράς και οι χρήσεις οι οποίες θα μπορούσαν να αναπτυχθούν ώστε να αντιστοιχούν στην υπάρχουσα ζήτηση. Τα αποτελέσματα της έρευνας και δεδομένου ότι πρόκειται για περιοχή με ως επί το πλείστον οικιστικές χρήσεις οδήγησαν ότι η βέλτιστη χρήση αποτελεί η κατασκευή οικιστικού κτιρίου. Η ανάπτυξη ξενοδοχείου δεν αποτελεί τη βέλτιστη χρήση καθώς αφενός το ισόγειο του πρώην ξενοδοχείου «Ακραίον» ανήκει σε διαφορετικό ιδιοκτήτη και αφετέρου η περιοχή δεν παρουσιάζει τουριστική ανάπτυξη.

32.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων

Regulated by RICS

	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Υπολειμματική	95%	1,613,011.28 €	1,532,360.71 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	1,435,643.33 €	71,782.17 €
Τελική Αγοραία Αξία			1,600,000.00 €

33 Ακίνητο με Α/Α 27 (Ξενοδοχείο στο Κολωνάκι – Ηροδότου 2)

33.1 Τοποθεσία



Πρόκειται για περιοχή μικτής χρήσης με κυρίαρχη την επαγγελματική, η οποία βρίσκεται εντός του εμπορικού και επιχειρηματικού κέντρου των Αθηνών (CBD - Central Business District). Οι επαγγελματικοί χώροι εντός του CBD αφορούν κυρίως ακίνητα μεγάλης παλαιότητας, υψηλής προβολής (όσα βρίσκονται σε κεντρικούς οδικούς άξονες) και μικτής χρήσης με καταστήματα στα ισόγεια και γραφειακούς χώρους στους ορόφους. Πολλά από αυτά έχουν ανακαινιστεί και σε αυτά στεγάζονται μεγάλες εμπορικές



Regulated by RICS

αλυσίδες και εμπορικά καταστήματα καθώς και οργανισμοί και υπηρεσίες του Δημοσίου, τραπεζικά ιδρύματα και τα κεντρικά μεγάλων εγχώριων και πολυεθνικών εταιρειών. Η πλειονότητα των κτιρίων δεν διαθέτουν θέσεις στάθμευσης και εξυπηρετούνται από τους ιδιωτικούς σταθμούς αυτοκινήτων που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου.

Η περιοχή του Κολωνακίου χωροθετείται στο 1ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων. Θεωρείται η πιο αριστοκρατική συνοικία της πόλης των Αθηνών και από τις πιο αριστοκρατικές του λεκανοπεδίου της Αττικής. Ξεκινά από την Λεωφόρο Πανεπιστημίου (Νοτιοδυτικά) και εκτείνεται Βόρεια-Βορειανατολικά μέχρι το Ναυτικό Νοσοκομείο και από περίπου την Ιπποκράτους (Δυτικά) μέχρι την Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας (Ανατολικά). Πρόκειται για πυκνοδομημένη περιοχή με πολυώροφες πολυκατοικίες παλαιότητας. Πέρα από τον αριστοκρατικό οικιστικό του χαρακτήρα, το Κολωνάκι έχει μετατραπεί και σε προορισμό για ψώνια και για διασκέδαση με δεκάδες μαγαζιά να έχουν ανοίξει τα τελευταία χρόνια κυρίως σε ισόγεια πολυκατοικιών. Η περιοχή εξυπηρετείται από πολύ καλό συγκοινωνιακό δίκτυο, με λεωφορεία, τρόλεϊ, μετρό (από τον σταθμό Ευαγγελισμού), ενώ αναμένεται να δημιουργηθεί και στάση μετρό την πλατεία του Κολωνακίου (γραμμή 4). Η ρυμοτομία είναι μέτρια με στενούς δρόμους, ενώ από άποψη τοπογραφίας παρουσιάζονται μεσαίου και μεγάλου μεγέθους κλίσεις του εδάφους. Η παρουσία πρασίνου είναι μέτρια και συνίσταται στη γεινίαση με το λόφο του Λυκαβηττού, την δενδροφύτευση στις οδούς και τα κατά τόπου πάρκα. Η δυνατότητα ελεύθερης στάθμευσης χαρακτηρίζεται πολύ δύσκολη. Η περιοχή είναι πλήρως ανεπτυγμένη και δεν προβλέπεται να υπάρξει κάποια σημαντική αλλαγή μελλοντικά.

Η οδός Υψηλάντου εκτείνεται από την οδό Ηροδότου έως την οδό Μονής Πετράκη και παράλληλα με την Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας (πρώτη παράλληλος). Κατά μήκος της συναντάται το νοσοκομείο Ευαγγελισμός και κυρίως πολυκατοικίες μικτής χρήσης με επαγγελματικούς χώρους και κατοικίες στους ορόφους ενώ σε ορισμένα από τα ισόγεια των πολυκατοικιών εντοπίζονται καταστήματα.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Ηροδότου στην οποία φέρει τον αριθμό 2 και πιο συγκεκριμένα στις συντεταγμένες 37.975763, 23.743073 εντός του οικοδομικού τετραγώνου που περιβάλλεται από τις οδούς Δημητρίου Καραολή, Ηροδότου και Υψηλάντου καθώς και της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας.

Regulated by RICS

33.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για τετράωροφο Διατηρητέο κτίριο, Νεοκλασικής Αρχιτεκτονικής, κατασκευής του 1934. Το κτίριο είναι καλά διατηρημένο και σύμφωνα με την υπουργική απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙ/ΑΠ/Γ/2147/33658/24-7-1989 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 560/Β/89 έχει κηρυχτεί ως ένα ιστορικό διατηρητέο μνημείο του κέντρου των Αθηνών το οποίο αποτελεί δείγμα εκλεκτικιστικού κτιρίου, σημαντικού για την μελέτη της αρχιτεκτονικής.

Σύμφωνα με τα όσα διαπιστώσαμε κατά την αυτοψία που διενεργήσαμε, το κτίριο εκτείνεται σε ισόγειο και 3 ορόφους άνωθεν αυτού. Η αρχική οικοδομική άδεια δεν δύναται να εντοπιστεί σύμφωνα με την βεβαίωση με αριθμό 3374 του Αρχείου Οικοδομικών Αδειών Κεντρικής Αθήνας της Νομαρχίας Αθηνών από 12/04/2006. Το 2007 εκδόθηκε νέα άδεια για Αλλαγή Χρήσης και Διαρρύθμιση Διατηρητέου Κτιρίου από Κατοικία σε Εστιατόριο με αριθμό 1347/2007 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων της Νομαρχίας Αττικής.

Η εξωτερική κατάσταση του κτιρίου είναι αρκετά καλή καθώς έχει ανακαινιστεί το 2007 και έχει μετατραπεί από κατάστημα ισογείου και οικία στους ορόφους, σε κατάστημα εστιατορίου στους χώρους του ισογείου, του 1^{ου} και του 2^{ου} ορόφου και σε διαμέρισμα στους χώρους του 3^{ου} ορόφου με την Ο.Α. 1347/2007. Για την ανακατασκευή και την αλλαγή χρήσης του ακινήτου σε ξενοδοχείο εκδόθηκε η 348/2018 Άδεια Δόμησης.

Τέλος αναφέρουμε ότι η θέα του κτιρίου είναι προσανατολισμένη στο πολύ όμορφο Νεοκλασικό Κτίριο του Μουσείου Κυκλαδικής Τέχνης που βρίσκεται ακριβώς απέναντι από το εκτιμώμενο επί της οδού Ηροδότου. Το μουσείο είναι σχετικά χαμηλού ύψους σε σχέση με άλλα κτίρια στο σημείο και σε συνδυασμό με την μεγάλο μήκους Λ. Βασιλίσσης Σοφίας στην επέκταση του μουσείου, το εκτιμώμενο καταλήγει να ωφελείται από την γωνιακή θέα σε άνοιγμα καθώς και από το ότι φωτίζεται επαρκώς από φυσικό φως.

Regulated by RICS

Βάσει προσκομισθέντων κατόψεων από την οικοδομική άδεια 1347/2007 και σε συνδυασμό με τα όσα διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία που διενεργήσαμε, οι επιφάνειες του εκτιμώμενου κτιρίου έχουν ως εξής:

Στοιχεία Κτιρίου		
Στάθμη		Επιφάνεια (μ2)
Ισόγειο	Είσοδος και Στάθμη (+0,20)	157,18
	Στάθμη (-0,30)	
Α΄ Όροφος	Στάθμη (+3,15)	157,18
Β΄ Όροφος	Στάθμη (+7,00)	157,18
Γ΄ Όροφος	Στάθμη (+11,20)	84,44
ανελκυστήρας		3,04
Σύνολο Επιφανειών Κτιρίου		559,02

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το ακίνητο επί της οδού Ηροδότου 2 έχει μετατραπεί σε ξενοδοχείο με την 348/2018 Άδεια Δόμησης και λειτουργεί από το πρώτο εξάμηνο του 2019 και έχει δυναμικότητα 7 δωματίων / σουιτών.

33.3 Χρήση

Το ακίνητο λειτουργεί ως ξενοδοχείο.

33.4 Ανάλυση SWOT

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

- Εμβληματικό διατηρητέο ακίνητο
- Καμία αυθαιρεσία
- Άριστη εξυπηρέτηση από τα μέσα μεταφοράς
- Πλησίον κεντρικών οδικών αξόνων
- Καλό επίπεδο συντήρησης
- Εμπορικό μέγεθος
- Περιορισμένη προσφορά αυτοτελών κτιρίων
- Μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού υψηλών εισοδημάτων
- Θέα

Τα **βασικά μειονέκτημα** του ακινήτου είναι το εξής :

- Δεν διαθέτει ανελκυστήρα
- Σε σημείο σημαντικά μειωμένης εμπορικότητας σε σχέση με αμιγώς εμπορικούς δρόμους πέριξ του Κολωνακίου
- Δυσκολία εύρεσης ελεύθερης θέσης στάθμευσης ενώ επί τούτου αναφέρουμε ότι υπάρχει και σύστημα ελεγχόμενης θέσης στάθμευσης με πληρωμή

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής:

- Περαιτέρω ανάπτυξη του Αθηναϊκού τουρισμού

Regulated by RICS

Οι βασικές απειλές του ακινήτου είναι οι εξής :

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Συνέχιση της πανδημίας Covid-19

33.5 Εκτίμηση Αξίας

33.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγορά μας στην εγγύς περιοχή, παρατηρήθηκε ότι κύριους ανταγωνιστές των δύο υπό εξέταση Ξενοδοχείων αποτελούν το COCO-MAT Hotel Athens δυναμικότητας 42 δωματίων, το New Hotel Athens δυναμικότητας 79 δωματίων και το Periscope Hotel δυναμικότητας 21 δωματίων. Σαν δευτερεύοντες ανταγωνιστές αναγνωρίζονται τα N.J.V. Athens Plaza Hotel δυναμικότητας 182 δωματίων.

Κατάλυμα	Ergon House Athens					The Zillers Boutique Hotel			
Κατηγορία	4*					4*			
Βαθμολογία booking	9,3					9,3			
Περιοχή	Μητροπόλεως 23					Μητροπόλεως 54			
Παροχές	38 δωμάτια, ΒnB					10 δωμάτια, ΒnB			
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο					καλύτερη θέα			
Κατηγορία δωματίου	Small Room	Medium Room	Large Room	Xlarge Room	Family Room	Standard Double Room with Atrium View	Double Room with Acropolis View	Superior Double or Twin Room with Acropolis View	Junior Suite with Acropolis View
Όροι									
Μήνας/Κλίμακες									
Ιανουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Φεβρουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάρτιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Απρίλιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Ιούνιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Ιούλιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Αύγουστος	225,00 €	245,00 €	295,00 €	385,00 €		169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Σεπτέμβριος	265,00 €	285,00 €	300,00 €	390,00 €					229,00 €
Οκτώβριος	205,00 €	225,00 €	240,00 €	330,00 €	385,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Νοέμβριος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	129,00 €	149,00 €	169,00 €	199,00 €
Δεκέμβριος	180,00 €	200,00 €	215,00 €	305,00 €	360,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
	https://house.ergonfoods.com/					https://thezillersathenshotel.com/			

Regulated by RICS

Κατάλυμα	innAthens Urban Stay							Hotel Lozenge						
Κατηγορία	3*							4*						
Βαθμολογία booking	9,3							9,3						
Περιοχή	Γεωργίου Σουρή 3 & Φιλελλήνων							Βαλαωρίτου 6 & Βουκουρεστίου						
Παροχές	20 δωμάτια, BnB							25 δωμάτια, BnB						
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο							χειρότερο						
Κατηγορία δωματίου	Classic Room	Deluxe Room	In[n]Athens Suite	Family Room Ground Floor	Deluxe Room with City View	Junior Suite with Atrium View	Junior Suite with Private Terrace	Δίκλινο δωμάτιο	Δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe οικογενειακό δωμάτιο	Junior σουίτα με μπαλκόνι	Σουίτα με μπαλκόνι	
Όροι														
Μήνας/Κλίμακας														
Ιανουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Φεβρουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Μάρτιος	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Απρίλιος	175,00 €	185,00 €	220,00 €		185,00 €	195,00 €	220,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Μάιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €	185,00 €	195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Ιούνιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Ιούλιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Αύγουστος		165,00 €	210,00 €	165,00 €	165,00 €	175,00 €	175,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Σεπτέμβριος	175,00 €		220,00 €						180,00 €			200,00 €		
Οκτώβριος	175,00 €				185,00 €		220,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €	
Νοέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €		150,00 €	180,00 €	180,00 €	190,00 €	200,00 €		
Δεκέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €	
	https://www.innathens.com/							http://lozengehotel.com/						

33.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι Κερδών και Εισοδήματος.

Αν και το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο προς μίσθωμα ύψους 3.630 € το μήνα, εντούτοις αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας για λόγους ομοιομορφίας ως προς την εκτιμητική προσέγγιση όλων των ξενοδοχείων του ομίλου. Το αγοραίο μίσθωμα είναι σημαντικά μεγαλύτερο βάσει των υπολογισμών μας και ανέρχεται σήμερα στα 10.700 € με μέσο όρο δεκαετίας στα 13.100 €.

Επισημαίνεται ότι μας προσκομίσθηκαν από την διοίκηση οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του ξενοδοχείου τόσο για το έτος 2019 – τα οποία δείχνουν την εικόνα προ πανδημίας Covid-19 με τα τότε επίπεδα τουρισμού, καθώς και προβλέψεις για το έτος 2022 κατά το οποίο θεωρούμε ότι η πανδημία θα περιοριστεί σημαντικά, τα οποία έχουν ως εξής:

Regulated by RICS

	Jumelle												
	Iαν-19	Φεβ-19	Μαρ-19	Απρ-19	Μαϊ-19	Ιουν-19	Ιουλ-19	Αυγ-19	Σεπ-19	Οκτ-19	Νοε-19	Δεκ-19	Σύνολο
Rooms Revenue	75.103	83.388	102.567	114.855	167.754	180.921	170.127	163.635	188.417	180.628	149.797	131.955	1.709.148
F&B Revenue	3.907	4.198	5.164	6.257	7.274	1.804	5.308	5.880	5.025	9.951	10.852	9.001	74.622
Other Revenue	18	0	87	61	133	188	216	139	172	132	1.305	1.485	3.937
Total Revenue	79.028	87.586	107.818	121.174	175.161	182.913	175.651	169.654	193.615	190.711	161.954	142.442	1.787.707
Payroll	33.270	34.078	35.553	50.190	32.133	35.693	55.340	44.951	42.604	43.818	41.995	83.886	533.511
Other Expenses	33.063	27.102	29.806	39.021	34.463	45.333	49.485	52.995	68.208	48.377	67.793	63.849	559.496
Operating Expenses	66.333	61.180	65.359	89.211	66.597	81.026	104.825	97.946	110.812	92.195	109.788	147.735	1.093.007
EBITDA	12.694	26.406	42.459	31.963	108.565	101.887	70.826	71.708	82.803	98.516	52.166	-5.293	694.700
Operation days													
Available Rooms	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Available Roomnights	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	624
Occupied Roomnights	1612	1456	1612	1560	1612	1560	1612	1612	1560	1612	1560	1612	18.980
	906	1153	1106	1121	1423	1387	1487	1491	1390	1502	1458	1316	15.740
Ratios													
Average Occupancy %	56%	79%	69%	72%	88%	89%	92%	92%	89%	93%	93%	82%	83%
ADR	82,9	72,3	92,7	102,5	117,9	130,4	114,4	109,7	135,6	120,3	102,7	100,3	108,6
Revpar	46,6	57,3	63,6	73,6	104,1	116,0	105,5	101,5	120,8	112,1	96,0	81,9	90,0
% Payroll / Revenue	42%	39%	33%	41%	18%	20%	32%	26%	22%	23%	26%	59%	30%
% Opex / Revenue	84%	70%	61%	74%	38%	44%	60%	58%	57%	48%	68%	104%	61%
% EBITDA / Revenue	16%	30%	39%	26%	62%	56%	40%	42%	43%	52%	32%	-4%	39%

Regulated by RICS

	Jumelle												
	Ιαν-22	Φεβ-22	Μαρ-22	Απρ-22	Μαϊ-22	Ιουν-22	Ιουλ-22	Αυγ-22	Σεπ-22	Οκτ-22	Νοε-22	Δεκ-22	Σύνολο
Rooms Revenue	100.000	100.000	120.000	150.000	180.000	200.000	210.000	220.000	220.000	200.000	150.000	150.000	2.000.000
F&B Revenue	9.000	9.100	11.200	13.300	18.000	20.000	21.600	16.000	21.600	15.400	10.800	10.000	176.000
Other Revenue	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000
Total Revenue	109.500	109.600	131.700	163.800	198.500	220.500	232.100	236.500	242.100	215.900	161.300	160.500	2.182.000
Payroll	35.000	35.000	35.000	50.000	38.000	42.000	59.000	42.000	42.000	39.000	39.000	76.000	532.000
Booking/Expedia	10.480	10.400	12.800	15.200	16.000	18.000	19.200	18.800	19.200	17.600	14.400	13.600	185.680
Repair and maintenance	2.620	2.600	3.200	3.800	4.000	4.500	4.800	4.700	4.800	4.400	3.600	3.400	46.420
FnB Expenses	8.440	8.376	10.302	12.228	13.110	14.745	15.726	15.117	15.726	14.154	11.478	10.842	150.244
Electricity cost	5.627	5.584	6.868	8.152	8.740	9.830	10.484	10.078	10.484	9.436	7.652	7.228	100.163
Other Expenses	3.930	3.900	4.800	5.700	6.000	6.750	7.200	7.050	7.200	6.600	5.400	5.100	69.630
Operating Expenses	66.097	65.860	72.970	95.080	85.850	95.825	116.410	97.745	99.410	91.190	81.530	116.170	1.084.137
EBITDA	43.403	43.740	58.730	68.720	112.650	124.675	115.690	138.755	142.690	124.710	79.770	44.330	1.097.863
Booking Ratio	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Operation days	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Available Rooms	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	624
Available Roomnights	1612	1456	1612	1560	1612	1560	1612	1612	1560	1612	1560	1612	18.980
Occupied Roomnights	1150	1100	1250	1300	1485	1450	1485	1450	1458	1450	1345	1301	16.224
Ratios													
Average Occupancy %	71%	76%	78%	83%	92%	93%	92%	90%	93%	90%	86%	81%	85%
ADR	87,0	90,9	96,0	115,4	121,2	137,9	141,4	151,7	150,9	137,9	111,5	115,3	123,3
Revpar	62,0	68,7	74,4	96,2	111,7	128,2	130,3	136,5	141,0	124,1	96,2	93,1	105,4
% Payroll / Revenue	32%	32%	27%	31%	19%	19%	25%	18%	17%	18%	24%	47%	24%
% Opex / Revenue	60%	60%	55%	58%	43%	43%	50%	41%	41%	42%	51%	72%	50%
% EBITDA/ Revenue	40%	40%	45%	42%	57%	57%	50%	59%	59%	48%	49%	28%	50%

Τα οικονομικά στοιχεία αυτά αφορούν το υπό εκτίμηση μαζί με το ακίνητο 21 επί της Υψηλάντου καθώς λειτουργούν ως ενιαίο ακίνητο.

Τα παραπάνω οικονομικά στοιχεία και προβλέψεις, μαζί με στοιχεία που αντλήθηκαν από εκτιμήσεις ξενοδοχείων που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο του 2021 για όμιλο που διαθέτει ξενοδοχεία στο Κολωνάκι, και στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας, μεταξύ άλλων, μας οδήγησαν στην αναπροσαρμογή των βασικών παραδοχών που υιοθετήσαμε κατά την προσέγγιση της αξίας. Οι αναπροσαρμογές αυτές βρίσκονται σε αρμονία τόσο με την ανοδική πορεία του τουρισμού και με τις σημαντικές επενδύσεις που

Regulated by RICS

πραγματοποιούνται τον τελευταίο καιρό στην Ελληνική αγορά αλλά και με τις προβλέψεις για το τρέχον έτος και την προβλεπόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας της Covid-19.

33.5.3 Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών

Οι βασικές Παραδοχές της Μεθόδου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Βασικές παραδοχές Μεθόδου Κερδών	
Ημέρες λειτουργίας	365
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	83.06%
Μέση πληρότητα (έτους)	83.06%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	261.10 €
Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	216.87 €
Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	294.95 €
Ποσοστό επιπλέον εσόδων (πλέον εσόδων από δωμάτια)	36,00% των εσόδων από δωμάτια
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	57,40% των συνολικών εσόδων
Έξοδα ασφάλισης κτιρίου	0,05% του Κ.Κ κτιρίων
Έξοδα συντήρησης κτιρίου	2,00% του συνολικού Κ.Κ
Αποθεματικό Αντικατάστασης	5,00% των συνολικών εσόδων
GOP (έτος σταθεροποίησης)	35%
Exit cap rate (exit yield)	8.45%
Discount rate	10.26%
Περίοδος προεξόφλησης	Μέσο του κάθε έτους (mid-year discounting)

Με την εφαρμογή της μεθόδου εκτίμησης κερδών και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε **2.960.000,00 €**.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

33.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Προσεγγίζουμε εναλλακτικά την αξία λαμβάνοντας υπόψη το διαιρέσιμο έσοδο (divisible income) από την ξενοδοχειακή εκμετάλλευση θεωρώντας ότι το ετήσιο μίσθωμα θα ανέλθει στο 20% του Κύκλου Εργασιών και έπειτα κεφαλαιοποιώντας το με μισθωτική απόδοση 6,80% η οποία κρίνεται ως εύλογη βάσει των στοιχείων που διαθέτουμε στην βάση δεδομένων.

Regulated by RICS

Με την εφαρμογή της μεθόδου εισοδήματος, η αγοραία αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε 2.323.000,00 €.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

33.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Εισοδήματος	2,323,064.14 €	5%	116,153.21 €
Κερδών	2,960,000.00 €	95%	2,812,000.00 €
Συνολικά			2,930,000.00 €

Αγοραία Αξία Ποσοστού Συνιδιοκτησίας επί της πλήρους κυριότητας			
Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Αγοραία Αξία 100% πλήρους Κυριότητας	Συντελεστής μειωμένης εμπορευσιμότητας	Αγοραία Αξία 67% πλήρους κυριότητας
66.7%	2,930,000.00 €	0.90	1,760,000.00 €

Regulated by RICS

34 Ακίνητο με Α/Α 28 (Κατάστημα στο Ψυχικό - Λ. Κηφισίας 340)

34.1 Τοποθεσία



Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 340 στο Νέο Ψυχικό και εντοπίζεται στις γενικές συντεταγμένες 38.009034, 23.779764 (google maps).

Το Νέο Ψυχικό είναι συνοικισμός του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού στο Βόρειο Τομέα της Αθήνας της Περιφέρειας Αττικής. Ο πληθυσμός του ανέρχεται σε 10.901 άτομα και η έκτασή του ανέρχεται σε 1 χμ² και είναι η μικρότερη και πιο πυκνοκατοικημένη ενότητα του Ψυχικού.

Πρόκειται για μια μικρή συνοικία που αναπτύχθηκε περίξ της τότε μικρής εκκλησίας της Αγίας Σοφίας. Αρχικά δημιουργήθηκε ως προέκταση του Παλαιού Ψυχικού, αν και πριν την δημιουργία ανεξάρτητης κοινότητας, ανήκε διοικητικά στον δήμο Χαλανδρίου. Οι πρώτες κατοικίες οικοδομούνται από εύπορους Αθηναίους που μετακινούνται προς τα ανατολικά του κέντρου των Αθηνών, έπειτα από το πληθυσμιακό κύμα που δέχεται η Αθήνα και ο Πειραιάς κατά τη μικρασιατική καταστροφή το 1923, ενώ το 1946 αναγνωρίζεται ως αυτόνομη Κοινότητα Νέου Ψυχικού. Πρώτος αιρετός πρόεδρος της Κοινότητας Νέου Ψυχικού ήταν ο Κωνσταντίνος Παραδέλης. Το 1982 συμπληρώνει 10.000 κατοίκους και αναγνωρίζεται ως Δήμος. Αργότερα παρατηρείται μια μετακίνηση

Regulated by RICS

αποστράτων στρατιωτικών προς τα αναπτυσσόμενα βορειοανατολικά προάστια και μείωση πληθυσμού. Παραδοσιακά ο συνοικισμός δέχεται πληθυσμό των σωμάτων ασφαλείας που μετακινούνται από τις βορειοανατολικές συνοικίες του Κεντρικού Τομέα Αθηνών, όπως το Κολωνάκι, του Γκύζη, Λ. Αλεξάνδρας, του Γουδή και τους Αμπελοκήπους.

Η αγορά του Ν. Ψυχικού θεωρείται από τις σημαντικότερες δευτερεύουσες αγορές της Αθήνας, καθώς απευθύνεται σε ένα από τα πιο ευκατάστατα καταναλωτικά κοινά της πρωτεύουσας και πιο συγκεκριμένα στους κατοίκους του Ψυχικού και της Φιλοθέης. Παρουσιάζει συγκέντρωση γνωστών εμπορικών αλυσίδων λιανικού εμπορίου αλλά και αρκετών καταστημάτων εστίασης. Οι κύριοι εμπορικοί δρόμοι της περιοχής είναι η Λ. Κηφισίας, όπου υπάρχουν επαγγελματικά κτίρια με καταστήματα στα ισόγεια και γραφεία στους ορόφους, καθώς και οι οδοί Δημ. Βασιλείου, όπου συγκεντρώνονται κυρίως καταστήματα εστίασης, Ψυχάρη, Σολωμού και Ομήρου.

Το υπό εκτίμηση περικλείουν οι οδοί Ολυμπιονικών (Παράδρομος Λεωφόρος Κηφισίας), η οδός Μωραϊτίνη, η οδός Μαντζάρου και η οδός Κωστή Παλαμά.

34.2 Περιγραφή Ακινήτου



υπέρ τον ημιώροφο ορόφους και δώματος βρίσκεται το υπό εκτίμηση κατάστημα ισογείου.

Η οικοδομή κατασκευάστηκε με τις υπ' αριθμό 3091/90, 3151/92 και 1603/95 οικοδομικές άδειες και αποπερατώθηκε βάσει παραδοχής το έτος 1997.

Το υπό εκτίμηση κατάστημα ισογείου ορόφου αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και ημιώροφο. Διαθέτει δώμα και επτά ανοιχτές θέσεις στάθμευσης.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι επιφάνειες και οι χρήσεις των σταθμών:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	BX	183.00

Regulated by RICS

Ισόγειο	ΚΧ	183.00
Ημιώροφος	ΚΧ	107.20
Ισόγειο	Θέσεις στάθμευσης ακαλύπτου χώρου, 7 στο σύνολο	
Συνολικά		473.20

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου:

<u>Φέρων οργανισμός</u>	Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.
<u>Εξωτερικά - Όψεις</u>	Το μεγαλύτερο μέρος των όψεων του κτιρίου φέρει υαλοστάσια και υφίσταται δεύτερη πρόσοψη διακοσμητική χρώματος καφέ η οποία είναι από μάρμαρο.
<u>Εσωτερικά</u>	Στο εσωτερικό του ισογείου οι χρωματισμοί είναι λευκού χρώματος ο κυρίως χώρος έχει διαιρεθεί με χωρίσματα από γυψοσανίδες σε κάποια σημεία. Στον ημιώροφο οι χρωματισμοί είναι χρώματος λευκού και δεν υπάρχουν χωρίσματα. Στο υπόγειο οι χρωματισμοί είναι χρώματος λευκού και υπάρχουν διαμορφώσεις σταθερής κατασκευής θησαυροφυλάκιο και θυρίδες.
<u>Δάπεδα</u>	Σε όλα τα επίπεδα το δάπεδο είναι επενδεδυμένο με κεραμικά πλακίδια ενώ το κλιμακοστάσιο έχει μάρμαρο.
<u>Είδη υγιεινής</u>	Τα είδη υγιεινής είναι τυπικής κατασκευής. Συγκεκριμένα υπάρχει επένδυση στους τοίχους και στο δάπεδο από κεραμικά πλακίδια σε χρώμα λευκό.
<u>Θύρες-Κουφώματα</u>	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλό υαλοστάσιο - άθραυστο χρώματος μαύρο. Τα εσωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα. Σημειώνεται ότι στον ημιώροφο υπάρχουν εσωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλό υαλοστάσιο χρώματος λευκού
<u>Χρωματισμοί</u>	Οι εσωτερικές όψεις των τοιχοποιιών έχουν χρωματιστεί με σπατουλαριστά χρώματα σε τόνους του λευκού
<u>Ψευδοροφές</u>	Διαθέτει ψευδοροφές από γυψοσανίδα με ενσωματωμένα σποτ φωτισμού, πυρασφάλεια, ανιχνευτές καπνού και συναγερμό
<u>Ηλεκτρομηχανολογικά</u>	Εσωτερικά το κτίριο διαθέτει όλες τις απαραίτητες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις για την καλή λειτουργία του.
<u>Ποιότητα κατασκευής</u>	Το κτήριο είναι καλής ποιότητας κατασκευής και πληροί όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές.
<u>Κατάσταση</u>	Η γενικότερη κατάσταση του κτιρίου τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά κρίνεται καλή.

34.3 Χρήση

Το ακίνητο μισθώνεται από την Τράπεζα Αττικής.

Regulated by RICS

34.4 Ανάλυση SWOT

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

- Προβολή επί κεντρικού οδικού άξονα (Λεωφ. Κηφισίας – παράδρομος)
- Καλό επίπεδο συντήρησης
- Καλό σχήμα γηπέδου
- Επιμελημένες όψεις
- Εντός κτιρίου με επαγγελματικές χρήσεις

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

- Δυσκολία εύρεσης ελεύθερης θέσης στάθμευσης
- Μέτρια εξυπηρέτηση από μέσα σταθερής τροχιάς

Η **βασική ευκαιρία** του ακινήτου είναι η εξής:

- Η Λεωφόρος Κηφισίας έχει εμπορική ανάπτυξη

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων

34.5 Εκτίμηση Αξίας

34.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε διαπιστώθηκε ότι στην περιοχή του υπό εκτίμηση δεν βρέθηκαν επαρκή κενά συγκριτικά στοιχεία διαθέσιμα προς μίσθωση και πώληση. Από την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση βρέθηκαν καταστήματα σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου από **50,00 μ² έως 392,00 μ²**, με ζητούμενες τιμές μίσθωσης από **20,00 €/μ² έως 62,00 €/μ²**, με τις τιμές του άνω εύρους να παρατηρούνται σε καταστήματα καλής προβολής, σε εμπορικά σημεία. Στην περιοχή του Νέου Ψυχικού σε κοντινή απόσταση από το υπό εκτίμηση και συγκεκριμένα στην θέση «Φάρος» βρέθηκαν υφιστάμενα μισθώματα τα οποία κυμαίνονται από **23 €/μ² έως και 62 €/μ²**. Σημειώνεται ότι η θέση στην οποία βρίσκονται τα υφιστάμενα μισθώματα που συλλέχθηκαν είναι καλύτερη και πιο εμπορική.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ²)	ΑΝΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (αν. μ²)
1	N. ΨΥΧΙΚΟ επί της Α. Κηφισίας			270,00	270,00			324,00	N. ΨΥΧΙΚΟ επί της Α. Κηφισίας, κατάστημα μεγάλης πωροπίας, ΜΕΣΟΜΕΝΟ επιπλωμένο από πάτωμα 270 τ.μ. με όροφο 5,50 μ., υπέργεια 270 τ.μ. με όροφο 3,50 μ., με 170 τ.μ. υπέργεια με οροφή 3,50 μ. και 100 τ.μ. υπέργεια με οροφή 2,50 μ. Λογιστική αξία Βιοβάρια, Κατάστημα 145 τ.μ., Πολύ καλή κατάσταση, Ορόφος, Ισόγειο, 2 Επάρκειες, κενό κ.μ. 145 τ.μ., κενό κ.μ. 50 τ.μ., 4 μ.φ., Τέλος κατασκευής, 1800 κατασκευή 80, πατάρι 80 τ.μ., 3θρονα 9 θέσεων, κλιματισμός, ανακαινισμένο, ψηφιακή φωτοαπόδοση, αεροκλιματισμός, διαμετρικές, κατασκευή 78, πατάρι 40 τ.μ., αυτόνομη θέρμανση, άριστη θέση.	1.480.000 €	4.567,9 €
2	Κηφισία Λ. Κηφισίας			50,00	145,00			155,00	ΨΥΧΙΚΟ Νέο κατάστημα 289 τ.μ., ισόγειο + 1ος, γκαράζ, 1800 κατασκευή 80, πατάρι 80 τ.μ., 3θρονα 9 θέσεων, κλιματισμός, ανακαινισμένο, ψηφιακή φωτοαπόδοση, αεροκλιματισμός, διαμετρικές, κατασκευή 78, πατάρι 40 τ.μ., αυτόνομη θέρμανση, άριστη θέση.	900.000 €	6.806,5 €
3	Νέο Ψυχικό				909,00	80,00		541,00	ΨΥΧΙΚΟ Νέο κατάστημα 289 τ.μ., ισόγειο + 1ος, γκαράζ, 1800 κατασκευή 80, πατάρι 80 τ.μ., 3θρονα 9 θέσεων, κλιματισμός, ανακαινισμένο, ψηφιακή φωτοαπόδοση, αεροκλιματισμός, διαμετρικές, κατασκευή 78, πατάρι 40 τ.μ., αυτόνομη θέρμανση, άριστη θέση.	1.500.000 €	2.772,6 €
4	N. ΨΥΧΙΚΟ επί της Α. Κηφισίας			50,00	60,00	40,00		86,00	ΨΥΧΙΚΟ Νέο κατάστημα 289 τ.μ., ισόγειο + 1ος, γκαράζ, 1800 κατασκευή 80, πατάρι 80 τ.μ., 3θρονα 9 θέσεων, κλιματισμός, ανακαινισμένο, ψηφιακή φωτοαπόδοση, αεροκλιματισμός, διαμετρικές, κατασκευή 78, πατάρι 40 τ.μ., αυτόνομη θέρμανση, άριστη θέση.	850.000 €	9.883,7 €
5	Νέο Ψυχικό			170,00	170,00	80,00		236,00	ΨΥΧΙΚΟ Νέο κατάστημα 289 τ.μ., ισόγειο + 1ος, γκαράζ, 1800 κατασκευή 80, πατάρι 80 τ.μ., 3θρονα 9 θέσεων, κλιματισμός, ανακαινισμένο, ψηφιακή φωτοαπόδοση, αεροκλιματισμός, διαμετρικές, κατασκευή 78, πατάρι 40 τ.μ., αυτόνομη θέρμανση, άριστη θέση.	1.400.000 €	5.932,2 €
Μέσος όρος		ΚΑΙΛΑΡ/ΘΙ	ΚΑΙΛΑΡ/ΘΙ	125,00	220,80	66,67	ΚΑΙΛΑΡ/ΘΙ	263,46		1.226.000 €	6.792,88 €

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων:

Regulated by RICS

ΜΕΡΟΣ Ε ΒΙΟΜΗΤΑΟΣ											
ΕΥΚΡΙΤΑ ΕΤΟΙΜΑ ΜΕΘΩΣΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	Α΄ ΟΡΟΦΟΣ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΡΑΦΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ.²
1	Νέο Ψυχικό			270.00	270.00	170.00		392.00	Νέο Ψυχικό, Κατάστημα, κατάλληλο για: ΤΡΑΠΕΖΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ - ΕΚΔΕΙΚΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ, συνολικός επιφανειακός 710 μ.². Πολύ καλό	13,500.00 €	34.4 €
2	Νέο Ψυχικό Λεωφόρος Κηφισίας			141.00	141.00	141.00		225.60	Νέο Ψυχικό Λεωφόρος Κηφισίας Φάρος ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ Κατάστημα οικιακής επιφανειακή 422 μ.² 3 επιπλωτά. Αποτελείται από 2 Χώρους Κουζίνα και 2	10,000.00 €	44.3 €
3	Φάρος Ψυχικού			185.00	155.00			192.00	Νέο Ψυχικό, Φάρος, Κατάστημα Προς Εκμετάλλευση, Κοινό γεν. ΕΜΠΟΡΙΟΝ, 155 μ.², επίγειο: 155 μ.², Υπόγειο: 185 μ.², Κατάσταση Πολύ καλή, Φάρος.	5,000.00 €	28.0 €
5	Φάρος Ψυχικού				50.00			50.00	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ, Φάρος, Κατάστημα 50μ², κατοικητό 1980, wo. κλιματισμός, ισογ. διατηρούμενο, μονοκατοικία στέγη.	1,500.00 €	30.0 €
6	Νέο Ψυχικό Δραπετσού			125.00	119.00			144.00	Κατάστημα μεταβλητό σε επιχείρηση ιατρονομικό ενδιαφέροντος με την επάρκεια σε όσον σε κεντρικό 0500μ² με άδεια για 2011 που εφόσον 50 κεντρικά κατοικητό 66, οικοδομικό, ενεργ. κ.λ. Δ. απώθησε 8 μ.² με χρήση για γενικής κατοικίας και εδωδότερα για παντοπωλείο, φαρμακείο, βιβλιογραφικό κ.λ.λ.	9,000.00 €	62.5 €
7	Νέο Ψυχικό Δραπετσού				80.00			80.00	Κατάστημα μεταβλητό σε επιχείρηση ιατρονομικό ενδιαφέροντος με την επάρκεια σε όσον σε κεντρικό 0500μ² με άδεια για 2011 που εφόσον 50 κεντρικά κατοικητό 66, οικοδομικό, ενεργ. κ.λ. Δ. απώθησε 8 μ.² με χρήση για γενικής κατοικίας και εδωδότερα για παντοπωλείο, φαρμακείο, βιβλιογραφικό κ.λ.λ.	2,000.00 €	25.0 €
8	Νέο Ψυχικό				144.00			144.00	ΨΥΧΙΚΟ Νέο, Φάρος, Άγιο Σπύρι, κατάστημα 144 μ.², ισόγειο, κατοικητό 100 μ.², αποθήκη, Νέο Ψυχικό, ενσωμάτωσε κατάστημα 144μ.μ.μ. βιοβιβλικό χώρο	5,000.00 €	34.7 €
9	Νέο Ψυχικό			140.00	70.00		270.00	179.00	ΨΥΧΙΚΟ Νέο, Πικασο Εκατομμύρια κατάστημα 210 μ.², ισόγειο - 1ου ορόφου, διαμετατρέψιμο, κατοικητό 78, ενεργ. κ.λ. Δ. 2 Επιπλωτά, 1 ν.μ.	5,000.00 €	27.9 €
11	Νέο Ψυχικό, Δραπετσού			165.00	125.00	50.00		178.00	Κατάστημα μεταβλητό σε τράπεζα (Ισbc)	7,000.00 €	39.3 €
12	Νέο Ψυχικό				110.00			110.00	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ (Φάρος), Κατάστημα ισόγειο 110μ.², σε κεντρικό σημείο πλήρως Φάρος και Λεωφόρου Κηφισίας. Πρόκειται για ακριβο προβαλός με τετραό.	2,300.00 €	20.9 €
Μέσος όρος		ΚΑΔΑΡ/ΓΙ	ΚΑΔΑΡ/ΓΙ	171.00	126.40	120.33	270.00	169.46		6,630.00 €	34.92 €

34.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος.

34.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή βρέθηκε σημαντικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων μίσθωσης αλλά όχι πώλησης καταστημάτων. Για το υπό εκτίμηση κατάστημα χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία τόσο ζητούμενων τιμών μίσθωσης όσο και υφιστάμενων μισθωμάτων που εντοπίσαμε κατά την επιτόπια έρευνα αγοράς.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

34.5.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της προσέγγισης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) καθώς και η Άμεση Κεφαλαιοποίηση.

34.6 Τελική εκτίμηση

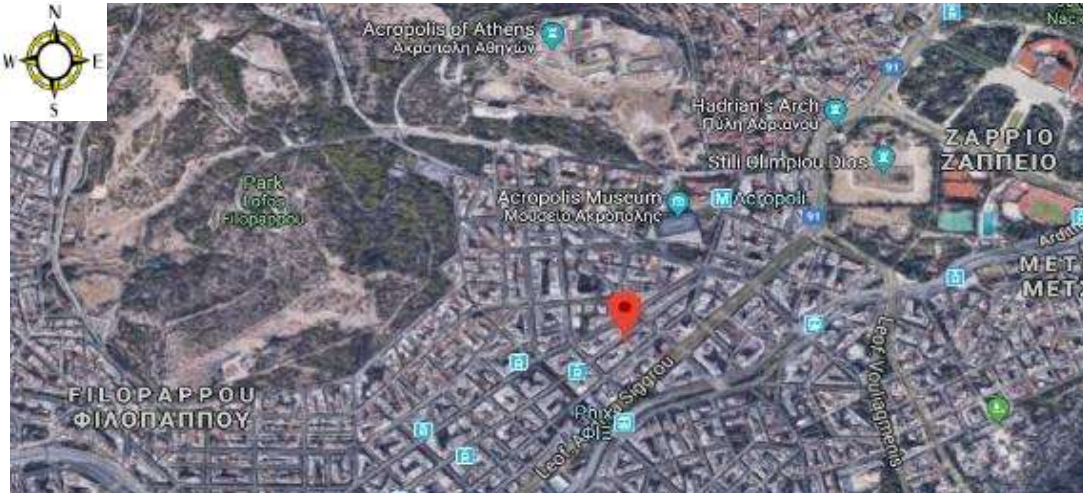
Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης	30%	1,426,150.00 €	427,845.00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	70%	1,720,000.00 €	1,204,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			1,632,000.00 €

Regulated by RICS

35 Ακίνητο με Α/Α 29 (Κτίριο Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25)

35.1 Τοποθεσία



Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα και εντοπίζεται στις γενικές συντεταγμένες 37.966110, 23.727399 (google maps).

Η συνοικία του Κουκάκη (ή όπως έχει επικρατήσει, το Κουκάκι) βρίσκεται στην νοτιοανατολική πλευρά του λόφου Φιλοπάππου στην Αθήνα. Συνορεύει με τις περιοχές των Πετραλώνων του Νέου Κόσμου και της Ακρόπολης και διασχίζεται από την λεωφόρο Συγγρού. Το Κουκάκι είναι πυκνοδομημένη περιοχή, κορεσμένη ήδη από τις δεκαετίες του 1960 και 1970. Παραμένει όμως ακριβή συνοικία, λόγω τοποθεσίας. Από το Κουκάκι διέρχεται η γραμμή 2 του μετρό και εξυπηρετείται από τον σταθμό Φιξ. Το όνομά του το οφείλει στη μεγάλη βιοτεχνία κρεβατιών του "Κουκάκη" που λειτουργούσε προπολεμικά στη Συγγρού, στο ύψος του ΦΙΞ. Κεντρικός οδικός άξονας αποτελεί η Λεωφόρος Ανδρέα Συγγρού, η οποία είναι μια σύγχρονη λεωφόρος και συνδέει την Αθήνα με το Φάληρο. Κατά μήκος της Λεωφόρου Συγγρού αναπτύσσεται ένας γραμμικός πυρήνας σημαντικής διοικητικής, οικονομικής και πνευματικής συμβολής, με τη συγκέντρωση μεγάλων επιχειρήσεων, κλινικών και πολιτιστικών κέντρων. Η Συγγρού φημίζεται μεταξύ άλλων για τη στέγαση των γραφείων, ασφαλιστικών ομίλων, για αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, τη Στέγη Γραμμάτων και Τεχνών, κινηματογράφους και μουσικά θέατρα, το Ωνάσειο και το Ευγενίδειο Ίδρυμα. Το παζλ του πολιτιστικού χάρτη συμπληρώνουν το Πάντειο Πανεπιστήμιο, καθώς και γραφεία πολιτικών κομμάτων.

Το ακίνητο απέχει:

- 400μ από τον σταθμό του μετρό «Ακρόπολη»
- 280μ από τον σταθμό του μετρό «Συγγρού-Φίξ»
- 350μ από το Μουσείο της Ακρόπολης

Regulated by RICS

- 500μ από την είσοδο του Αρχαιολογικού Χώρου της Ακρόπολης.
- 33χλμ από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος».

35.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για ένα ημιτελές κτίριο σταθμού αυτοκινήτων μετά των αντλιών υγρών καυσίμων, μέσα σε κέλυφος διατηρητέων κτιρίων (όψεων αυτών). Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα το κτίριο έχει συνολική επιφάνεια 5.528,93 μ².

Βάσει αδείας ο σταθμός αυτοκινήτων θα έχει δυναμικότητα 122 θέσεων στάθμευσης. Θα διαθέτει επίσης πλυντήριο – λιπαντήριο καθώς και πρατήριο υγρών καυσίμων. Οι όροφοι συνδέονται μεταξύ τους με ράμπα, ενώ διαθέτει φρεάτιο ανελκυστήρα προσώπων (όχι οχημάτων). Τέλος, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το κτίριο είναι ημιτελές και βρίσκεται στο στάδιο των επιχρισμάτων. Η πρόοδος εργασιών έχει υπολογιστεί στο 74%.

Το υπό μελέτη κτίσμα έχει κατασκευαστεί εντός τριών οικοπέδων, τα οποία τα θεωρούμε συνενωμένα λόγω ύπαρξης μιας οικοδομικής άδειας γι αυτά. Τα υπό εξέταση οικόπεδα αποτελούν πλέον ένα οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 821,30μ².

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τα οικόπεδα έχουν τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

1. Οικόπεδο επιφάνειας 550,07μ², επί των οδών Δημητρακοπούλου 23 και Φαλήρου 22. Το οικόπεδο είναι διαμπερές με πρόσωπο 9,00μ επί της οδού Δημητρακοπούλου και 27,70μ με την οδό Φαλήρου.
2. Οικόπεδο επιφάνειας 139,62μ², επί της οδού Δημητρακοπούλου 25. Το οικόπεδο έχει πρόσωπο μήκους 9,32μ στην οδό Δημητρακοπούλου.
3. Οικόπεδο επιφάνειας 127,27μ², επί της οδού Δημητρακοπούλου 21.

Πολεοδομικά στοιχεία

- ΦΕΚ 124 Α / 09-06-1973, ΦΕΚ 312 Δ / 27-06-1978
- Αρτιότητα: 200μ², παρέκκλιση 112,5μ²
- Πρόσωπο 10μ, παρέκκλιση 6μ
- Κάλυψη: 60%
- Σ.Δ.: 3,6
- Όροφοι: ως ΝΟΚ

Regulated by RICS

- Ύψος: ως ΝΟΚ

Κατά την παρούσα δεν εξετάζεται η νομιμότητα του υφιστάμενου κτιρίου και ως εκ τούτου θα πραγματοποιήσουμε μόνο έλεγχο επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης.

Υπολογισμός Δόμησης και Κάλυψης		
Επιφάνεια οικοπέδου	821,30	
	Δόμηση	Κάλυψη
Συντελεστής	3,6	60%
Επιτρεπόμενη	2.956,68	492,78

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας έδωσε η εταιρεία το κτίσμα θα μετατραπεί σε Ξενοδοχείο 3* και θα έχει τις παρακάτω επιφάνειες και χρήσεις:

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ
Επίπεδο -2	Εντός σδ	25.2	117
Επίπεδο -2	Εκτός σδ	663.6	
Επίπεδο -1	ΚΧ	547.47	
Επίπεδο 0	ΚΧ	525.3	
Επίπεδο 1	ΚΧ	518.74	
Επίπεδο 2	ΚΧ	519.31	
Επίπεδο 3	ΚΧ	515.46	
Επίπεδο 4	ΚΧ	515.46	
Επίπεδο 5	ΚΧ	515.46	
Δώμα	ΚΧ	35.43	
Επίπεδο -1	Κλιμακοστάσιο	49.82	
Επίπεδο 0	Κλιμακοστάσιο	49.82	
Επίπεδο 1	Κλιμακοστάσιο	49.82	
Επίπεδο 2	Κλιμακοστάσιο	49.82	
Επίπεδο 3	Κλιμακοστάσιο	49.82	
Επίπεδο 4	Κλιμακοστάσιο	49.82	
Επίπεδο 5	Κλιμακοστάσιο	49.82	
Δώμα	Κλιμακοστάσιο	48.22	
Φύτευση		133.13	
Συνολικά		4778.39	

Επισημαίνεται ότι έχει εκδοθεί σχετικό ΦΕΚ

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/62370/2379

Τροποποίηση της υπ' αρ. 4944/981/14-2-1995 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων «Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε ακίνητο εντός του οποίου βρίσκονται όψεις που έχουν

Regulated by RICS

χαρακτηριστεί ως διατηρητέες και βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (Δ' 232/1996), επί των οδών Δημητρακοπούλου αρ. 21-23-25 και Φαλήρου αρ. 22-22B, στο Ο.Τ.55037, στην περιοχή Μακρυγιάννη, του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής) το οποίο επιβεβαιώνει τις παραπάνω επιφάνειες καθώς και την υλοποίηση της σχετικής επένδυσης.

35.3 Χρήση

Το ακίνητο αποτελεί ημιτελές κτίριο το οποίο θα ανακατασκευαστεί και θα λειτουργήσει ως Ξενοδοχείο Κλασικού Τύπου 3*.

35.4 Ανάλυση SWOT

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

- Θέση, εγγύτητα με την ευρύτερη τουριστική περιοχή του κέντρου των Αθηνών και της Ακρόπολης.
- Μέγεθος του οικοπέδου, που επιτρέπει μεγάλη ανάπτυξη
- Διαμπερές οικόπεδο
- Διερεύνηση δυνατότητας ανάπτυξη τουριστικού καταλύματος.

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

- Πρόσωπο σε δρόμους με μικρό πλάτος, δυσκολία στην πρόσβαση
- Ύπαρξη διατηρητέων στοιχείων (προσώπων) τα οποία επιβαρύνουν τα κατασκευαστικά κόστη.

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

- Αποπεράτωση
- Ανοδική πορεία του τουριστικού κλάδου στην περιοχή της Αθήνας και ειδικότερα του κέντρου των Αθηνών.

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

- Ενεργειακή κρίση
- Αυξήσεις τραπεζικών επιτοκίων
- Συνέχιση πανδημίας Covid-19

35.5 Εκτίμηση Αξίας

35.5.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς - Ανταγωνισμού

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγορά μας στην εγγύς περιοχή, παρατηρήθηκε ότι κύριους ανταγωνιστές του υπό κατασκευή Ξενοδοχείου αποτελούν το Athens Was δυναμικότητας 21 δωματίων, το New Hotel Athens δυναμικότητας 79 δωματίων, το Electra Palace Athens Hotel δυναμικότητας 155 δωματίων και το AVA Hotel and Suites Athens δυναμικότητας 15 δωματίων. Σαν δευτερεύοντες ανταγωνιστές αναγνωρίζονται

Regulated by RICS

τα N.J.V. Athens Plaza Hotel δυναμικότητας 182 δωματίων, το Divani Palace Acropolis δυναμικότητας 250 δωματίων, το Herodion Palace Acropolis δυναμικότητας 86 δωματίων, το Hera Hotel δυναμικότητας 38 δωματίων, το The Athens Gate δυναμικότητας 99 δωματίων, το Royal Olympic δυναμικότητας 265 δωματίων και το King George, A Luxury Hotel Collection Hotel δυναμικότητας 101 δωματίων.

Κατάλυμα	Ergon House Athens					The Zillers Boutique Hotel			
Κατηγορία	4*					4*			
Βαθμολογία booking	9,3					9,3			
Περιοχή	Μητροπόλεως 23					Μητροπόλεως 54			
Παροχές	38 δωμάτια, ΒnB					10 δωμάτια, ΒnB			
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο					καλύτερη θέα			
Κατηγορία δωματίου	Small Room	Medium Room	Large Room	Xlarge Room	Family Room	Standard Double Room with Atrium View	Double Room with Acropolis View	Superior Double or Twin Room with Acropolis View	Junior Suite with Acropolis View
Όροι									
Μήνας/Κλίνες									
Ιανουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Φεβρουάριος	170,00 €	190,00 €	205,00 €	295,00 €	350,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάρτιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Απρίλιος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Μάιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Ιούνιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Ιούλιος	220,00 €	240,00 €	255,00 €	345,00 €	400,00 €	169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Αύγουστος	225,00 €	245,00 €	295,00 €	385,00 €		169,00 €	189,00 €	209,00 €	239,00 €
Σεπτέμβριος	265,00 €	285,00 €	300,00 €	390,00 €					229,00 €
Οκτώβριος	205,00 €	225,00 €	240,00 €	330,00 €	385,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
Νοέμβριος	190,00 €	210,00 €	225,00 €	315,00 €	370,00 €	129,00 €	149,00 €	169,00 €	199,00 €
Δεκέμβριος	180,00 €	200,00 €	215,00 €	305,00 €	360,00 €	159,00 €	179,00 €	199,00 €	229,00 €
	https://house.ergonfoods.com/					https://thezillersathenshotel.com/			

Regulated by RICS

Κατάλυμα	innAthens Urban Stay							Hotel Lozenge						
Κατηγορία	3*							4*						
Βαθμολογία booking	9,3							9,3						
Περιοχή	Γεωργίου Σουρή 3 & Φιλελλήνων							Βαλαωρίτου 6 & Βουκουρεστίου						
Παροχές	20 δωμάτια, ΒnB							25 δωμάτια, ΒnB						
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση	ίδιο							χειρότερο						
Κατηγορία δωματίου	Classic Room	Deluxe Room	In[A]thens Suite	Family Room Ground Floor	Deluxe Room with City View	Junior Suite with Atrium View	Junior Suite with Private Terrace	Δίκλινο δωμάτιο	Δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe δίκλινο δωμάτιο με μπαλκόνι	Deluxe οικογενειακό δωμάτιο	Junior σουίτα με μπαλκόνι	Σουίτα με μπαλκόνι	
Όροι														
Μήνας/Κλίμακας														
Ιανουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Φεβρουάριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Μάρτιος	110,00 €	120,00 €	140,00 €		120,00 €	130,00 €	140,00 €	120,00 €	130,00 €	150,00 €		220,00 €	265,00 €	
Απρίλιος	175,00 €	185,00 €	220,00 €		185,00 €	195,00 €	220,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Μάιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €	185,00 €	195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Ιούνιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Ιούλιος	175,00 €	185,00 €	230,00 €		195,00 €	210,00 €	230,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Αύγουστος		165,00 €	210,00 €	165,00 €	165,00 €	175,00 €	175,00 €	160,00 €	175,00 €	195,00 €		230,00 €	280,00 €	
Σεπτέμβριος	175,00 €		220,00 €						180,00 €			200,00 €		
Οκτώβριος	175,00 €		220,00 €		185,00 €		220,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €	
Νοέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €		150,00 €	180,00 €	180,00 €	190,00 €	200,00 €		
Δεκέμβριος	110,00 €	120,00 €	140,00 €	120,00 €	120,00 €	130,00 €	140,00 €	150,00 €	180,00 €	170,00 €	190,00 €	200,00 €	290,00 €	
	https://www.innathens.com/							http://lozengehotel.com/						

Συγκριτικά Οικόπεδα:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								
A/A	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (Μ²)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ ΑΝΑ Μ² (€/Μ²)	ΠΩΛΗΣΗ ΑΝΑ ΔΟΜΗΣΙΜΟ Μ² (€/Μ²)	
1	177,00	ΚΟΥΚΑΚΙ οικόπεδο 177 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 2,1, άρτιο, οικοδομήσιμο, τιμή 650.000€	2,1	371,70	650.000,00 €	3.672,32 €	1.748,72 €	
2	453,00	ΚΟΥΚΑΚΙ οικόπεδο 453 τ.μ., ΠΡΟΝΟΜΟΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΒΓΑΖΕΙ ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ ΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΓΚΑΡΑΖ ΧΡΗΖΕΙ 1600 ΤΜ	3,5	1600,00	2.500.000,00 €	5.518,76 €	1.562,50 €	
3	380,00	ΚΟΥΚΑΚΙ οικόπεδο 380 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0, κωδ. 106495 - Απτική - Αθήνα Κέντρο Κουκιά ΠΩΛΕΙΤΑΙ Οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 380 τ.μ. Συντελεστής δόμησης: 3,60 Επιπλέον χαρακτηριστικά: Άρτιο, Οικοδομήσιμο, Με άδεια δόμησης Τιμή: 1.500.000 € 500 μέτρα από μουσείο Ακρόπολης Κιτζίει 1.200 τ.μ. (Σ.δ. 3,6) 6 όροφοι με 2 υπόγεια (θέσεις parking κ αποθήκες) Υπάρχει άδεια οικοδομής	3,6	1368,00	1.500.000,00 €	3.947,37 €	1.096,49 €	
4	580,00	ΚΟΥΚΑΚΙ έκταση 580 τ.μ., με κτίσμα, τιμή 2.500.000€	3,6	2088,00	2.500.000,00 €	4.310,34 €	1.197,32 €	
5	141,00	ΚΟΥΚΑΚΙ οικόπεδο 141 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 2,6, σ.κ. 0,7, 8x19, πρόσωση 8,1 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, κτιζεί 394 τ.μ., με άδεια οικοδομής, Αθήνα, Κουκιά, πλησίον Μετρό, Οικόπεδο Προς Πώληση 141 τ.μ., εντός σχεδίου, με πρόσωση 8,1 μ., βάθος 19 μ., ΣΔ: 2,60, ΣΚ: 70 %, οικοδομήσιμο, με άδεια οικοδομής. Χιτζεί περίπου 400τμ.	2,6	366,60	400.000,00 €	2.836,88 €	1.091,11 €	
							1.339,23 €	

35.5.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την εύρεση και υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας του Ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας.

35.5.3 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκε σημαντικός αριθμός συγκριτικών πώλησης οικοπέδων. Πρόκειται για το κέντρο της Αθήνας και η κενή γη δεν αποτελεί σύνθεσης αντικείμενο αγοραπωλησίας.

Regulated by RICS

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

35.5.4 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Για την εύρεση και τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε και η υπολειμματική μέθοδος. Κατά την μέθοδο αυτή θεωρήσαμε ανάπτυξη στο υπό εξέταση οικόπεδο σύμφωνα με το πλάνο ανάπτυξης του πελάτη.

Οι γενικές παραδοχές του σεναρίου ανάπτυξης που χρησιμοποιήσαμε είναι οι παρακάτω:

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν θεωρήσαμε Ξενοδοχείο κλασσικού τύπου 3 αστέρων το οποίο είναι δυναμικότητας 117 δωματίων και 234 κλινών.

Οι βασικές παραδοχές της μεθόδου βασίζονται στην έρευνα που πραγματοποιήσαμε σε ανταγωνιστικά καταλύματα, στη βάση δεδομένων μας για στοιχεία λειτουργίας παρόμοιων καταλυμάτων, σε δημοσιευμένες μελέτες και στατιστικά σχετικά με τη λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων στην Ελλάδα, σε ανάλυση πρόσφατων πράξεων τουριστικών καταλυμάτων στην Ελλάδα και σε εύλογες παραδοχές. Οι προαναφερθείσες παραδοχές παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα και τα δεδομένα για τα ανταγωνιστικά καταλύματα παρουσιάζονται στο παράστημα της παρούσας:

Βασικές παραδοχές Μεθόδου Κερδών	
Ημέρες λειτουργίας	365
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	83,06%
Μέση πληρότητα (έτους)	83,06%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	85,11 €
Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	70,69 €
Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	86,24 €
Ποσοστό επιπλέον εσόδων (πλέον εσόδων από δωμάτια)	22,00% των εσόδων από δωμάτια
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	58,50% των συνολικών εσόδων
Έξοδα ασφάλισης κτιρίου	0,05% του Κ.Κ κτιρίων
Έξοδα συντήρησης κτιρίου	1,50% του συνολικού Κ.Κ
Αποθεματικό Αντικατάστασης	3,30% των συνολικών εσόδων
GOP (έτος σταθεροποίησης)	35%
Έκτακτα έξοδα 1 ^{ου} έτους	-1.711.200,00 €
Απομείωση πληρότητας (1 ^{ου} έτους) λόγω νέας λειτουργίας	100,00%

Regulated by RICS

Exit cap rate (exit yield)	9,00%
Discount rate	10,81%
Περίοδος προεξόφλησης	Μέσο του κάθε έτους (mid-year discounting)

- Το κόστος κατασκευής, της ανωδομής του Ξενοδοχείου δόθηκε από τον πελάτη και ανέρχεται σε 6.500.000€
- Το κόστος για την κατεδάφιση της ανωδομής της υφιστάμενης κατασκευής διατηρώντας παράλληλα τα δύο υπόγεια καθώς και τις διατηρητέες όψεις δόθηκε από τον πελάτη και ανέρχεται στο συνολικό ποσό των 242.000€
- Οι αμοιβές των μηχανικών και λοιπών μελετητών εμπεριέχονται στο κόστος κατασκευής που δόθηκε από τον πελάτη.
- Τα απρόβλεπτα εμπεριέχονται στο κόστος κατασκευής που δόθηκε από τον πελάτη.
- Υποθέτουμε ότι ο επενδυτής πραγματοποιεί την αγορά με ίδια κεφάλαια: 40% και δανεισμό 60%. Το επιτόκιο δανεισμού υπολογίζεται στο 3,75%
- Σαν διάρκεια κατασκευής υπολογίζουμε περίοδο 1 έτος.
- Υποθέτουμε επιχειρηματικό όφελος 20,00% επί του συνόλου της ανάπτυξης

Regulated by RICS

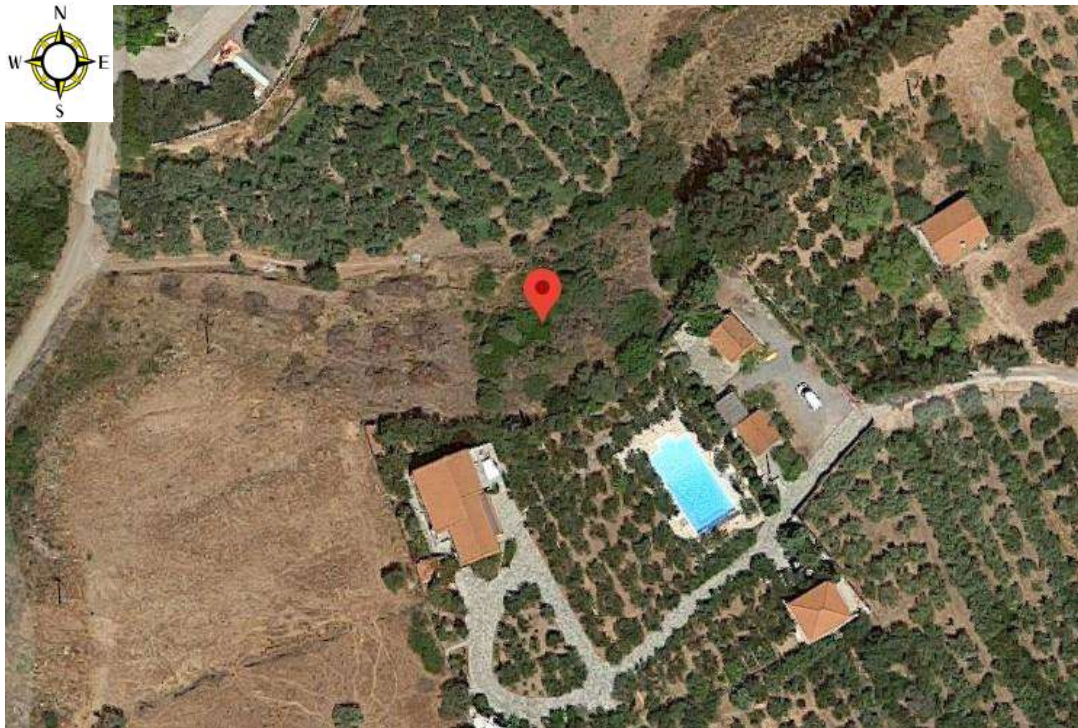
35.6 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	5.000.000,00 €	5%	250.000,00 €
Υπολειμματική	9.300.000,00 €	95%	8.835.000,00 €
Συνολικά (στρ)			9.100.000,00 €
			11.080,00 €

36 Ακίνητο με Α/Α 30 (Οικόπεδο στον Οικισμό Ξιφία, Λακωνίας)

36.1 Τοποθεσία



Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του οικισμού Ξιφία και εντοπίζεται στις γενικές συντεταγμένες 36.646547, 23.025514 (google maps)

Η Λακωνία έχει έκταση 3.639 τ.χλμ. και πληθυσμό 89.138 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011. Μεγαλύτερη πόλη είναι η Σπάρτη, με πληθυσμό 16.239 κατοίκους. Άλλες σημαντικές πόλεις είναι το Γύθειο, οι Μολάοι, ο Βλαχιώτης, η Σκάλα, η Αρεόπολη, το Οίτυλο, ο Μυστράς, ο Πύργος Διρού, ο Γερολιμένας, η Βάθεια, τα Βρέσθena, η Μονεμβασιά και η Νεάπολη Βοιών στα Βάτικα.

Regulated by RICS

Στην νοτιοανατολική Λακωνία, μέσα σε ένα φυσικό κόλπο με όμορφες παραλίες βρίσκεται ο Ξιφιάς, ένα ήσυχο και φιλόξενο ψαροχώρι. Γραφικοί κολπίσκοι και πεντακάθαρα γαλανά νερά προσφέρουν στον επισκέπτη μοναδικές στιγμές απόλαυσης. Διαθέτει καλό φαγητό σε εστιατόρια και ταβέρνες καθώς και διαμονή σε όμορφα ξενοδοχεία.

Η περιοχή του υπό εκτίμηση χαρακτηρίζεται από ασκεπείς γηπεδικές εκτάσεις και διάσπαρτες κατοικίες. Το έδαφος χαρακτηρίζεται ως επικλινές και οι δημοτικές οδοί της περιοχής δεν είναι όλες ασφαλτοστρωμένες, όπως και η οδός που εφάπτεται του οικοπέδου.

Το ακίνητο απέχει:

- 7,00 χλμ (από google maps απόσταση με αυτοκίνητο) από την Μονεμβασιά.
- 200 μ από αιγιαλό.

36.2 Περιγραφή ακινήτου



Σύμφωνα με το από 07/2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Τ.Ε. Παναγιώτη Γράφου, πρόκειται για οικόπεδο που βρίσκεται εντός του οικισμού Ξιφιά Δήμου Μονεμβασιάς, έχει έκταση 1.299,62 μ² και όρια περιμετρικά: βόρεια, νότια και ανατολικά με ιδιοκτησίες και δυτικά εν μέρει με δημοτική οδό μη ασφαλτοστρωμένη και εν μέρει με ιδιοκτησία.

Δυνάμει της εσωτερικής αυτοψίας που διενεργήθηκε το υπό εκτίμηση ακίνητο δεν περιλαμβάνει κτίσματα ή περίφραξη. Απέχει περίπου 200 μέτρα από τον αιγιαλό και εμπεριέχει ελαιόδενδρα και έντονη βλάστηση αυτοφυών δέντρων. Το έδαφος είναι εντόνως επικλινές σε σημεία και εμφανίζεται ημιβραχώδες. Η πρόσβαση στο οικόπεδο επιτυγχάνεται από τη μη ασφαλτοστρωμένη οδό που βρίσκεται στη δυτική πλευρά αυτού. Δεν παρατηρήθηκε κάποια ειδική διαμόρφωση ή χρήση χώρου επί του οικοπέδου.

Τα κάτωθι στοιχεία έχουν ληφθεί από τα προσκομισθέντα στοιχεία και από την αυτοψία:

- Επιφάνεια: 1.299,62 μ²
- Το γήπεδο παρουσιάζει ελαφριά κλίση από τη δύση προς την ανατολή
- Περιορισμένη θέα προς τη θάλασσα λόγω μορφολογικών ανωμαλιών του

Regulated by RICS

- εδάφους
- Είσοδος από τη Δυτική πλευρά του οικοπέδου.
 - Σύμφωνα με το ως άνω τοπογραφικό: Βόρεια και σε πλευρές Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η μήκους 44,76 μέτρων συνορεύει με ιδιοκτησία Κώστα Δημ. Πατούχα. Βορειοανατολικά και σε πλευρές Η-Θ-Ι-Κ-Λ μήκους 19,10 μέτρων συνορεύει με πρώην ιδιοκτησία Παναγιώτη Χριστάκου. Νοτιοανατολικά και σε πλευρές Λ-Μ-Ν μήκους 8,05 μέτρων συνορεύει με ιδιοκτησία Δημητρίου Ζουμπουλάκη. Νότια και σε πλευρές Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ μήκους 60,25 μέτρων συνορεύει με μανδρότοιχο και πέραν αυτού με πρώην ιδιοκτησία Τριφύλλη. Δυτικά και σε πλευρές Ρ-Σ-Α μήκους 27,70 μέτρων συνορεύει εν μέρει με ιδιοκτησία Μαρίας Δημ. Πατούχα και εν μέρει με την δημοτική οδό.



36.3 Πολεοδομικά στοιχεία

Σύμφωνα με το προαναφερθέν τοπογραφικό διάγραμμα το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, διεπόμενο από τους όρους δόμησης εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό έως 2.000 κατοίκους, προϋφιστάμενο του ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Μονεμβασιάς (ΦΕΚ 231/19-06-2013 ΑΑΠ) και της από 3-5-1985 ημέρας δημοσίευσης του Π.Δ. 24.4.85, σε συνδυασμό με το υπ. αριθμόν 5002/03-01-1981 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Μονεμβασιάς Κων. Φουντούκη, την με αριθμό 8295/21-08-2020 βεβαίωση του Δημάρχου Μονεμβασιάς που αφορά την εφαπτόμενη κοινόχρηστη δημοτική οδό με το υπό εκτίμηση ακίνητο, και σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις: Π.Δ. 24.4.85(ΦΕΚ 181 Δ' της 3.5.85) όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 4/11/2011 (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ 04/11/2011), Π.Δ. 14.2.87 (ΦΕΚ 133 Δ' της 23.2.87), Π.Δ. 4/11/2011. Ακολούθως, όπως ισχύει το ΦΕΚ 861 Δ' της 02/12/1988 του οικισμού Ξιφιά το οποίο τροποποιήθηκε ως προς τις εξαιρούμενες δασικές εκτάσεις με την Π-200 18/11/1994 Απόφαση Νομάρχη Λακωνίας. Επιπλέον, το υπό εκτίμηση οικόπεδο δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/83 και δεν έχει υποχρέωση για εισφορά σε γη και χρήμα. Τέλος, ισχύουν οι χρήσεις γης και περιορισμοί δόμησης όπως αναφέρονται στο ΣΧΟΟΑΠ πρώην Δήμου Μονεμβασιάς και σήμερα Δημοτικής Ενότητας Μονεμβασιάς και ειδικότερα για τον οικισμό Ξιφιά (ΦΕΚ 231/ΑΑΠ 19-06-2013 όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 252/ΑΑΠ 02-11-2017).

- ΦΕΚ 861 Δ' της 02/12/1988

Regulated by RICS

- Αριότητα κατά παρέκκλιση: εντός των ορίων του οικισμού θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδό είχαν στις 3.5.1985 ημερομηνία δημοσίευσης του από 24.4.1985 Π.Δ.
- Κάλυψη: 60%
- Σ.Δ.: Για οικόπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700 μ2 επιτρέπονται οικοδόμηση 400 μ2
- Όροφοι: 2
- Ύψος: 7,50μ

Σύμφωνα με το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα, το υπό εκτίμηση οικόπεδο υπάγεται στους όρους δόμησης οικισμού του Ξιφιά με ΦΕΚ 861 Δ' από 02/12/1988. Ακολούθως, σύμφωνα με τα στοιχεία της μερικής κύρωσης του Δασικού χάρτη με αριθμό 141 της Τοπικής Κοινότητας Ξιφιά, Δημοτικής ενότητας Μονεμβασιάς Δήμου Μονεμβασιάς Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, το οικόπεδο είναι περιοχή που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού και εξαιρείται των δασικών χαρτών.

36.4 Χρήση

Βάσει της εσωτερικής αυτοψίας και των προσκομισθέντων στοιχείων, το οικόπεδο χαρακτηρίζεται ως μη χρησιμοποιούμενο, αλλά η μελλοντική του χρήση θα μπορούσε να είναι οικιστική (ανέγερση κατοικίας).

36.5 Ανάλυση SWOT

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

- Παραθαλάσσιο
- Καλό σχήμα

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

- Όχι ιδιαίτερα τουριστική περιοχή
- Θέα – κλίση

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

- Δεν διαφαίνονται

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

- Η γενικότερη οικονομική και κοινωνική κατάσταση στην Ελλάδα
- Covid-19

36.6 Εκτίμηση Αξίας

36.6.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας σε ηλεκτρονικές σελίδες αγγελιών ακινήτων, συλλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

Regulated by RICS

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης για οικοπέδα άρτια και οικοδομήσιμα που βρίσκονται σε παραθαλάσσιους οικισμούς της περιοχής του Δήμου Μονεμβασιάς, όπως είναι τα χωριά Καστέλλα και Αγία Παρασκευή, σε συνδυασμό με τις τιμές πώλησης στην ευρύτερη περιοχή της Μονεμβασιάς αλλά και στον οικισμό Ξιφιά, κυμαίνονται από 35€/μ² έως 60€/μ², με τις τιμές στο άνω τμήμα του εύρους να αφορούν οικοπέδα με πολύ καλή θέα στη θάλασσα.

Οι αξίες μονοκατοικιών στην ευρύτερη περιοχή της Μονεμβασιάς έχουν μεγάλες αποκλίσεις. Σημαντικό πλεονέκτημα είναι η απόσταση από το κάστρο ή η θέση του εντός αυτού, η θέα προς αυτό, η θέα στην θάλασσα και η απόσταση από αυτήν, το μέγεθος του οικοπέδου και η ιστορικότητα ορισμένων κτιρίων της περιοχής. Οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών παλαιότητας 2000-2014, ανηγμένης επιφάνειας 180,00 μ² - 370,00 μ², κυμαίνονται από **1.750,00 €/μ² έως 2.780,00 €/μ²**. Ορισμένα ιστορικά κτίρια να εντός του κάστρου να έχουν ζητούμενες τιμές από **5.000 έως 10.000€/μ²**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η προσφορά μονοκατοικιών είναι ιδιαίτερα περιορισμένη.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ								
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ ²)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ ²	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ ² ΔΟΜΗΣΗΣ
1	Καστέλλα	438,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Καστέλλα, οικόπεδο 438 τ.μ., ενός σχεδίου, οικοδομήσιμο, κτίζει 110 τ.μ., 30 μ. από θάλασσα, ελεύθερο,	0,25	110,00	25.000,00 €	57,08 €	227,27 €
2	Μονεμβασιά	565,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ έκταση 565 τ.μ., ενός σχεδίου, Μονεμβασιά, Οικόπεδο, 565 τ.μ., χτίζει 200τμ μέτρα, 100 μέτρα από την	0,35	200,00	30.000,00 €	53,10 €	150,00 €
4	Αγία Κυριακή	575,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Αγία Κυριακή, οικόπεδο 575 τ.μ., ενός σχεδίου, σ.κ. 0,6, άρτια, οικοδομήσιμο, κτίζει 240 τ.μ., θέα	0,42	240,00	43.000,00 €	74,78 €	179,17 €
5	Αγία Παρασκευή	1.900,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Αγ. Παρασκευή, οικόπεδο 1.900 τ.μ., ενός σχεδίου, γυμακό, άρτια, οικοδομήσιμο, περιφραγή	0,21	400,00	70.000,00 €	36,84 €	175,00 €
6	Δ. Βοιών	1.000,00	Δ. Βοιών έκταση 1.000 τ.μ., ενός σχεδίου, επίπεδη, σ.κ. 0,6, 25x38, πρόσωση 25 μ., άρτια, οικοδομήσιμα, περιφραγή, 500 μ.	0,60	600,00	40.000,00 €	40,00 €	66,67 €
7	Αγία Παρασκευή	2.100,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Αγία Παρασκευή (Πραταξία), οικόπεδο 2.100 τ.μ., ενός σχεδίου, αμφιθεατρικό, άρτια, οικοδομήσιμο, θέα	0,19	400,00	80.000,00 €	38,10 €	200,00 €
8	Ξιφιάς	1.073,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ οικισμός Ξιφιάς, οικόπεδο 1.073 τ.μ., ενός σχεδίου, 1 όψης, πρόσωση 39 μ., κτίζει 400 τ.μ., Το οικόπεδο	0,37	400,00	60.000,00 €	55,92 €	150,00 €
		1.093,00			335,71	49.714,29	50,83	164,02

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης μονοκατοικιών:

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΘΑΝΙΑ ΥΠΟΓΕΙΝΟ (μ²)	ΕΠΙΘΑΝΙΑ ΕΙΣΟΔΙΟΥ (μ²)	ΕΠΙΘΑΝΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΘΑΝΙΑ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΜΜΗ ΕΠΙΘΑΝΙΑ (μ²)	ΥΨΗΛΟΤΗΤΕΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΡΦΟΥ	ΤΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΡΦΟΥ / αν. μ²
1	Σηράς ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	0	90	110	200,00	200,00	2,00	2005	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ 14 μονοκατοικία 200 τ.μ., οικόπεδο 5 υδ. κατοικητικό 10% ως σύνθεση θέματος. Ήδη πώληση οροφής, ηλιακός, Εξωτερικό τουριστικό κατάλυμα (ενσωματωμένα λουιζα), 7x14m κήπος της Μονεμβασίας στη περιοχή Σηράς, 300 μ από τη θάλασσα, απολύτως από 2 διαμερίσματα: 95 τμ υπαίθριος (2 υδ. 2 μπάνια, οικόπεδο, αποθήκη), 110 τμ μερόντιο κ. και β. οροφή (οικόπεδο 3 υδ. 2 μπάνια, ήλιο). Το συγκρότημα έχει μεγάλο μπαλκόνι με εξωτερικό θέα στο ΚΑΛΩΣΤΡΟ και στα ΜΠΕΡΔΟΤΟ ΠΕΛΑΓΙΣΣΑ, με οροφή, πισίνα, κήπος με 20 κ. Αρκετά Ανοιχτός, γκαζόν και πέτρα, παρκιν 5 θέσεων, αποθήκη, εγκατάσταση για θέρμανση Rooms to let, 190 sq.m., year of construction 2005. 4 διαμερισμάτων code : 21495, 230 70, you can locate the property in Google maps Πρόσθετα χαρακτηριστικά: μετρό, ηλιακός, μερόντιο.	350.000,00 €	1.750,00
2	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ		93,5	93,5	187,00	187,00	1,00	2004	The property stands in an ideal location, with 360 view to the sea, the iconic mountain and the Castle of Monemvasia. Surrounded by vineyards, it offers relaxation, and enjoyable moments in the unique "Tuscany like" landscape that the area offers. The large farm is beautifully landscaped and very well maintained, with planting throughout the property. <i>Πρόσθετα:</i>	450.000,00 €	2.406,42
3	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	90	76	76	242,00	242,00	1,00	2009	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ οδομητή με όροφος 264 τ.μ., 3 επίπεδα 90-76 τ.μ., υπαίθριος - οικόπεδο - του. προσόψεις, δευτερεύς γυναικεία 3 υδ, κατοικητικό 100, μπάνιο, κως, πέτρινη, αυλή, αυλή, θέματα, κλαμπχαους, ήλιο, πισίνα, οροφή, θέα θάλασσας, θέα βουνού - θέματα, οικόπεδο, ήλιο, αποθήκη, κήπος, χωρίς σενιόλες, χωρίς κωλύματα τα, ελεύθερη η μεροντιο αυτή είναι κατασκευασμένη από πέτρα και γυαλί, δεν έχει καταφέρει να κτιστεί και βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτευσης (ενσωματωμένο κολυμπή, ντουλάπια, υδρ. υγιεινής) το υπαίθριο parking έχει την δυνατότητα να διαχωρισθεί σε διαμερίσματα αυτοκίνητο με κούνια κ. μπάνιο. Η θέματα είναι αυλή για κάθε όροφο έδαφος, έχει αποθήκη για αερο, κουζίνα, θέρμανση, και οικολογία. Το μπάνιο έχει υποδομή για υδραυλός, Έχει 200 μ από την θάλασσα, 1500 από το κέντρο της Μονεμβασίας, περί 140.000€, ενόσημη.	400.000,00 €	1.652,89
4	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	0	140	0	140,00	140,00	0,00	2014	Πωλητή εκτός μνημονίου 145 τ.μ., στη Μονεμβασία, 2 επίπεδα, υπαίθριος και οικόπεδο 100, 6 υδ, κατοικητικό 14, 3 μπάνια, επιπλωμένη, σε ακριβώς 539 μ., απόλυτη θέματα, κλαμπχαους, ήλιο, ηλιακός, θέα θάλασσας, πέτρινη, αποθήκη, κήπος, Η έκταση παραδοσιακή μονοκατοικία βρίσκεται με οικόπεδο μπάνιο από το κέντρο της Μονεμβασίας σε όμορη τοποθεσία με θέα τη θάλασσα με μοναδική διακόσμηση από χειροποίητες κατασκευές από τοπικούς καλλιτέχνες, με πισίνα οικόπεδο από τους οικόπεδο 11 (θέματα Σηράς με θέα θάλασσας 296). Αυτή η περικοπή ουσία έχει ενσωματωθεί στο παραδοσιακό οικόπεδο, με βάση το έδαφος. Το μεγάλο κολυμπή μπαλκόνι της προσφέρει θέα στη θάλασσα και στο κέντρο της Μονεμβασίας. Το διαμέρισμα είναι σύγχρονο και μελέτημένο για την γρήγορη αγορά. Σοφά-Μετ. Πισίνα, Πισίνα κολυμπή με ήλιο, θέρμα ασφαλείας, μη γυαλί, και διαφανή Windows. 2) Δίκλινη Σηράς με πλήρεις εξοπλισμούς ούτως και θέα θάλασσας. Αυτό η κωφά διακοσμητική ούτως με αποθήκη που βλέπει το κέντρο της Μονεμβασίας και το Αγιό Πέλαγος, περιλαμβάνει πλήρεις εξοπλισμούς κούβας με αεροκλιμα, με γυαλί κούβες με κερματάκια, υπαίθριο κούβες, βροστήρα κούβες και φορητό μαρμαριζόμ. Επίσης διαθέτει υποκαμπίνο με σέρβις και μελέτη της γρήγορης αγοράς coco-mat. Αι κωφά εδω και μπροσόνια. Day Lashes, θέρμα ασφαλείας. Το μπάνιο που έχει συνδυάζει με στήλη κολυμπή και κωφά κωφά μπροσόνια. 3) Αυτοήμη πωλητής ούτως 70 m2 Με 2 ερμάρια υποκαμπίνα και ήλιο, αυτή η οικόπεδο πωλητής κλαμπχαους ούτως θέρμα με μπαλκόνι με γλάστρες ούτως και έδαφος το κέντρο της Μονεμβασίας και το Αγιό Πέλαγος, 7x1, 390.000 ευρώ.	390.000,00 €	2.785,71
5	Φοίνης Μονεμβασίας	0	113	113	226,00	226,00	2,00	2014	Πώληση, Μονοκατοικία 226 τ.μ., Φοίνης, Μονεμβασίας, € 420.000	420.000,00 €	1.858,41
6	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	54	100	100	254,00	254,00	1,00	2007	Πώληση, Μονοκατοικία 254 τ.μ., Μονεμβασίας, Λακωνία, € 520.000	520.000,00 €	2.047,24
Μέσος όρος		29,82	102,08	82,28	206,17	206,17	1,17	2009		421.666,67	2.083,45

36.7 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Υπολειμματική Μέθοδος.

36.7.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις πώλησης κατοικιών. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης παρόμοιων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

36.7.2 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Για την εύρεση και τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε και η υπολειμματική μέθοδος. Πραγματοποιήθηκε έρευνα στην τοπική κτηματαγορά για ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών προκειμένου μέσω της υπολειμματικής μεθόδου να προσδιοριστεί η αγοραία αξία του οικοπέδου.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

Regulated by RICS

36.8 Τελική Εκτίμηση

Η αγοραία αξία του ακινήτου έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	51.300,00 €	48.735,00 €
Μέθοδος Υπολειμματικής	5%	59.130,00 €	2.956,50 €
Τελική Αγοραία Αξία			51.691,50 €

37 Ακίνητο με Α/Α 31, 32 και 33 (Γήπεδα Ελαφώνησος)

37.1 Τοποθεσία



Τα υπό εκτίμηση γήπεδα βρίσκονται στη Νήσο Ελαφώνησο της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας στις γενικές συντεταγμένες 36°28'23.6"N 22°58'49.4"E

Η Ελαφώνησος βρίσκεται στην αρχή του ανατολικού τμήματος εισόδου του Λακωνικού Κόλπου, δυτικά του Μαλέα και βόρεια των Κυθήρων. Τη χωρίζει απόσταση περίπου 500 Μ από την ακτή Πούντα, η οποία ανήκει διοικητικά στο Δήμο Ελαφονήσου.

Το Στενό της Ελαφονήσου αποτελεί το πιο σύντομο φυσικό πέρασμα ανάμεσα στο Ιόνιο και το Αιγαίο Πέλαγος. Στα γεωγραφικά όρια της Ελαφονήσου περιλαμβάνεται η

Regulated by RICS

παραλία της Πούντας, η Λίμνη Στρογγύλη, η Νησίδα Παυλοπέτρι καθώς επίσης τα χερσαία εδάφη και η παραλία μέχρι την περιοχή «Μάγγανο».

Στο βόρειο μέρος του νησιού βρίσκεται ο «Σταυρός», ένα μικρό τμήμα ξηράς (ξέρας) όπου είναι εγκατεστημένος ο φάρος (οι ντόπιοι τον ονομάζουν «Σπίθα») που σηματοδοτεί την είσοδο στο λιμάνι της Ελαφονήσου, γύρω από το οποίο εκτείνεται ο κύριος οικισμός ή «Χωριό». Ο Ι. Ν. του Αγ. Σπυριδώνα βρίσκεται πάνω σε μία βραχονησίδα η οποία συνδέεται με τη στεριά μέσω ενός γραφικού γεφυριού. Κοντά στο λιμάνι βρίσκονται οι παραλίες «Κοντογώνι», «Καλόγερας» και «Μεγάλο Τηγάρι».

Στο νότιο τμήμα του νησιού σχηματίζονται οι όρμοι Σαρακήνικο και Φράγκο, που περικλείουν τις δίδυμες παραλίες του «Σίμου» και του «Σαρακήνικου» ενώ ανατολικά ο όρμος της Λεύκης σχηματίζει την ομώνυμη παραλία. Στο δυτικό τμήμα του νησιού που ονομάζεται «Κάτω Νησί» βρίσκεται η παραλία της Παναγίας με τα νησιά της: Λεπτό Νησί, Πρασονήσι, Κασέλλα και νοτιότερα η Νησίδα Αγλύφτης.

Στην τοποθεσία του σημερινού οικισμού της Ελαφονήσου και στη βυθισμένη βόρεια και βορειοανατολική περιοχή της, βρισκόταν ο πρώτος προϊστορικός οικισμός της Ελαφονήσου και των Βατίκων.

Κέντρο αναφοράς του οικισμού είναι το παραλιακό μέτωπο καθώς και τα καταστήματα, οι ταβέρνες και τα καφέ, κ.λπ. τα οποία είναι τοποθετημένα κατά μήκος της παραλίας και του λιμανιού ενώ οι κατοικίες βρίσκονται στο εσωτερικό του οικισμού. Στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού η πυκνότητα δόμησης είναι υψηλή καθώς παρατηρούνται ελάχιστα αδόμητα οικοπέδα. Τα παραδοσιακά σπίτια είναι χαμηλών ορόφων, έχουν σκεπή με κεραμίδια, αυλές και πηγάδια.

Από τον οικισμό μπορεί κανείς να κατευθυνθεί νότια και να ανέβει στη Βίγκλα (παρατηρητήριο) και τη Βάρδια (το ψηλότερο βουνό της Ελαφονήσου, ύψους 276 μέτρων) από όπου υπάρχει μοναδική θέα προς το Βορρά (Λακωνικό Κόλπο, Κάβο Μαλιά) αλλά και το νότο (Κύθηρα).

Στην περιοχή έχουν κυρωθεί οι δασικοί χάρτες δυνάμει της απόφασης υπ' αριθ. 320365/2018 «Μερική κύρωση του δασικού χάρτη 141 Προ Καποδιστριακών ΟΤΑ, των Δήμων: Ανατολικής Μάνης, Ελαφονήσου, Ευρώτα, Μονεμβασιάς, Σπάρτης, της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας (συνημμένα ο πίνακας των ΟΤΑ) (άρθρο 17 ν. 3889/2010)» (ΦΕΚ 52/Δ'/14.02.2018).

37.2 Περιγραφή ακινήτων

Η Περιγραφή των ακινήτων γίνεται βάσει της προσκομισθείσας έκθεσης εκτίμησης και της από 9/6/2021 αυτοψίας που διενεργήθηκε στα τρία (3) γήπεδα.

37.3 Γηπεδικό σκέλος

Τα υπό εκτίμηση είναι ενδεικτικά και προσεγγιστικά τα κάτωθι:

Regulated by RICS



Πρόκειται για:

1. Αγρός ξηρικός, ασκεπής, επιφάνειας 4.430,32 M² που βρίσκεται στη θέση «ΣΙΜΟΣ ΛΕΥΚΗΣ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Ενότητας και Δήμου Ελαφονήσου στην Περιφερειακή Ενότητα Λακωνίας.
 - Επιφάνεια: 4.430,32μ²
 - Βόρεια συνορεύει με ιδιοκτησία Χαράλαμπου Κ. Λιάρου, με πλευρά μήκους 48,83 μ²
 - ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε τεθλασμένη πλευρά μήκους 36,31 M, σε πλευρά μήκους 7,37 M, σε πλευρά μήκους 22,53 M, σε πλευρά μήκους 16,88 M και σε πλευρά μήκους 12,32 M με αγροτικό δρόμο πλάτους 7 M,
 - ΝΟΤΙΑ σε πλευρά μήκους 44,64 M με αγροτικό δρόμο πλάτους 7 M και
 - ΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά μήκους 81,95 M με ιδιοκτησία Δημητρίου Κ. Λιάρου
2. Αγρός ξηρικός ασκεπής, επιφάνειας 4.500,00 M² που βρίσκεται στη θέση «ΛΕΥΚΗ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Ενότητας και Δήμου Ελαφονήσου στην Περιφερειακή Ενότητα Λακωνίας
 - Επιφάνεια: 4.500,00μ²
 - ΒΟΡΕΙΑ σε πλευρά μήκους 32,21 M με ιδιοκτησία Θεοδόση Χρ. Νικολούδη,
 - ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά μήκους 66,26 M και σε πλευρά μήκους 46,29 M με αγροτική οδό πλάτους 7 M,
 - ΝΟΤΙΑ σε πλευρά μήκους 5,85 M σε πλευρά μήκους 15,50 M και σε πλευρά μήκους 24,01 M επίσης με αγροτική οδό πλάτους 7 M και
 - ΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά μήκους 7,19 M σε πλευρά μήκους 43,35 M και σε πλευρά μήκους 48,37 M και πλάι με αγροτική οδό πλάτους 7 M
3. Αγρός ξηρικός ασκεπής επιφάνειας 4.850,00 M² που ευρίσκεται στη θέση «ΛΕΥΚΗ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Ενότητας και Δήμου Ελαφονήσου στην Περιφερειακή Ενότητα Λακωνίας.

Regulated by RICS

- Επιφάνεια: 4.850,00μ²
- ΒΟΡΕΙΑ σε πλευρά μήκους 85,44 Μ με ιδιοκτησία Θεοδόση Χρ. Νικολούδη,
- ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά μήκους 47,30 Μ και σε πλευρά μήκους 9,20 Μ με ιδιοκτησία Κων/νου Στέγγου,
- ΝΟΤΙΑ σε πλευρά μήκους 7,08 Μ με δρόμο πλάτους 7 Μ που καταλήγει στον περιγραφόμενο τούτο αγρό εκ του οποίου και η εμβασία του και σε πλευρά μήκους 81,31 Μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Λεωνίδα Δ. Λιάρου και
- ΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά μήκους 55,89 Μ με παραλιακή έκταση.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι εκτάσεις καλύπτονται από θάμνους και αυτοφυή βλάστηση χαμηλού ύψους, δεν διαθέτουν περιφραγή, ως εκ τούτου τα όρια τους δεν είναι σαφή αν και υπάρχουν κάποιες λευκές κολώνες χαμηλού ύψους που ενδεχομένως αποτυπώνουν τα όρια τους. Η πρόσβαση σε αυτά επιτυγχάνεται μέσω χωμάτινου δρόμου ο οποίος μέχρι λίγα μέτρα πριν από τα υπό εκτίμηση είναι βατός καθώς πραγματοποιείται και ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών σε απόσταση περί τα 100 μ από το γήπεδο 3, ενώ προς το γήπεδο 1 ο δρόμος έχει γίνει αρκετά δύσβατος. Δίπλα από τα υπό εκτίμηση υπάρχουν κολώνες της ΔΕΗ, ενώ αντίστοιχα μπροστά από το γήπεδο 1 υπάρχουν κάποιοι κέδροι και πέραν αυτών η παραλία του Σίμου.

37.4 Πολεοδομικά στοιχεία

- ΦΕΚ 245Α/2020
- Αρτιότητα: 4000 μ²
- ΣΔ 0,18
- Κάλυψη 10%
- Όροφοι 2
- Για κατοικία
- Σ.Δ.0,0465 για τα πρώτα 4000 μ² ήτοι 186 μ²
 - 0,018 ΣΔ μέχρι τα 7999 μ² ήτοι 258 μ²
 - 0,009 ΣΔ για επιφάνεια άνω των 8000μ² με μέγιστη δόμηση τα 360 μ²

37.5 Χρήση

Βάσει αυτοψίας πρόκειται για ασκεπή και μη περιφραγμένα γήπεδα.

37.6 Ανάλυση SWOT

Τα **βασικά πλεονεκτήματα** των τριών (3) γηπέδων είναι τα εξής:

- Είναι άρτια και οικοδομήσιμα
- Απόσταση από παραλία
- Πρόσβαση με δρόμο
- Ιδιωτικότητα

Τα **βασικά μειονεκτήματα** των τριών (3) γηπέδων είναι τα εξής :

- Δύσβατος δρόμος

Regulated by RICS

- Δεν διαθέτουν θέα θάλασσα από το επίπεδο του ισογείου και πιθανότητα και από το επίπεδο του 1^{ου} ορόφου

Οι **βασικές ευκαιρίες** των τριών (3) γηπέδων είναι οι εξής:

- Ανοικοδόμηση
- Ενοποίηση σε ένα γήπεδο με τουριστική εκμετάλλευση

Οι **βασικές απειλές** των τριών (3) γηπέδων είναι οι εξής :

- Ενδεχόμενη αδυναμία δόμησης λόγω δασικού ή άλλου επαχθή χαρακτηρισμού

37.7 Εκτίμηση Αξίας

37.7.1 Ανάλυση κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας σε ηλεκτρονικές σελίδες αγγελιών ακινήτων, συλλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

Πωλήσεις		
Ελάχιστη Τιμή	Μέση Τιμή	Μέγιστη Τιμή
645,2 €	1.378,6 €	2.264,7 €
Ελάχιστη Επιφάνεια	Μέγιστη Επιφάνεια	
4000	10000	

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης ακινήτων επιφανείας από 4000μ² έως 10000μ², κυμαίνονται από 645€/μ² δόμησης έως 2265€/μ² δόμησης, ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την θέση, ενώ σαφώς υπάρχουν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το παραπάνω εύρος ανάλογα με τις συνθήκες υπό τις οποίες ενεργεί ο πωλητής καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης εκτάσεων ανά μ² ανέρχονται από 30 μέχρι και 75 €/μ² ενώ υπάρχουν και γήπεδα σε περιοχές χωρίς ενδιαφέρον στο νησί με ζητούμενες τιμές περί τα 15 €/μ² αλλά και γήπεδα για τουριστική εκμετάλλευση με ζητούμενες τιμές που υπερβαίνουν τα 100 €/μ².

37.7.2 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκε η συγκριτική μέθοδος και η υπολειμματική μέθοδος.

Αναλυτικοί υπολογισμοί για την εκτιμητική μέθοδο παρατίθενται στο παράρτημα.

37.7.3 Συγκριτική Μέθοδος

Στην εγγύς περιοχή δεν βρέθηκαν πρόσφατες πράξεις πώλησης κατοικιών. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης παρόμοιων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται

Regulated by RICS

στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

37.7.4 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Για την εύρεση και τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε και η υπολειμματική μέθοδος. Πραγματοποιήθηκε έρευνα στην τοπική κτηματαγορά για ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών προκειμένου μέσω της υπολειμματικής μεθόδου να προσδιοριστεί η αγοραία αξία του οικοπέδου.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται στον πίνακα που επισυνάπτεται στο παράρτημα. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

37.8 Τελική εκτίμηση

Η αγοραία αξία των ακινήτων έχει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων Γήπεδο E=4430,32μ2			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	80%	240.000,00 €	192.000,00 €
Υπολειμματική Μέθοδος	20%	236.539,86 €	47.307,97 €
Τελική Αγοραία Αξία			239.307,97 €

Στάθμιση Μεθόδων Γήπεδο E=4500,00μ2			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	80%	246.000,00 €	196.800,00 €
Υπολειμματική Μέθοδος	20%	240.260,15 €	48.052,03 €
Τελική Αγοραία Αξία			244.852,03 €

Στάθμιση Μεθόδων Γήπεδο E=4850,00μ2			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	80%	258.000,00 €	206.400,00 €
Υπολειμματική Μέθοδος	20%	258.947,05 €	51.789,41 €
Τελική Αγοραία Αξία			258.189,41 €

38 Ακίνητο με A/A 34 (Διατηρητέο επί της Ασκληπιού 96, Αθήνα)

38.1 Τοποθεσία

Regulated by RICS



Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Ασκληπιού 96-96Α, στον Δήμο Αθηναίων, Νομού Αττικής και εντοπίζεται στις γενικές συντεταγμένες 37.985778, 23.742889 (google maps).

Η Νεάπολη είναι συνοικία της Αθήνας. Εκτείνεται μεταξύ του Λυκαβηττού και του Λόφου Στρέφη και παρουσιάζει έντονη κλίση εδάφους.

Τα όρια της συνοικίας αρχίζουν από την οδό Ακαδημίας και φτάνουν βόρεια μέχρι τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, ανατολικά στους πρόποδες του Λυκαβηττού και δυτικά μέχρι την περιοχή των Εξαρχείων.

Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής αποτελείται από κτίρια υψηλών ορόφων μεγάλης παλαιότητας με χρήση κυρίως κατοικία.

Το ακίνητο απέχει περίπου:

- 500,00μ από το δυτικό μονοπάτι Λυκαβηττού
- 600,00μ από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας
- 1,00χλμ από την οδό Πανεπιστημίου και από σταθμό του μετρό
- 2,00χλμ από την Πλατεία Συντάγματος

Regulated by RICS

38.2 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για διατηρητέο κτίριο από φέρουσα λιθοδομή και κεραμοσκεπή, το οποίο διαμορφώνεται σε τέσσερα επίπεδα και χρονολογείται στις αρχές του αιώνα.

Η στάθμη του ημιυπόγειου – ισόγειου έχει επιφάνεια 139,00μ², η κάθε στάθμη του α΄ και β΄ ορόφου έχει επιφάνεια 137,70μ² και η στάθμη του δώματος έχει επιφάνεια 36,92μ².

Η Εταιρεία πλειοδότησε για την απόκτησή του ακινήτου σε πλειστηριασμό που διενεργήθηκε στις 15.12.2021 και ανακηρύχθηκε υπερθεματίστρια, προσφέροντας τίμημα 200.002 €, το οποίο καταβλήθηκε νομίμως. Οι ενέργειες για την απόκτηση της κυριότητας του εν λόγω ακινήτου ολοκληρώθηκαν το 2022, με την έκδοση της υπ' αριθ. 18835/11.1.2022 περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης του συμβ/φου Νικολάου Παπαθέου, η οποία κατατέθηκε προς μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών στις 2.2.2022.

Πρόκειται για εκλεκτικιστικό ακίνητο με πολύ αξιόλογα μορφολογικά στοιχεία. Αξονική συμμετρία ως προς τη διάταξη των ανοιγμάτων. Τα ανοίγματα του ισόγειου τονίζονται από διακοσμητικό πλαίσιο με τραβηχτά κυμάτια και έχουν ευθύγραμμη επίστεψη. Ο κεντρικός άξονας του κτιρίου συμπίπτει στον όροφο με τον εξώστη και στο ισόγειο με την πόρτα εισόδου. Ο εξώστης έχει μαρμάρινα φουρούσια και σιδερένιο κιγκλίδωμα γραμμικής μορφής. Οι πόρτες εισόδου είναι ξύλινες ταμπλαδωτές με μεγάλους φεγγίτες, έχουν διακοσμητικό πλαίσιο και στην επίστεψη φέρουν κλειδί διακοσμητικό. Στον όροφο τα ανοίγματα έχουν έντονα γύψινα πλαίσια και ανάμεσά τους γύψινα ανάγλυφα διακοσμητικά στοιχεία. Το γείσο του κτιρίου παρουσιάζει ιδιαίτερο επιστημονικό ενδιαφέρον και κοσμεύεται από γεισίποδες και ανάγλυφες διακοσμητικές γιρλάντες. Το κτίριο διατηρείται σε μέτρια κατάσταση και δεν έχει υποστεί μορφολογικές αλλοιώσεις.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι επιφάνειες του ακινήτου ανά στάθμη.

Στάθμη	Συνολική Επιφάνεια
Ημιυπόγειο - Ισόγειο	139,00
A όροφος	137,70
B όροφος	137,70

Regulated by RICS

Δώμα	36,92
Σύνολο	451,32

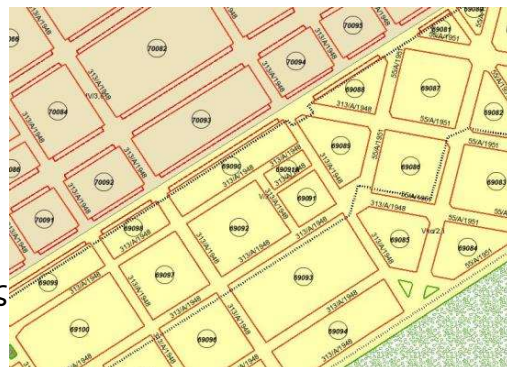
38.3 Γηπεδικό Σκέλος



Πρόκειται για το υπό στοιχεία ΑΒΓΔΑ, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο εντός του υπ' αριθμόν 69090 οικοδομικού τετραγώνου με πρόσωπο μήκους 10,74μ επί της οδού Ασκληπιού πλάτους περίπου 7,50μ. Η πρόσβαση στο οικόπεδο επιτυγχάνεται κυρίως από την οδό Ιπποκράτους. Το οικόπεδο είναι μεσαίο από την μία πλάγια πλευρά συνορεύει με πολυκατοικία και από την άλλη με ανεξάρτητο διατηρητέο κτίριο που όμως στην εξωτερική όψη έχουν αρχιτεκτονική συνέχεια.

Τα κάτωθι στοιχεία έχουν ληφθεί από τα προσκομισθέντα στοιχεία και από την αυτοψία:

- Επιφάνεια: 165,50μ²
- Το γήπεδο παρουσιάζει κλίση από βορρά προς νότο
Συνορεύει:
- Βόρεια – Βορειοανατολικά σε πλευρά Α-Δ μήκους 15,41μ με ιδιοκτησία Θεόδωρου Κωτσόπουλου
- Νότια – Νοτιοδυτικά σε πλευρά Β-Γ μήκους δέκα πέντε 15,43μ με ιδιοκτησία Ιακ. Κογκετζίδη



Regulated by RICS

- Ανατολικά – Νοτιοανατολικά σε πλευρά Δ-Γ μήκους 10,73μ εν μέρει με ιδιοκτησία Αικατερίνης Ραΐκου και εν μέρει με ιδιοκτησία ΔΕΗ
- Δυτικά – Βορειοδυτικά σε πρόσωπο Α-Β μήκους 10,74μ με την οδό Ασκληπιού

38.4 Πολεοδομικά Στοιχεία

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αποφάσεις με τις οποίες το ακίνητο κρίθηκε διατηρητέο:

Απόφαση Διατηρητέου	
Απόφαση του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ	75122/4240/18-6-1993
ΦΕΚ	889/9-8-1993

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι όροι δόμησης της περιοχής του εκτιμώμενου ακινήτου:

Όροι δόμησης	
ΦΕΚ όρων δόμησης	312/Δ/1978-06-27
ΦΕΚ περιεχόμενο χρήσεων γης	114/Α/29-06-2018
Εμβαδόν	200,00
Πρόσωπο	10,00
Τομέας	V
ΣΔ	3,00
Μέγιστος αριθμός ορόφων	7,00
Χρήση γης	Αμιγής κατοικία

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα υπόλοιπα στοιχεία δόμησης και από τους υπολογισμούς προκύπτει υπόλοιπο δόμησης της τάξης των 45,18μ² που αντιστοιχούν σε 15,06μ² οικοπέδου:

Υπολογισμός υπολοίπων δόμησης	
Επιφάνεια οικοπέδου	165,50
	Δόμηση
Συντελεστής	3,00
Επιτρεπόμενη	496,50
Υλοποιημένη	451,32
Υπόλοιπο	45,18
Αντιστοιχούν οικόπεδο	15,06

38.5 Χρήση

Βάσει της αυτοψίας που πραγματοποιήσαμε το ακίνητο είναι κενό χρήσης και κτιριολογικά ακατάλληλο καθώς απαιτείται η ανακατασκευή του.

Regulated by RICS

38.6 Ανάλυση SWOT

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

- Εμπορική επιφάνεια
- Νεοκλασική αρχιτεκτονική
- Περιοχή
- Εγγύτητα στο κέντρο της Αθήνας
- Πλησίον Λόφου Λυκαβηττού

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

- Θέα
- Αυξημένο κόστος ανακατασκευής
- Απόσταση από πλησιέστερο σταθμό μετρό
- Δυσκολία στάθμευσης

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

- Αλλαγή χρήσης
- Ανακατασκευή

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

- Πληθωριστικές τάσεις
- Αυξημένο ενεργειακό κόστος
- Covid 19

38.7 Εκτίμηση Αξίας

38.7.1 Ανάλυση Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας σε ηλεκτρονικές σελίδες αγγελιών ακινήτων, συλλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης διατηρητέων ακινήτων επιφανείας από 100μ² έως 900μ², κυμαίνονται από 1111€/μ² έως 2133€/μ², ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την θέση, ενώ σαφώς υπάρχουν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το παραπάνω εύρος ανάλογα με τις συνθήκες υπό τις οποίες ενεργεί ο πωλητής καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ										
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΩΩΝ (μ²)	ΕΠΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΩΩΝ (μ²)	ΕΠΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ / αν. μ²
1	ΝΕΑΠΟΛΗ Ιπποκράτους	87	91,5	91,5	270,00	209,10	1900	Νεοκλασικό κτήριο, κτίριο τριών κτιρίων - 1900, κατασκευή 1900, ενεργ. κτι. Εξοχικό, ΕΞΑΡΧΕΙΑ (ΝΕΑΠΟΛΗ), κεντρικό διατηρητέο ιστορικό κτίριο, 180μ. σε ακρόαση 135μ. κόμβοι 1ος ορόφου	400.000,00 €	1.912,96
2	ΝΕΑΠΟΛΗ Λόφος Στρέφη	46	100	100	246,00	213,80	1933	Νεοκλασικό κτίριο, κτίριο τριών κτιρίων - 1933, κατασκευή 1933, ενεργ. κτι. Εξοχικό, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, χωρίς ανακαίνιση. Αξιοποιησιμότητα κτίριο 300μ. σε ακρόαση 135μ. κόμβοι 1ος ορόφου	380.000,00 €	1.777,36
3	ΝΕΑΠΟΛΗ	25	188,5	413,6	627,10	609,60	1915	Νεοκλασικό κτίριο, κτίριο τριών κτιρίων - 1915, κατασκευή 1915, ενεργ. κτι. Εξοχικό, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, χωρίς ανακαίνιση. Αξιοποιησιμότητα κτίριο 300μ. σε ακρόαση 135μ. κόμβοι 1ος ορόφου	1.300.000,00 €	2.132,55
4	ΝΕΑΠΟΛΗ Λόφος Στρέφη		100		100,00	100,00	1920	Νεοκλασικό κτίριο, κτίριο τριών κτιρίων - 1920, κατασκευή 1920, ενεργ. κτι. Εξοχικό, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, χωρίς ανακαίνιση. Αξιοποιησιμότητα κτίριο 300μ. σε ακρόαση 135μ. κόμβοι 1ος ορόφου	195.000,00 €	1.950,00
5	ΕΞΑΡΧΕΙΑ		200	450	650,00	650,00	1920	Νεοκλασικό κτίριο, κτίριο τριών κτιρίων - 1920, κατασκευή 1920, ενεργ. κτι. Εξοχικό, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, χωρίς ανακαίνιση. Αξιοποιησιμότητα κτίριο 300μ. σε ακρόαση 135μ. κόμβοι 1ος ορόφου	900.000,00 €	1.384,62
6	ΕΞΑΡΧΕΙΑ		300	600	900,00	900,00	1900	Νεοκλασικό κτίριο, κτίριο τριών κτιρίων - 1900, κατασκευή 1900, ενεργ. κτι. Εξοχικό, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, χωρίς ανακαίνιση. Αξιοποιησιμότητα κτίριο 300μ. σε ακρόαση 135μ. κόμβοι 1ος ορόφου	1.000.000,00 €	1.111,11
Μέσος όρος		52,67	163,33	331,02	627,10	447,08	1915		695.833,33	1.711,43

Πωλήσεις		
Ελάχιστη Τιμή	Μέση Τιμή	Μέγιστη Τιμή
1.111,1 €	1.711,4 €	2.132,5 €
Ελάχιστη Επιφάνεια		Μέγιστη Επιφάνεια
100		900

38.7.2 Μελέτη εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκε η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η υπολειμματική μέθοδος. Η τελική αγοραία αξία προέκυψε έπειτα από στάθμιση των παραπάνω μεθόδων με βαρύτητες 50% η κάθε μία.

Αναλυτικοί υπολογισμοί για τις εκτιμητικές μεθόδους παρατίθενται στο παράρτημα.

38.7.3 Συγκριτική Μέθοδος

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

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
	Ανηγμένη επιφάνεια (μ²)	Αγοραία Αξία/αν.μ²	Αγοραία Αξία
Διατηρητέο ακίνητο	451,32	1.274,23 €	575.085,58 €
Συνολικά	451,32		575.000,00 €

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται ακολούθως. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

- **Θέση:** Υιοθετήθηκε συντελεστής 3% ανάλογα με τη θέση εκάστου ακινήτου
- **Μέγεθος:** Υιοθετήθηκαν συντελεστές ανάλογα με το μέγεθος εκάστου στοιχείου 1% για κάθε 100μ².

Regulated by RICS

- **Όροφος:** Δεν αξιολογήθηκε καθώς δεν επηρεάζεται τόσο η αξία των ακινήτων στην περιοχή από τον όροφο όσο από την θέα που έχει το ακίνητο στον όροφο
- **Παλαιότητα:** Δεν αξιολογήθηκε καθώς δεν επηρεάζεται η αξία του ακινήτου τόσο από την ηλικία του όσο από την κατάσταση και την συντήρησή του.
- **Ποιοτικά Χαρακτηριστικά:** Υιοθετήθηκαν συντελεστές έως -20% ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά εκάστου ακινήτου
- **Πρόσβαση:** Υιοθετήθηκε συντελεστής -5% ανάλογα με την ευκολία πρόσβασης εκάστου ακινήτου.
- **Περιθώριο διαπραγμάτευσης:** Λόγω της απόκλισης από την ζητούμενη τιμή και την τελικώς συμφωνηθείσα αξία οι τιμές μονάδος των συγκριτικών στοιχείων απομειώνονται κατά το περιθώριο διαπραγμάτευσής τους το οποίο κρίνουμε ανάλογα με την περίπτωση σε ποσοστό περί το 20%

38.7.4 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Σύμφωνα με τη υπολειμματική μέθοδο η αγοραία αξία του 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου υπολογίζεται όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολειμματική Μέθοδος			
A/A	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία
Διατηρητέο ακίνητο	451,32	1022,07	461.279,10 €
Συνολικά	451,32		461.000,00 €

Και έχει προκύψει με τις εξής βασικές παραδοχές:

Σενάριο Ανάπτυξης: Θεωρούμε ότι θα κατασκευαστεί ανάπτυξη συνολικής επιφάνειας 451 μ2 η οποία θα πωληθεί προς 3102 €/μ2. Πιο αναλυτικά η ανάπτυξη του ακινήτου θα διαμορφώνει boutique hotel δεκαπέντε δωματίων εφόσον η νομοθεσία για το περιεχόμενο χρήσης γης αμιγής κατοικία επιτρέπει τουριστικό κατάλυμα έως τριάντα κλίνες.

Κόστος Κατασκευής: Το αμιγές κόστος κατασκευής για την ανάπτυξη επιφάνειας 451 μ2 θα ανέλθει σε 1544 €/μ2.

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 3,00% του εκτιμώμενου κόστους ανακατασκευής των κτιρίων

Δανεισμός: Υποθέτουμε ότι ο επενδυτής πραγματοποιεί την αγορά με ίδια κεφάλαια 60,00% και δανεισμό 40,00%, με διάρκεια δανεισμού 2 έτη. Το επιτόκιο δανεισμού υπολογίζεται στο 3,24% και έχει προκύψει ως άθροισμα του euribor 12M -0,49% και 3,73% περιθώριο βραχυπρόθεσμου δανεισμού.

Επιχειρηματικό όφελος: Υποθέτουμε επιχειρηματικό όφελος 15,00% επί της αναμενόμενης τρέχουσας αξία ανάπτυξης.

Χρονικός προγραμματισμός ανάπτυξης & διάθεσης: Θεωρούμε ότι η ανάπτυξη θα διαρκέσει 3 έτη και θα διατεθεί τμηματικά σε 2 έτη.

Υιοθετείται Επιτόκιο προεξόφλησης 6,24% το οποίο περιλαμβάνει τόσο το κόστος χρήματος όσο και το ρίσκο της επένδυσης

Regulated by RICS

38.7.5 Στάθμιση Μεθόδων

Η τελική αγοραία αξία του υπό εκτίμηση προκύπτει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	50%	575.000,00 €	287.500,00 €
Υπολειμματική Μέθοδος	50%	461.000,00 €	230.500,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			518.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			1.147,74 €

39 Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Χαρτοφυλακίου

Ο εκτιμητής έχει την γνώμη ότι στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **31/12/2021** η συνολική αγοραία αξία του υπό εκτίμηση χαρτοφυλακίου ήταν:

Συνολικά		
Τμήμα	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
34 Ακίνητα	100.814,300.00 €	Εκατό Εκατομμύρια Οχτακόσιες Δεκατέσσερις Χιλιάδες Τριακόσια Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Αναλυτικά:

Συνολικά				
A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Είδος Ακινήτου	Αγοραία Αξία (€) 31/12/2021
1	Άλιμος	Λ.Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2, Άλιμος	Κατάστημα	770.000,00 €
2	Άλιμος	Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1, Άλιμος	Κατάστημα	1.300.000,00 €
			Θέσεις Στάθμευσης	52.800,00 €
3	Βούλα	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 70, Βούλα	Κατάστημα	1.451.000,00 €
4	Πειραιάς	Φρεατύδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς	Κατάστημα	430.000,00 €
5	Κηφισιά	Τατοίου 165, Κηφισιά	Κατάστημα	6.330.000,00 €
6	Πάτρα	Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11, Πάτρα	Κατάστημα	450.000,00 €
7	Ήρακλειο	Λεωφόρος Κνωσού 191, Ήράκλειο Κρήτης	Κατάστημα	733.000,00 €
8	Χανιά	Θέση "Ατιδοπούλες",	Κατάστημα	1.156.000,00 €

Regulated by RICS

		Χανιά Κρήτης		
9	Κηφισιά	Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά	Γραφεία	1.550.000,00 €
10	Κηφισιά	Σενέκα 22 & Περιβόιας 4, Κηφισιά	Βιομηχανικό Ακίνητο	6.989.000,00 €
11	Λυκόβρυση	Κοντογιάννη 11 & Πατεράκη 15, Λυκόβρυση	Βιομηχανικό Ακίνητο	1.011.000,00 €
12	Πατήσια	Κωνσταντά 17, Άνω Πατήσια	Διαμέρισμα	78.000,00 €
13	Μονεμβασιά	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	Κατοικία	920.000,00 €
14	Μονεμβασιά	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	Οικόπεδο	4.056.000,00 €
15	Ξάνθη	ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης, Ο.Τ. 2, Εύμοιρος Ξάνθη	Οικόπεδο	710.000,00 €
16	Κηφισιά	Τατοΐου 161, Κηφισιά	Αγροτεμάχιο	100.000,00 €
17	Κηφισιά	17ο χλμ Εθνικής Αθηνών - Λαμίας, Κηφισιά	Αγροτεμάχιο	7.800,00 €
18	Παιανία	Θέση "Παλαιοπαναγία", Παιανία	Αγροτεμάχιο	143.000,00 €
19	Παιανία	Θέση "Παλαιοπαναγία", Παιανία	Αγροτεμάχιο	153.000,00 €
20	Κουκάκι	Φαλήρου 5, Αθήνα	Ξενοδοχείο	25.000.000,00 €
21	Κολωνάκι	Υψηλάντου 2, Αθήνα	Ξενοδοχείο	11.600.000,00 €
27	Κολωνάκι	Ηροδότου 2, Αθήνα	Ξενοδοχείο	1.760.000,00 €
22	Χαλάνδρι	Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32, Χαλάνδρι	Κατάστημα	1.120.000,00 €
23	Κολωνάκι	Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Κολωνάκι	Ξενοδοχείο / Κατάστημα	14.040.000,00 €
24	Κηφισιά	Πέλλης 6, Κηφισιά	Ξενοδοχείο	3.900.000,00 €
25	Κηφισιά	Άρεως 72, Κηφισιά	Κτίριο	1.360.000,00 €
26	Μελίσσια	Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια	Κτίριο	1.600.000,00 €
28	Ψυχικό	Λ. Κηφισίας 340, Ψυχικό	Κατάστημα	1.632.000,00 €
29	Κουκάκι	Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25	Ημιτελές Κτίριο	9.100.000,00 €
30	Ξιφιάς	Εντός οικισμού Ξιφιά, Λακωνία	Οικόπεδο	51.700,00 €

Regulated by RICS

31	Ελαφόνησος	Γήπεδο	4.430,32	239.000,00 €
32	Ελαφόνησος	Γήπεδο	4.500,00	245.000,00 €
33	Ελαφόνησος	Γήπεδο	4.850,00	258.000,00 €
34	Αθήνα	Διατηρητέο Ασκληπιοῦ 96		518.000,00 €
Συνολικά				100.814.300,00 €

Για τη Solum Property Solutions



Γλυκερία Καμίση – Πιστοποιημένη
 Εκτιμήτρια REV AM 30

Regulated by RICS

40 Σχόλιο

Σύμφωνα με το Valuation Practice Guidance – Application 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση) , θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο παρακάτω σχόλιο, αναφορικά με τις τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

Η παρούσα κρίση του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της πτώχευσης ή της διάσωσης σημαντικών τραπεζικών και χρηματοοικονομικών οργανισμών, δημιούργησε μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην κτηματαγορά σε παγκόσμιο επίπεδο. Σ' αυτό το περιβάλλον οι τιμές και οι αξίες έχουν εισέλθει σε μία περίοδο αυξανόμενης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά είναι ουσιαστικά παγωμένη και αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί επιτυχημένη πώληση περιουσιακών στοιχείων βραχυπρόθεσμα.

Συνεπώς, θα συνιστούσαμε τακτική ανασκόπηση της κατάστασης και των εκτιμήσεων καθώς και την αναζήτηση εξειδικευμένου επαγγελματία για την προώθηση και πώληση του ακινήτου.

Regulated by RICS

41 Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Solum Property Solutions – Παναγιώτης Χαραλαμπόπουλος Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. αποκλειστικά για την ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το υπ’ αριθμόν 2118/13-10-2021 συμφωνητικό. 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

42 Παράρτημα

42.1 Φωτογραφίες

42.1.1 Ακίνητο με Α/Α 1 Άλιμος- Λ. Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2



Regulated by RICS

42.1.2 Ακίνητο με Α/Α 2 - Άλιμος – Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1



Regulated by RICS

42.1.3 Ακίνητο με Α/Α 3 Βούλα - Λ. Βουλιαγμένης 70



Regulated by RICS

42.1.4 Ακίνητο με Α/Α 4 Πειραιάς – Φρεατύδας 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22



Regulated by RICS

42.1.5 Ακίνητο με Α/Α 5 Κηφισιά – Τατοΐου 165



Regulated by RICS

42.1.6 Ακίνητο με Α/Α 6 Πάτρα – Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11



Regulated by RICS

42.1.7 Ακίνητο με Α/Α 7 Ηράκλειο – Λ. Κνωσού 191



Regulated by RICS

42.1.8 Ακίνητο με Α/Α 8 Χανιά – Θέση «Απιδοπούλες»



Regulated by RICS

42.1.9 Ακίνητο με Α/Α 9 Κηφισιά – Παλαιά Τατοΐου 4



Regulated by RICS

42.1.10
Περιβολίας 4

Ακίνητο με Α/Α 10 Κηφισιά – Σενέκα 22 &



Regulated by RICS



Regulated by RICS

42.1.11

Ακίνητα με Α/Α 11 Λυκόβρυση - Βιομηχανικό



Regulated by RICS

42.1.12

Ακίνητο με Α/Α 12 Άνω Πατήσια - Διαμέρισμα



Regulated by RICS

42.1.13

Ακίνητο με Α/Α 13 Ξιφιάς



Regulated by RICS



Regulated by RICS

42.1.14

Ακίνητο με Α/Α 14 Ξιφιάς



Regulated by RICS

42.1.15

Ακίνητο με Α/Α 15 Ξάνθη – ΒΙ.ΠΕ.



Regulated by RICS

42.1.16
161

Ακίνητα με Α/Α 16 & 17 Κηφισιά – Λ. Τατοΐου



Regulated by RICS

42.1.17

«Παλαιοπαναγία»

Ακίνητα με Α/Α 18-19 Παιανία - Θέση



Regulated by RICS

42.1.18

Ακίνητο με Α/Α 20 Κουκάκι - Ξενοδοχείο



Regulated by RICS



Regulated by RICS

42.1.19

Ακίνητο με Α/Α 21 Κολωνάκι - Ξενοδοχείο



Regulated by RICS



Regulated by RICS

42.1.20

Ακίνητο με Α/Α 22 Χαλάνδρι - Κατάστημα



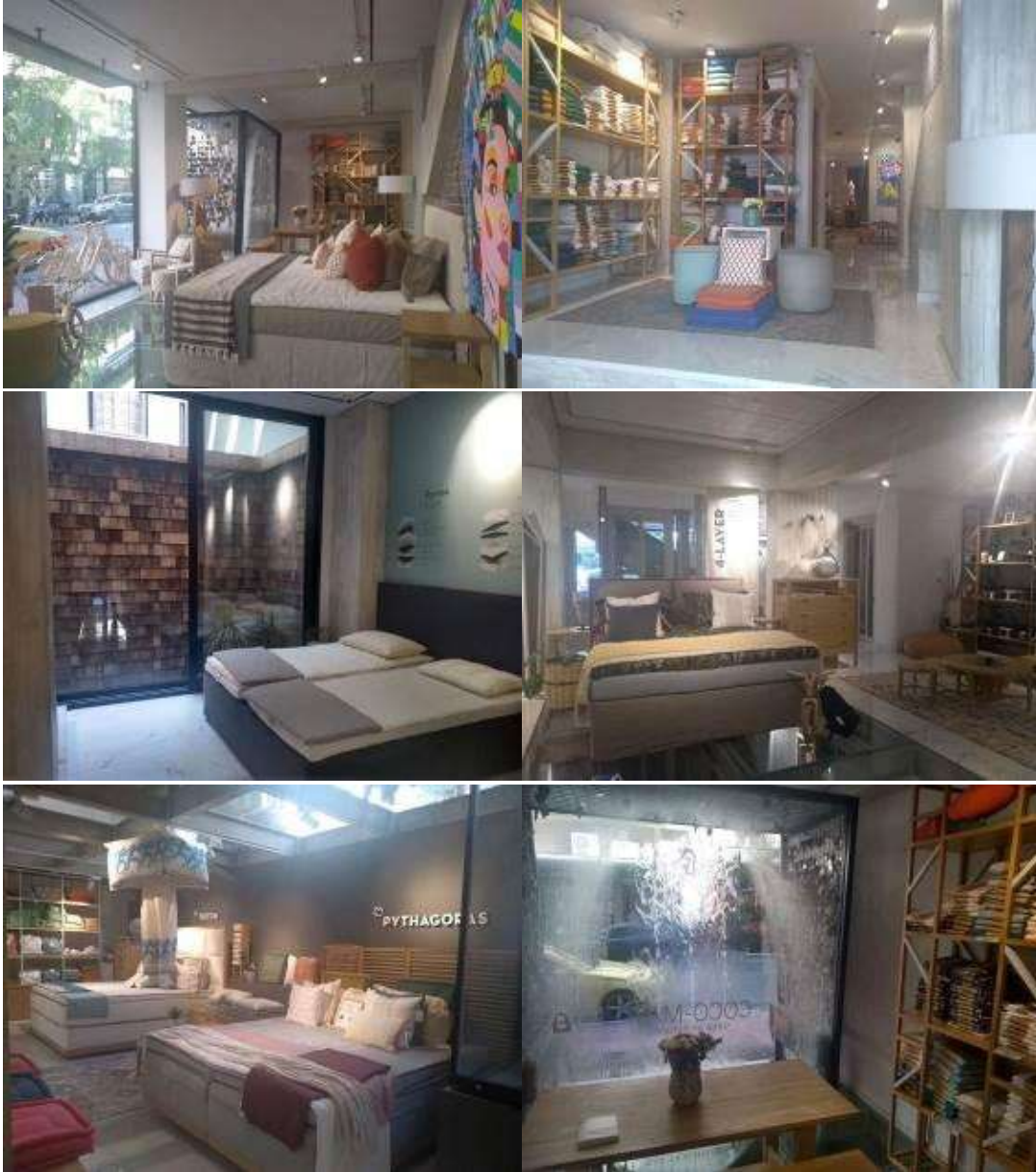
Regulated by RICS

42.1.21

Ακίνητο με Α/Α 23 Κολωνάκι –Ξενοδοχείο



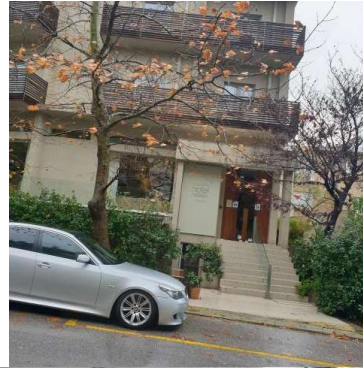
Regulated by RICS



Regulated by RICS

42.1.22
Κτίριο Κατοικιών

Ακίνητα με Α/Α 24 - 25 Κηφισιά-Ξενοδοχείο &



Regulated by RICS



Regulated by RICS

42.1.23

Ακίνητο με Α/Α 26 Μελίτσια - Κτίριο



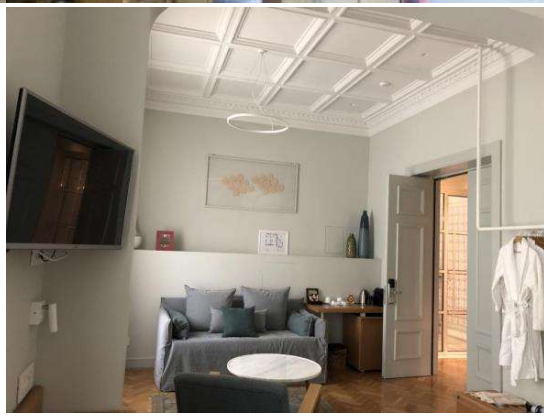
Regulated by RICS

42.1.24

Ακίνητο με Α/Α 27 Κολωνάκι –Ξενοδοχείο



Regulated by RICS



Regulated by RICS

42.1.25

Ακίνητο με Α/Α 28 Ψυχικό - Κατάστημα



Regulated by RICS

42.1.26
Οχημάτων

Ακίνητο με Α/Α 29 Κουκάκι – Σταθμός



Regulated by RICS

42.1.27

Ξιφία, Λακωνίας

Ακίνητο με Α/Α 30 (Οικόπεδο στον Οικισμό)



42.1.28

Ελαφώνησος

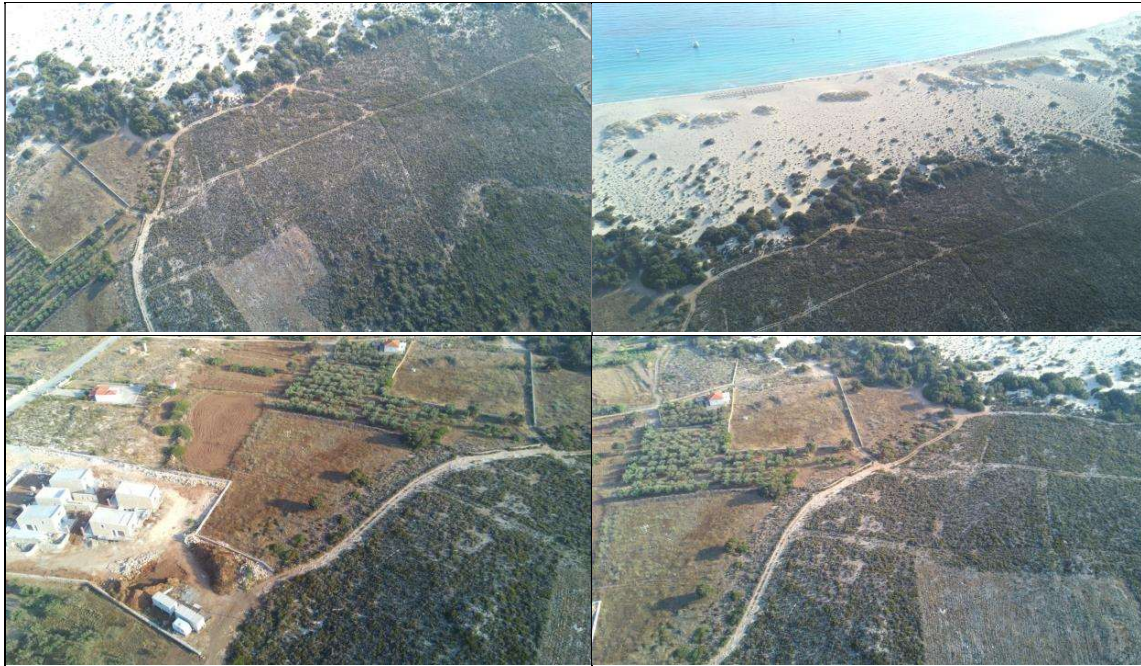
Ακίνητα με Α/Α 31, 32 και 33 Γήπεδα



Regulated by RICS



Regulated by RICS



42.1.29
Αθήνα

Ακίνητο με Α/Α 34 Διατηρητέο Ασκληπιού 96



Regulated by RICS



Regulated by RICS

42.2 Πίνακες Υπολογισμών

42.2.1 Ακίνητο με A/A 1 – Άλιμος- Κατάστημα

42.2.1.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΤΕΙΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΤΕΙΟ Β (μ²)	ΥΠΟΤΕΙΟ Α (μ²)	ΙΣΟΤΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΓΡΗΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		ΣΥΓΓΡΗΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ									
							Α' ΟΡΟΣ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ Θμ.²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΕΡΙΟΡΙΟ ΔΙΑΤΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΤΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/μ²
1	Άλιμος, Λιμνοφόρος Βουλιαγμένης			583.00	583.00	250.00		799.60	ΑΛΙΜΟΣ: Επί της Λιμνοφόρου Βουλιαγμένης, ισόγειο κατάστημα παύσας μεγάλης προβάθμιας, επιπέδου στο ύψος γήπεδου 389 τ.μ., παύσα 250 τ.μ. και υπόγειο χαλο σπαρσίλας κατασκευασμένο το 2016.	3,000,000 €	3,751.9 €	1.00	1.00	1.00	0.80	0.85	1.00	2,551.28
2	Άλιμος, Καλαμάκι			350.00	350.00			350.00	Άλιμος: Καλαμάκι, κατάστημα σιδηρικών οικιακής χρήσεως 350 τ.μ., Βόλγα, Είσοδος	850,000 €	2,428.6 €	1.00	1.00	1.20	1.00	0.85	1.00	2,477.14
3	Άλιμος, Καλαμάκι			363.91	381.20	316.00	359.10	687.71	Άλιμος: Κατάστημα, καταναλωτικό ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ-ΓΡΑΦΕΙΑ, 1.400 τ.μ., Σε οικόπεδο 310 τ.μ., Κατασκευασμένο κατασκευή Επιστάσης, 2-στην Επιστάση παραγωγή προϊόντων ειδών, κατάστημα γυμνασίου μεγάλης προβάθμιας, καταναλωτικό και για υγειονομική περίθαλψη.	3,900,000 €	5,671.0 €	1.00	0.80	0.90	1.00	0.85	1.00	3,470.64
4	Άλιμος, Καλαμάκι			359.00	359.00			359.00	ΑΛΙΜΟΣ: Καλαμάκι, κατάστημα 389 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 76 τ.μ. ειδών γυμναστικής, 2 ως 3-οροσώπων κεντρικών, κατάστημα γυμνασίου μεγάλης προβάθμιας, καταναλωτικό και για υγειονομική περίθαλψη.	1,000,000 €	2,785.6 €	1.00	1.00	1.20	1.00	0.85	1.00	2,841.23
5	Άλιμος, Καλαμάκι			50.00	166.00			166.00	ΑΛΙΜΟΣ: Παράτα ισόγειο κατάστημα 166 τ.μ., με πρόσοψη 55 τ.μ. Πάσα υγειονομικών εξοπλισμών, και για εξοπλισμό με κρημάδα.	660,000 €	4,196.6 €	1.00	1.00	0.80	0.90	0.85	1.00	2,543.86
6	Άλιμος, Καλαμάκι			50.00	450.00			460.00	ΑΛΙΜΟΣ: Καλαμάκι, κεντρικό κατάστημα 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 17, υπόγειο 30 τ.μ., κατασκευασμένο: Επιστάση 2.οκλ., Παράτα υγειονομικού εξοπλισμών, 1.οροσώφ, 2.οροσώφ.	1,200,000 €	2,698.7 €	1.00	1.00	1.20	1.00	0.85	1.00	2,660.87
Μέσος όρος											3,567.94 €	1.00	0.97	1.05	0.95	0.85	1.00	2,757.59 €

Αναγωγές	
Μέγεθος:	0%
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	20%
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20%
Επιφάνεια Ισογείου:	100%
Επιφάνεια Παταρίου:	40%
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	30%

Χαρακτηριστικά Εκτιμώμενου	
Γωνιακό:	
Προβολή:	
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	0
Επιφάνεια Υπογείου Β:	0.00
Επιφάνεια Υπογείου Α:	44.10
Επιφάνεια Ισογείου:	148.33
Επιφάνεια Παταρίου:	131.86
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	0.00
Ανηγμένη Επιφάνεια:	209.89
Συνολική Επιφάνεια	324.29

Αγοραία Αξία	
Ανηγμένη επιφάνεια	Αγοραία Αξία / μ2
209.89	2,757.5 €
	578,783.0 €
	579,000.0 €

Regulated by RICS

Μέθοδος Εισοδήματος

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΤΕΙΟ Γ (μ²)	Ισοσκελίστικη (μ²)	ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ			ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ €/μ²	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΝΑ €/μ²	ΑΝΑΜΟΙΒΕΣ				ΠΡΟΣΤΙΘΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΟ ΔΙΑΤΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/μ²
				ΥΠΟΤΕΙΟ Α (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ Α' ΟΡΟΦΟΥ (μ²)				ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΣΒΟΛΗ	ΜΕΤΕΩΣ				
1	Άλιμος			120,00	65,00		146,00	24,0 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	21,58	
2	Άλιμος, Κολακίσι			150,00			150,00	3,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	18,00	
3	Α. Ποσειδώνος, Άλιμος	44,00		138,00	35,00		169,00	28,0 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	25,19	
5	Άλιμος, Κολακίσι			250,00			250,00	20,0 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	18,00	
6	Πλασιό Θάλασσο	150,00				180,00	228,00	28,3 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	18,95	
8	Άλιμος, Καραθάλωσσο			230,00			230,00	5,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	19,17	
9	Άλιμος, Καραθάλωσσο			435,00			435,00	23,0 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	19,26	
10	Άλιμος	80,00		100,00	80,00		148,00	23,8 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	19,16	
Μέσος όρος							166,96	23,65 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	19,91 €	

Αναγωγές

Μέγεθος:	ανά
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	0%
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20%
Επιφάνεια Ισογείου:	100%
Επιφάνεια Παταριού:	40%
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	30%

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου

Γωνιάκι:	
Προβολή:	
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	0
Επιφάνεια Υπογείου Β:	0,00
Επιφάνεια Υπογείου Α:	44,10
Επιφάνεια Ισογείου:	148,33
Επιφάνεια Παταριού:	131,86
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	0,00
Ανηγμένη Επιφάνεια:	209,89
Συνολική Επιφάνεια	324,29

Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα		
Ανηγμένη επιφάνεια	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα/μ²	Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα
209.89	19.91 €	50,154.4 €
		50,000.0 €

Regulated by RICS

Ετος Μήνες	2022 12	2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	Exit 12	
CocoMat	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	61,512.15 €	63,049.96 €	64,310.95 €	65,404.24 €	67,646.89 €	68,796.88 €	69,966.43 €	5,929.66 €	5,929.66 €	72,365.51 €	
	Μισθώμα περιόδου	61,512.15 €	63,049.96 €	64,310.95 €	65,404.24 €	67,646.89 €	68,796.88 €	69,966.43 €	5,929.66 €	5,929.66 €	72,365.51 €	
	Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα	5,126.01 €	5,254.16 €	5,359.25 €	5,450.35 €	5,543.01 €	5,637.24 €	5,733.07 €	5,830.64 €	5,929.66 €	6,030.46 €	
	Έξοδα (3,7% των ετήσιων εσόδων)	-2,292.21 €	-2,349.52 €	-2,396.51 €	-2,437.25 €	-2,478.68 €	-2,520.82 €	-2,563.67 €	-2,607.25 €	-2,220.96 €	-2,696.65 €	
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	59,219.94 €	60,700.44 €	61,914.45 €	62,966.99 €	64,037.43 €	65,126.07 €	66,233.21 €	67,359.18 €	5,708.69 €	69,668.86 €	
	Καθαρό έσοδο εξόδου											
	Πληθυσμιακός	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,963097991	0,893328996	0,828614225	0,768587539	0,712909321	0,661264559	0,61336106	0,568927799	0,527713384	0,489484634	
	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	50,154.38 €	51,408.24 €	52,436.41 €	53,327.82 €	54,234.40 €	55,156.38 €	56,094.04 €	57,047.64 €	53,182.66 €	59,003.75 €	60,006.81 €
Αγοραίο Μισθώμα	Ποσοστό πληρότητας	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Μισθώμα περιόδου	50,154.38 €	51,408.24 €	52,436.41 €	53,327.82 €	54,234.40 €	55,156.38 €	56,094.04 €	57,047.64 €	53,182.66 €	59,003.75 €	60,006.81 €
	Αγοραίο Μηνιαίο Μισθώμα	4,179.53 €	4,284.02 €	4,369.70 €	4,443.99 €	4,519.53 €	4,596.37 €	4,674.50 €	4,753.97 €	4,834.79 €	4,916.98 €	5,000.57 €
	Έξοδα (3,7% των ετήσιων εσόδων)	-1,868.97 €	-1,915.70 €	-1,954.01 €	-1,987.23 €	-2,021.01 €	-2,055.37 €	-2,090.31 €	-2,125.84 €	-1,981.82 €	-2,198.74 €	-2,236.12 €
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	48,285.41 €	49,492.59 €	50,482.40 €	51,340.60 €	52,213.39 €	53,101.01 €	54,003.79 €	54,921.80 €	51,200.84 €	56,805.01 €	57,770.69 €
	Καθαρό έσοδο εξόδου											
	Αύξηση μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,963097991	0,893328996	0,828614225	0,768587539	0,712909321	0,661264559	0,61336106	0,568927799	0,527713384	0,489484634	
	Αξία πώλησης κατά την έξοδο											825,295.63 €
	Μειωτικά έξοδα											-4,126.48 €
Έξοδα ανακίνησης											0.00 €	
Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)											0.00 €	
Αξία πώλησης κατά την έξοδο	Μειωτικά έξοδα										821,169.15 €	
	Έξοδα ανακίνησης										0.00 €	
Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)	Καθαρό έσοδο										821,169.15 €	
	Καθαρό έσοδο εξόδου										0.00 €	
Παρούσα Αξία (CocoMat)	Παρούσα Αξία (ως κενό)	59,242.23 €	56,324.35 €	53,288.37 €	50,268.88 €	47,419.96 €	44,732.49 €	42,197.33 €	39,805.85 €	31,194.36 €	28,881.43 €	0.00 €
	Παρούσα Αξία (ως κενό)	48,303.58 €	45,924.47 €	43,449.55 €	40,987.10 €	38,664.21 €	36,472.96 €	34,405.90 €	32,455.99 €	28,065.20 €	25,881.43 €	372,831.54 €
Αγοραίο Αξία (CocoMat)	Συνολική παρούσα αξία										786,260.77 €	
	Πρόστιμο τακτοποίησης N.4495/2017										0.00 €	
	Υπολογισθείσα αξία										786,260.77 €	
	Υπολογισθείσα αξία (στρογγυλ.)										790,000.00 €	
	Ανά μ2 (αυγυλιένη επιφάνεια)										3,764 €	
	Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)										2,436 €	
Αγοραίο Αξία (ως κενό)	Συνολική παρούσα αξία										750,441.93 €	
	Πρόστιμο τακτοποίησης N.4495/2017										0.00 €	
	Υπολογισθείσα αξία										750,441.93 €	
	Υπολογισθείσα αξία (στρογγυλ.)										750,000.00 €	
	Ανά μ2 (αυγυλιένη επιφάνεια)										3,573 €	
	Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)										2,313 €	

42.2.1.2 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	579,000.00 €	10%	57,900.00 €
Εισοδήματος	790,000.00 €	90%	711,000.00 €
Συνολικά			770,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			3,668.52 €
Συνολικά / μ2			2,374.42 €

Regulated by RICS

42.2.2 Ακίνητο με Α/Α 2 - Άλλιος Κατάστημα – Θέσεις Στάθμευσης

42.2.2.1 Συγκριτική Μέθοδος - Κατάστημα

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										ΑΝΑΛΟΓΕΣ								
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΓΕΟ Β (μ²)	ΥΠΟΓΕΟ Α (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ²)	ΑΝΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ Θ/μ²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΕΡΙΟΔΙΟ ΔΙΑΓΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΤΗ	ΑΝΗΜΕΝΗ ΜΕΤΡΗΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	
1	Άλλιος Άκαθαρτος Βουλγαμής		583.00	583.00	250.00	799.60	ΑΛΙΜΟΣ: Επί της Άκαθαρτου Βουλγαμής, ισόγειο κατάστημα πολύ μεγάλης προβολής αποτελούμενο από ισόγειο μέρους 363 τ.μ., πατάρι 287 τ.μ. και υπόγειο χώρο στάθμευσης κατασκευασμένο το 2016.	3.000.000 €	3.751,9 €	1,00	1,20	1,00	0,90	0,85	0,85	1,00	3.444,22	
2	Άλλιος Καλαμάκι		390.00	390.00		390.00	Άλλιος Καλαμάκι ΠΟΛΙΤΕΙΑ Κατάστημα σιδηρής επιφάνειας 390 τ.μ. Ισόγειο. Είναι κατασκευασμένο το 2016.	850.000 €	2.428,6 €	1,00	1,20	1,20	1,00	0,85	0,85	1,00	2.972,57	
3	Άλλιος Καλαμάκι		383.91	381.20	315.00	398.10	687.71	Άλλιος Κατάστημα, καταλλο για: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ-ΑΠΟΘΗΚΕΣ/ΓΡΑΦΕΙΑ., 1.400 τ.μ., Στ. Δεκέμβρη 910 τ.μ., Κατασκευαστική κατάσταση, 4 Επιπλάδια, 2 πιν. Ευρωπαϊκή παραγωγή του γερμανικού κελύφους, καταστημα γυαλινο μεγάλης προβολής, καταλλο και για υγειονομική Άδεια υγειονομικού ενδιαφέροντος και για κατατάρο με κωμόδα.	3.900.000 €	5.671,0 €	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	4.820,33
4	Άλλιος Καλαμάκι		398.00	398.00		398.00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κατάστημα 398 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 78, κλάος χώρος, 4 wc, υγειονομική άδεια, καταστημα γυαλινο μεγάλης προβολής, καταλλο και για υγειονομική Άδεια υγειονομικού ενδιαφέροντος και για κατατάρο με κωμόδα.	1.000.000 €	2.786,5 €	1,00	1,20	1,20	1,20	0,85	0,85	1,00	3.409,47	
5	Άλλιος Καλαμάκι		168.00	168.00		168.00	ΑΛΙΜΟΣ-Παράλια ισόγειο κατάστημα 168 τ.μ. με πρώτο 56 τ.μ. Άδεια υγειονομικού ενδιαφέροντος και για κατατάρο με κωμόδα.	690.000 €	4.168,6 €	1,00	1,20	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	4.230,76	
6	Άλλιος Καλαμάκι		450.00	450.00		460.00	ΑΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, κωμόδα κατάστημα 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 17, υπόγειο 50 τ.μ., χαρακτηριστικά: Ευρωπαϊκή Σελίδα, Νυκτερινο υγειονομικού ενδιαφέροντος, Γραμμα 30ημ.	1.200.000 €	2.668,7 €	1,00	1,20	1,20	1,00	0,85	0,85	1,00	3.183,04	
Μέσος όρος:										3.567,04 €	1,00	1,17	1,10	0,98	0,85	1,00	3.679,96 €	

Αναγωγές	
Μέγεθος:	ανά 10
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	0%
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20%
Επιφάνεια Ισογείου:	20%
Επιφάνεια Παταριού:	100%
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	80%
Επιφάνεια Β'	30%

Χαρακτηριστικά εκτιμήμενου	
Γωνια κώ:	Ναι
Προβολή:	Καλή
Επιφάνεια Υπογείου Β:	0
Επιφάνεια Υπογείου Α:	0.00
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	308.22
Επιφάνεια Ισογείου:	152.66
Επιφάνεια Παταριού:	155.56
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	0.00
Ανεγμένη Επιφάνεια:	276.53
Συνολική Επιφάνεια:	616.44

Regulated by RICS

Αγοραία Αξία	
Ανηγμένη Επιφάνεια	Αγοραία Αξία
276.53	1,017,595.3 €
	1,018,000.0 €

42.2.2.2 Μέθοδος Εισοδήματος - Κατάστημα

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΗΝΙΑΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ																
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΒΟ Α (μ²)	Υπόγειο Αποθήκη (μ²)	ΠΑΤΑΡ (μ²)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ €/μ²	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΝΑ €/μ²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΑΝΑΓΩΓΕΣ				ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/μ²
												ΠΡΟΣΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΟ ΔΙΑΠΙΣΤΩΤΕΥΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΤΗ	
1	Α/ΜΙΜΟΣ, Κολαμάκι	120.00		66.00		146.00	Α/ΜΙΜΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΣΒΟΛΗΣ, 105 Τ.Μ., ΜΕ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑΣ, ΣΕ ΠΟΛΥ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΣΗΜΕΙΟ.	3,500 €	24.0 €	1.00	1.20	1.00	0.80	0.90	1.00	20.71
2	Ποσειδώνος 38 και Παρυψη	150.00				160.00	Α/ΜΙΜΟΣ Κολαμάκι, νεώτερο κτίστημα 150 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, διαημερές, 2 wc, αποθήκη, πάρκιν, τρισυνοριακό, δομημένη κολυμβησθ, κτιστήρια πάνω στην Ακρω.	3,000 €	20.0 €	1.00	1.20	1.00	0.80	0.90	1.00	17.28
3	Α. Πασιδούρας, Αλιμπος	138.00		35.00		160.80	Α/ΜΙΜΟΣ (Κολαμάκι) Κατάστημα 217η οικονομικός 2018, επί της Α. Πασιδούρας, μεγάλης πρόσβασης με υπέργεια θέα στη θάλασσα, πλήρως ηχομονωμένο και μενούμενες μεταφορές.	4,500 €	28.0 €	1.00	1.20	1.00	1.00	0.90	1.00	30.22
5	Α/ΜΙΜΟΣ, Κολαμάκι	250.00				260.00	Α/ΜΙΜΟΣ Κολαμάκι, κτιστήρια 250 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 90, ενιαίο χώρο, 2 wc, ΠΑΡΚΙΝΓΟ ΣΤΟΙΒΑΚΙΟ 3000.	5,000 €	20.0 €	1.00	1.20	1.00	1.00	0.90	1.00	21.60
6	ΠΑΥΛΙΟ ΦΑΛΗΡΟ	150.00			160.00	228.00	Α/ΜΙΜΟΣ Κολαμάκι, κτιστήρια 460 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 70, 4 wc, σανατόρι, κολαμάκι, ΠΑΡΚΙΝΓΟ ΣΤΟΙΒΑΚΙΟ 3000. Πλακάθ φαλλορο με τσιλι ΕΠΙΧΩΜΑΤΙΣΤΗ Κατάστημα	6,000 €	26.3 €	1.00	1.20	1.00	0.80	0.90	1.00	22.74
8	Αλιμπος Κεφαλληνών	230.00				260.00	Α/ΜΙΜΟΣ Κεφαλληνών κτιστήρια 230 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, 1 wc, πάρκιν 18 θέσεων, κλιματισμός, άμεση κατάσταση, Βίλκιντ, 16 μ., χαρακτηριστικές Φωτεινά, Επί	5,000 €	21.7 €	1.00	1.20	0.85	0.93	0.90	1.00	21.83
9	Αλιμπος Κεφαλληνών	435.00				465.00	Α/ΜΙΜΟΣ Κεφαλληνών κτιστήρια 435 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 90, ενήλκ, κλ. Ε. θέρμη κατάσταση, SRG, Τηλ. Επικοινωνίας: 2102206679, email: info@berg.com.gr - www.berg.com.gr	10,000 €	23.0 €	1.00	1.20	0.95	0.95	0.90	1.00	22.41
10	Α/ΜΙΜΟΣ	80.00		80.00		148.00	Α/ΜΙΜΟΣ Κολαμάκι, κτιστήρια 180 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 90, 2 wc, πάρκιν, τρισυνοριακό βάλκιν, ευνοημένη θέα, γλυκό κτιστήρια μεγάλης πρόσβασης, ανοικτό 100τμ, πισίνα, 80	3,500 €	23.6 €	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	19.16
Μέσος όρος								5,066€	23.33 €	1.00	1.18	0.89	0.90	1.00	21.99€	

Αναγωγές	
Μέγεθος:	10
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	0%
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20%
Επιφάνεια Ισογείου:	100%
Επιφάνεια Παταριού:	80%
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	30%
Επιφάνεια Ισογείου	Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου	Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου	Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου	Επιφάνειας Ισογείου

Regulated by RICS

Χαρακτηριστικά Εκτιμώμενου			
Γωνιακός:	Ναι		
Προβολή:	Καλή		
Επιφάνεια Υπογ.	0		
Επιφάνεια Υπογ.	0.00		
Επιφάνεια Υπογ.	308.22		
Επιφάνεια Ισογ.	152.66		
Επιφάνεια Πατα.	155.56		
Επιφάνεια Α' Οφ.	0.00		
Ανηγμένη Επιφάν.	276.53		
Συνολική Επιφάν.	616.44		
Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα			
Ανηγμένη επιφάνεια	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα/ μ2	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα
276.53	21.99 €	6,081.9 €	72,982.7 €
			73,000.0 €

Regulated by RICS

Έτος Μήνες	2022 12	2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	Exit 12	
CocoMat	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	123,024.30 €	126,099.91 €	128,621.91 €	130,808.48 €	133,032.23 €	135,293.77 €	139,932.86 €	142,311.72 €	144,731.02 €	0.00 €	
	Μισθώμα περιόδου	123,024.30 €	126,099.91 €	128,621.91 €	130,808.48 €	133,032.23 €	135,293.77 €	139,932.86 €	142,311.72 €	144,731.02 €	0.00 €	
	Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα Έξοδα (3,6% των ετήσιων εσόδων)	-4,387.70 €	-4,497.39 €	-4,587.34 €	-4,665.33 €	-4,744.64 €	-4,825.30 €	-4,907.33 €	-4,990.75 €	-5,075.59 €	-5,161.88 €	0.00 €
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	118,636.60 €	121,602.52 €	124,034.57 €	126,143.15 €	128,287.59 €	130,468.48 €	132,686.44 €	134,942.11 €	137,236.13 €	139,569.14 €	0.00 €
	Καθαρό έσοδο εξόδου Περιβαρτισμός	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%	2,90%	3,00%	3,10%	3,20%	3,30%	3,40%	0.00 €
	Ανταρπασίμη Μισθώματος Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,965744178	0,900712719	0,840060361	0,783492223	0,730733328	0,681527029	0,635634237	0,592831782	0,552911567	0,515879506	0,480954585
	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	72,982.71 €	72,982.71 €	73,931.48 €	75,040.46 €	76,316.14 €	77,613.52 €	78,932.95 €	80,274.81 €	81,639.48 €	83,027.35 €	84,438.82 €
	Μισθώμα περιόδου	72,982.71 €	72,982.71 €	73,931.48 €	75,040.46 €	76,316.14 €	77,613.52 €	78,932.95 €	80,274.81 €	81,639.48 €	83,027.35 €	84,438.82 €
	Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα Έξοδα (3,6% των ετήσιων εσόδων)	-2,602.95 €	-2,602.95 €	-2,636.79 €	-2,676.34 €	-2,721.84 €	-2,768.11 €	-2,815.17 €	-2,863.03 €	-2,911.70 €	-2,961.20 €	-3,011.54 €
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	70,379.76 €	70,379.76 €	71,294.69 €	72,364.11 €	73,594.30 €	74,845.41 €	76,117.78 €	77,411.78 €	78,727.78 €	80,066.15 €	81,427.28 €
Αγοραίο Μισθώμα	Καθαρό έσοδο εξόδου Αύξηση μισθώματος	0,00%	1,30%	1,50%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	0.00 €
	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,965744178	0,900712719	0,840060361	0,783492223	0,730733328	0,681527029	0,635634237	0,592831782	0,552911567	0,515879506	0,480954585
	Αξία πώλησης κατά την έξοδο											
	Μισθωτικά έξοδα											
	Έξοδα ανακαίνισης											
	Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)											
	Αξία πώλησης κατά την έξοδο											
	Μισθωτικά έξοδα											
	Έξοδα ανακαίνισης											
	Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)											
Παρούσα Αξία (CocoMat)		118,810.00 €	113,579.79 €	108,050.17 €	102,487.43 €	97,211.07 €	92,206.36 €	87,459.31 €	82,956.65 €	78,685.80 €	74,634.82 €	0
	Παρούσα Αξία (ως κενό)	70482,62612	65,736.45 €	62,106.91 €	58,793.61 €	55,766.75 €	52,895.71 €	50,172.48 €	47,589.46 €	45,139.41 €	42,815.50 €	577,289.02 €
Αγοραία Αξία (CocoMat)	Συνολική παρούσα αξία											1,314,595.73 €
	Πρόστιμο τακτοποίησης Ν.4495/2017											0.00 €
	Υπολογιστέα αξία											1,314,595.73 €
	Υπολογιστέα αξία (στρογγύ.)											1,310,000.00 €
	Ανά μζ (συνολική επιφάνεια)											4,737 €
Αγοραία Αξία (ως κενό)	Ανά μζ (συνολική επιφάνεια)											2,125 €
	Συνολική παρούσα αξία											1,128,787.94 €
	Πρόστιμο τακτοποίησης Ν.4495/2017											0.00 €
	Υπολογιστέα αξία											1,128,787.94 €
	Υπολογιστέα αξία (στρογγύ.)											1,130,000.00 €
Ανά μζ (συνολική επιφάνεια)											4,086 €	
Ανά μζ (συνολική επιφάνεια)											1,833 €	

Regulated by RICS

42.2.2.3 Συγκριτική Μέθοδος και Μέθοδος Εισοδήματος – Θέσεις Σταθμεύσεως

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ														
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ									
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΘ/ΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ ΑΝΑ €/μ2	ΘΕΣΗ	ΜΕΤΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ Σ ΤΙΜΗΣ	ΑΝΗΜΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/μ2
1	Βούλα	21.00	-1.00		ΒΟΥΛΑ Κάτω υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, μοτοσικλέτες, 21 τ.μ., 2 θέσεων.	25.000,00 €	1.190,48	1.00	1.02	0,95	1.00	0,90	0,90	827,40 €
2	Βούλα	17.00	-1.00		ΒΟΥΛΑ Κάτω υπόγειος χώρος στάθμευσης, 17 τ.μ., 6 θέσεων, υπόγειο, η/εκ, πόρτα, κοφά	15.000,00 €	882,35	1.00	1.01	0,95	1.00	1,00	0,90	676,02 €
3	Βούλα	10.00	-1.00		ΒΟΥΛΑ Κάτω υπόγειος χώρος στάθμευσης, 2 θέσεων, υπόγειο, μαζί με αποθήκη 7 τ.μ.	13.500,00 €	1.350,00	1.00	0,99	0,95	1.00	0,90	0,90	917,95 €
4	Άλιμος	11.00	-1.00		ΆΛΙΜΟΣ Άνω Καλαμάκι, υπόγειος χώρος στάθμευσης, 11 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, σε τ.μ.	15.000,00 €	1.363,64	1.00	1.00	0,95	1.00	0,90	0,90	929,09 €
5	Άλιμος	20.00	-1.00		ΆΛΙΜΟΣ Αμπελόκηποι, υπόγειος χώρος στάθμευσης, 20 τ.μ., 2 θέσεων, υπόγειο, πολύ κοφά	14.000,00 €	700,00	1.00	1.01	0,95	1.00	0,90	0,90	485,55 €
6	Γλυφάδα	18.00	-1.00		ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, υπόγειος χώρος στάθμευσης, 18 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, η/εκ, πόρτα.	23.000,00 €	1.277,78	1.00	1.01	0,95	1.00	0,90	0,90	882,83 €
Μέσος Όρος		16				17.000,00 €	1.200,00 €	1.00	1.01	0,95	1.00	0,92	0,90	786,47 €
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ														
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ									
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΘ/ΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΝΑ €/μ2	ΘΕΣΗ	ΜΕΤΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ Σ ΤΙΜΗΣ	ΑΝΗΜΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/μ2
1	Άλιμος	10.00	-1.00		ΆΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 10 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, η/εκ, πόρτα, ξεχειλάει, ούμπια και	80,00 €	8,00	1.00	0,99	0,95	1.00	1,00	0,90	6,80 €
2	Άλιμος	12.00	-1.00		ΆΛΙΜΟΣ Καλαμάκι, υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 12 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, Λ. Καλαμάκι, 40-42, τ.μ., 100€	100,00 €	8,33	1.00	1.00	0,95	1.00	1,00	0,90	7,11 €
3	Άλιμος	10.00	-1.00		ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΟΡΟΦΟΥ ΣΤΟΝ ΑΛΙΜΟ ΕΧΕΙΒΑΤΗ ΡΑΜΠΑ ΚΑΛΑΜΑΤΙ ΧΩΡΟΣ ΕΙΣΙΔΙΟΥ. Ενοικιάζεται υπόγειος θέσης κάπου στάθμευσης επί της Μετσόβης επανειλημτικό κτίριο με ΆΛΙΜΟΣ Περαία, με	80,00 €	8,00	1.00	0,99	0,95	1.00	1,00	0,90	6,80 €
4	Κάτω Γλυφάδα	15.00	-1.00		Εφορικός Άνω Καλαμάκι, Αγ. Παντελεήμονος, κλειστός χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 1	120,00 €	8,00	1.00	1.00	0,95	1.00	1,00	0,90	6,87 €
5	Άλιμος	12.00	-1.00		Εφορικός Άνω Καλαμάκι, Αγ. Παντελεήμονος, κλειστός χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 1	100,00 €	8,33	0,95	1.00	0,95	1.00	1,00	0,90	6,76 €
Μέσος Όρος		12				0,00 €	8,13 €	0,99	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	6,87 €

Regulated by RICS

		Ανατολίες																						
Παλιότητα:	0%	ανά έτος	5	μ2																			6.87 €	
Μέγεθος:	1%	ανά																					68.00 €	
Όροφος:	5%	ανά όροφο																					68.00 €	
																							103.02 €	
																							#ΑΝΑΦ	
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου																								
Ως κατασκευ.	0																							
Επιφάνεια:	12.95																							
Όροφος:	-2																							
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων																								
Α/Α	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία																					
Στόχματος	12.95	786.47 €	10.184.82 €																					
Συνολικά	12.95		10.200.00 €																					
Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλοποίηση)																								
Α/Α	Επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μισθώμα	Μηνιαίο Μισθώμα /μ2	Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία /μ2	Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία /μ2																	
Στόχματος	12.95	88.93 €	6.87 €	10.163.07 €	784.79 €																			
Συνολικά	12.95	90.00 €	6.87 €	10.200.00 €																				
ΑΝΑΛΟΓΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΥΠΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ																								
ΣΤΟΙΧΕΙΑ																								
Α/Α	Υπό στοιχεία	ΕΠΙΦ ΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ /μ2	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΑΡΥ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	
1	ΥΒ-4	12.95	-2.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	786.47 €	786.47 €	786.47 €	786.47 €	88.93 €	10.50%	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	
2	ΥΒ-5	12.95	-2.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	786.47 €	786.47 €	786.47 €	88.93 €	10.50%	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	
3	ΥΒ-6	14.13	-2.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	784.62 €	784.62 €	784.62 €	96.80 €	10.50%	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	
4	ΥΒ-7	14.13	-2.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	784.62 €	784.62 €	784.62 €	96.80 €	10.50%	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	
			54																				42.600.00 €	
ΑΝΑΛΟΓΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΒΑΣΕΙ ΤΥΠΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ																								
ΣΤΟΙΧΕΙΑ																								
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦ ΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ /μ2	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΑΡΥ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	
1	ΥΒ-4	12.95	-2.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	786.47 €	786.47 €	786.47 €	88.93 €	10.50%	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	
2	ΥΒ-5	12.95	-2.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	786.47 €	786.47 €	786.47 €	88.93 €	10.50%	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	
3	ΥΒ-6	14.13	-2.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	784.62 €	784.62 €	784.62 €	96.80 €	10.50%	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	
4	ΥΒ-7	14.13	-2.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	784.62 €	784.62 €	784.62 €	96.80 €	10.50%	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	
			54																				42.600.00 €	
Μέθοδος Εισοδήματος																								
Υπό στοιχεία	Μέθοδος Εισοδήματος	Αγοραία Αξία	Υπό στοιχεία	Μέθοδος Εισοδήματος	Αγοραία Αξία	Εισοδήματος	Συγκριτική Μέθοδος:	Σταθμισμένη	Συγκριτική Μέθοδος:	Σταθμισμένη	Μέθοδος Εισοδήματος:	Σταθμισμένη	Αγοραία Αξία	Τελική Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία	Τελική Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία	Τελική Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία	Τελική Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία	Τελική Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία	Τελική Αγοραία Αξία
ΥΒ-3	10.200.00 €	ΥΒ-3	10.200.00 €	50%	5.100.00 €	50%	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €
ΥΒ-4	10.200.00 €	ΥΒ-4	10.200.00 €	50%	5.100.00 €	50%	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	
ΥΒ-5	10.200.00 €	ΥΒ-5	10.200.00 €	50%	5.100.00 €	50%	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	5.100.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	10.200.00 €	
ΥΒ-6	11.100.00 €	ΥΒ-6	11.100.00 €	50%	5.550.00 €	50%	5.550.00 €	5.550.00 €	5.550.00 €	5.550.00 €	5.550.00 €	5.550.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	
ΥΒ-7	11.100.00 €	ΥΒ-7	11.100.00 €	50%	5.550.00 €	50%	5.550.00 €	5.550.00 €	5.550.00 €	5.550.00 €	5.550.00 €	5.550.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	11.100.00 €	
Σύνολο																								52.800.00 €

42.2.2.4 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	1,018,000.00 €	5%	50,900.00 €
Εισοδήματος	1,310,000.00 €	95%	1,244,500.00 €
Συνολικά			1,300,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			4,701.15 €
Συνολικά / μ2			2,108.88 €

Regulated by RICS

42.2.3.2 Μέθοδος Εισοδήματος

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ²)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ²)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ²)	ΠΑΤΑΡΙ (μ²)	ΟΡΟΣΟΛ (μ²)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ €/μ²	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΝΑ €/μ²	ΜΕΤΕΘΟΣ	ΓΟΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΝΗ	ΕΜΠΟΡΙ ΚΟΙΤΗ ΘΕΣΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΗΤΙΚΑ	ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΠΡΑΣΙΝΩΣ ΧΩΡΟΣ	ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΔΑΜΑΤΟΣ	ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗΡΙΑ ΔΙΑΤΡΑΓΜΑΤΟΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/μ²	
																					ΑΝΑΓΩΓΕΣ
1	Βούβα			325.00	325.00			325.00	ΒΟΥΒΑ, Κατάστημα, 325 τ.μ. κατασκευή 2019, 10 δωμάτια, ισόγειο, Δύοφωτο. Χαρακτηριστικά: ελαστικό, σασαπό, θερμαινό, φωτισμός, κενό, ηλεκτρικό, φρεσκό, θέρμανση, ηλεκτρικό, κωδικός αερίου: 12594, www.realstateone.gr	7,200 €	22.2 €	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	20.86
2	Βούβα			117.00	117.00			117.00	Κατάστημα 117τ.μ., ισόγειο, ανακαινισμένο το 2015, 3 w.c., κεντρικά ελαστικού, σύστημα κλιματισμού, 2 θέσεις πάρκινγκ.	2,000 €	17.1 €	0.88	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	15.34
3	Α.Βουλιαγμένης			600.00	600.00	300.00		1,150.00	ΒΟΥΒΑ ΚΑΝ, κατάστημα 900 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 1900, κλειστό πάρκινγκ 1 θέσης, άριστη κατάσταση, ΙΣΟΓΕΙΟ ΠΡΑΞΕΙΟ	20,000 €	17.4 €	1.29	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	19.12
4	Α.Βουλιαγμένης			2,400.00	2,400.00			2,720.00	ΓΛΥΦΑΔΑ κατάστημα 2,400 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 1900, ανακαινισμένο, κενό, ηλεκτρικό, φρεσκό, θέρμανση, ηλεκτρικό, κωδικός αερίου: 12594, www.realstateone.gr	25,000 €	9.2 €	1.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	15.01
6	Βούβα			500.00	500.00			500.00	ΒΟΥΒΑ ΚΑΝ, κατάστημα 500 τ.μ., ισόγειο, προσώμας, ενεργ. κ.λ. γ. άριστη κατάσταση... μεγάλης προβολής, μεγάλη πρόσφυση.	9,000 €	18.0 €	1.03	1.10	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.85	14.91
7	Βούβα			100.00	100.00			100.00	ΒΟΥΒΑ ΑΝΑ, κατάστημα 100 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 700, ενεργ. κ.λ. Δ. 1 w.c. πάρκινγκ 2 θέσεων, με εξοπλισμό, αυτόνομη θέρμανση.	2,000 €	20.0 €	0.87	1.10	0.95	0.95	1.15	1.00	1.00	1.00	0.85	16.95
8	Α.Βουλιαγμένης			240.00	240.00			336.00	ΓΛΥΦΑΔΑ κενό, κατάστημα 480 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 700, 1 w.c. Ενοικιάζεται επί της Λ. Βουλιαγμένης, στο ύψος της Γ.Λαφάδας.	8,000 €	23.8 €	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.85	21.54
Μίσθος-όρος:										10,457.14 €	18.23 €	1.13 €	1.03 €	1.01 €	0.99 €	1.04 €	1.01 €	1.00 €	0.85 €	17.68 €	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου

Γωνιακό:	ΝΑΙ
Προβολή:	ΜΕΓΑΛΗ
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	0
Επιφάνεια Υπογείου Β:	0.00
Επιφάνεια Υπογείου Α:	314.44
Επιφάνεια Ισογείου:	277.75
Επιφάνεια Παταρίου:	26.87
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	0.00
Ανηγμένη Επιφάνεια:	416.96
Συνολική Επιφάνεια	619.06
Πρασιλά:	600
Δώμα:	430.00

Αναγωγές	
Μέγεθος:	25
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	ανά
Επιφάνεια Υπογείου Β:	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Α:	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Παταρίου:	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	επιφάνειας ισογείου

Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα		
Ανηγμένη επιφάνεια	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα
416.96	17.68 €	88,438.7 €
		88,000.0 €

Regulated by RICS

Ετος Μήνες	2022 12	2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	Exit 12
Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χρεώνων μελλοντικών ετησίων λόγω κενής περιόδου)	98,419.44 €	100,879.93 €	102,897.53 €	104,646.79 €	106,425.78 €	108,235.02 €	110,075.01 €	111,946.29 €	47,437.24 €	115,784.82 €	0.00 €
Μισθώμα περιόδου	98,419.44 €	100,879.93 €	102,897.53 €	104,646.79 €	106,425.78 €	108,235.02 €	110,075.01 €	111,946.29 €	47,437.24 €	115,784.82 €	0.00 €
Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα	8,201.62 €	8,406.66 €	8,574.79 €	8,720.57 €	8,866.82 €	9,019.58 €	9,172.92 €	9,328.86 €	9,487.45 €	9,648.73 €	
Έξοδα (3,2% των ετήσιων εσόδων)	-3,125.00 €	-3,203.12 €	-3,267.18 €	-3,322.73 €	-3,379.21 €	-3,436.66 €	-3,495.08 €	-3,554.50 €	-1,506.22 €	-3,676.38 €	0.00 €
Καθαρό ετήσιο έσοδο	95,294.45 €	97,676.81 €	99,630.34 €	101,324.06 €	103,046.57 €	104,798.36 €	106,579.93 €	108,391.79 €	45,931.02 €	112,108.44 €	0.00 €
Καθαρό έσοδο εξόδου											0.00 €
Πληθυσμικός	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,964216598	0,896445331	0,833437459	0,774858181	0,720396226	0,669762203	0,622687062	0,57892066	0,538230439	0,500400185	0,465228881
Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χρεώνων μελλοντικών ετησίων λόγω κενής περιόδου)	88,438.67 €	90,649.64 €	92,462.63 €	94,034.49 €	95,633.08 €	97,258.84 €	98,912.24 €	100,593.75 €	59,677.24 €	104,043.01 €	105,811.74 €
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											0.00 €
Μιστωτά έσοδα											0.00 €
Έξοδα ανακαίνισης											0.00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μισθώμα)											0.00 €
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											1,517,807.78 €
Μιστωτά έσοδα											-7,589.04 €
Έξοδα ανακαίνισης											0.00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)											1,510,218.74 €
Παρούσα Αξία (CocoMat)	94,897.66 €	90,433.34 €	85,758.65 €	81,086.42 €	76,666.73 €	72,491.72 €	68,542.29 €	64,808.02 €	57,652.28 €	52,063.14 €	0
Παρούσα Αξία (ως κενό)	85274,03308	81,262.44 €	77,061.82 €	72,863.40 €	68,893.71 €	65,140.30 €	61,591.37 €	58,235.80 €	32,120.11 €	52,063.14 €	702,597.37 €
Αγοραία Αξία (CocoMat)											1,392,817.88 €
Υπολοιπώδεια αξία											0.00 €
Υπολοιπώδεια αξία (στρογγύ.)											1,390,000.00 €
Αντ μ2 (ατυχημένη επιφάνεια)											3,334 €
Αντ μ2 (συνολική επιφάνεια)											2,245 €
Συνολική παρούσα αξία											1,392,817.88 €
Πρόστιμο τακτοποίησης Ν.4495/2017											0.00 €
Υπολοιπώδεια αξία											1,392,817.88 €
Υπολοιπώδεια αξία (στρογγύ.)											1,390,000.00 €
Αντ μ2 (ατυχημένη επιφάνεια)											3,334 €
Αντ μ2 (συνολική επιφάνεια)											2,245 €
Συνολική παρούσα αξία											1,357,103.50 €
Πρόστιμο τακτοποίησης Ν.4495/2017											0.00 €
Υπολοιπώδεια αξία											1,357,103.50 €
Υπολοιπώδεια αξία (στρογγύ.)											1,360,000.00 €
Αντ μ2 (ατυχημένη επιφάνεια)											3,262 €
Αντ μ2 (συνολική επιφάνεια)											2,197 €

Regulated by RICS

Είρος Μήνες	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		Exit				
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12			
Wind	Τρέχον Μίσθωμα (στρογγυλεμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εισροών/λόγω κενής περιόδου)	14,130.04 €	14,483.29 €	14,772.95 €	15,024.09 €	15,279.50 €	15,539.25 €	15,803.42 €	16,072.08 €	16,345.30 €	16,623.17 €	16,906.86 €	17,196.56 €	17,491.29 €	17,791.06 €	18,095.87 €	18,405.72 €	18,720.61 €	19,040.54 €	19,365.51 €	19,695.52 €	0.00 €	0.00 €		
	Μίσθωμα Περιόδου	14,130.04 €	14,483.29 €	14,772.95 €	15,024.09 €	15,279.50 €	15,539.25 €	15,803.42 €	16,072.08 €	16,345.30 €	16,623.17 €	16,906.86 €	17,196.56 €	17,491.29 €	17,791.06 €	18,095.87 €	18,405.72 €	18,720.61 €	19,040.54 €	19,365.51 €	19,695.52 €	0.00 €	0.00 €		
	Τρέχον Μηνιαίο Μίσθωμα	1,177.50 €	1,206.94 €	1,231.08 €	1,252.01 €	1,273.29 €	1,294.94 €	1,316.95 €	1,339.34 €	1,362.11 €	1,385.26 €	1,408.79 €	1,432.70 €	1,457.00 €	1,481.69 €	1,506.77 €	1,532.24 €	1,558.10 €	1,584.35 €	1,610.99 €	1,638.02 €	1,665.44 €	0.00 €	0.00 €	
	Έξοδα (10,0% των ετήσιων εσόδων)	-1,413.00 €	-1,448.33 €	-1,477.30 €	-1,502.41 €	-1,527.95 €	-1,553.93 €	-1,580.34 €	-1,607.21 €	-1,634.53 €	-1,662.32 €	-1,690.59 €	-1,719.26 €	-1,748.33 €	-1,777.80 €	-1,807.67 €	-1,837.94 €	-1,868.61 €	-1,899.68 €	-1,931.15 €	-1,963.02 €	-1,995.29 €	0.00 €	0.00 €	
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	12,717.03 €	13,034.96 €	13,295.66 €	13,521.68 €	13,751.55 €	13,985.33 €	14,223.09 €	14,464.87 €	14,710.77 €	14,960.86 €	15,215.07 €	15,473.31 €	15,735.58 €	16,001.89 €	16,272.24 €	16,546.64 €	16,825.09 €	17,107.59 €	17,394.14 €	17,684.81 €	17,979.60 €	0.00 €	0.00 €	
	Καθαρό έσοδο εξόδου																						14,960.86 €		
	Πληθυσμιαύς	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	
	Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	
	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.94406864	0.8414159	0.748925045	0.668382393	0.595706232	0.530932471	0.473201846	0.421748526	0.375889952	0.335017782	0.298589824	0.266889824	0.238589824	0.213589824	0.191589824	0.172589824	0.156589824	0.143589824	0.133589824	0.126589824	0.122589824	0.122589824	0.122589824	0.122589824
	Αξία πώλησης κατά την έξοδο																						136,007.80 €		
Μεσοτικά έξοδα																						-680.04 €			
Έξοδα ανακίνησης																						0.00 €			
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μίσθωση)																						135,327.76 €			
Παρούσα Αξία (Κεράτια)		13,339.72 €	12,186.47 €	11,078.61 €	10,041.84 €	9,102.09 €	8,250.29 €	7,478.21 €	6,778.38 €	6,144.04 €	5,569.06 €	4,047.49 €													
Αγοραία Αξία (CocoMat)	Συνολική παρούσα αξία																					51,197.69 €			
	Πρόσθιο τακτοποίησης Ν.4495/2017																					0.00 €			
	Υπολογισθείσα αξία																					51,197.69 €			
	Υπολογισθείσα αξία (στρογγυλ.)																					51,000.00 €			
	Ανά μ2 (αυτηγμένη επιφάνεια)																					122 €			
Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)																						82 €			

42.2.3.3 Στάθμιση μεθόδων

Regulated by RICS

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	1,500,000.00 €	5%	75,000.00 €
Εισοδήματος	1,390,000.00 €	95%	1,320,500.00 €
Συνολικά			1,400,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			3,357.63 €
Συνολικά / μ2			2,261.49 €

Αγοραία Αξία	
Κατάστημα	1,400,000.00 €
Κεραία	51,000.00 €
Σύνολο	1,451,000.00 €

Regulated by RICS

42.2.4 Ακίνητο με Α/Α 4- Πειραιάς Κατάστημα

42.2.4.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ												
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ												
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (αν. μ2)
1	Φρεατίτιδα, Καλλιπλή - Φρεατίτιδα	0.00	0.00	0.00	120.00	0.00	0.00	120.00	Πειραιάς, Φρεατίτιδα, Κατάστημα Προς Πωλητή, Ισογειο για υγειονομικού ενδιαφέροντος, 120 τ.μ., Κατάσταση: Ανακαινισμένο, Οροφος: Ισογειο, Θέρμανση: Αυτόνομη Φυσικό Αέριο, 2 WC, Έτος κατασκευής: 1920, Χωρική προσαρμογή: 2 μνοήματα, Αποθήκη, Χωρίς Κλιματισμό, Επινοητικό Μρ Πειραιάς, Μικρολίμανο, Κατάστημα, Καταλληλό για Υγειονομικού ενδιαφέροντος, 223 τ.μ., Σε οικητικό 245 τ.μ., Ανακαινισμένο κατάσταση, 3 Επιπέδοι, Οροφος: Ισογειο, πολυσύχναστο παράσοι ΑΡΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΜΠΡΟΣΤΑ ΣΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ, 2 WC, Ερσοκατασκευές 1931, Ενεργειακό ΠΙΣΤΟΛΗΤ Κατάστημα 180 τ.μ., Ισογειο, Πρόσομοι, Κατασκευή 78 τ.μ., Πατάρι 90 τ.μ., άριστη κατάσταση, Προς Πωλητή Πειραιάς - Πειραική συνολικού εμβαδού 180 τ.μ., Αποτελείται από ισόγειο 90τ.μ και πατάρι 90 τ.μ	1969	350.000 €	2,916.7 €
2	Μικρολίμανο, Καστέλα - Πασαλιμάνι	0.00	0.00	43.00	65.00	0.00	115.00	112.40	Πειραιάς, Φρεατίτιδα, Κατάστημα Προς Πωλητή, Ισογειο, 67% Τυπ. με διαμερίσματα, 223 τ.μ., Ισογειο, Πρόσομοι, Κατασκευή 78 τ.μ., Πατάρι 90 τ.μ., άριστη κατάσταση, Προς Πωλητή Πειραιάς - Πειραική συνολικού εμβαδού 180 τ.μ., Αποτελείται από ισόγειο 90τ.μ και πατάρι 90 τ.μ	1972	300.000 €	2,669.0 €
3	ΠΕΡΑΙΚΗ	0.00	0.00	0.00	90.00	90.00	0.00	126.00	Πειραιάς, Φρεατίτιδα, Κατάστημα Προς Πωλητή, Ισογειο, 67% Τυπ. με διαμερίσματα, 223 τ.μ., Ισογειο, Πρόσομοι, Κατασκευή 78 τ.μ., Πατάρι 90 τ.μ., άριστη κατάσταση, Προς Πωλητή Πειραιάς - Πειραική συνολικού εμβαδού 180 τ.μ., Αποτελείται από ισόγειο 90τ.μ και πατάρι 90 τ.μ	1978	180.000 €	1,428.6 €
4	ΦΡΕΑΤΙΤΥΔΑ	0.00	0.00	50.00	50.00	0.00	0.00	65.00	Πειραιάς, Φρεατίτιδα, Κατάστημα Προς Πωλητή, Ισογειο, 67% Τυπ. με διαμερίσματα, 223 τ.μ., Ισογειο, Πρόσομοι, Κατασκευή 78 τ.μ., Πατάρι 90 τ.μ., άριστη κατάσταση, Προς Πωλητή Πειραιάς - Πειραική συνολικού εμβαδού 180 τ.μ., Αποτελείται από ισόγειο 90τ.μ και πατάρι 90 τ.μ	1973	95.000 €	1,461.5 €
5	ΠΛΑΖ ΦΡΕΑΤΙΤΥΔΑΣ	0.00	0.00	0.00	130.00	130.00	0.00	182.00	Πειραιάς, Φρεατίτιδα, Κατάστημα Προς Πωλητή, Ισογειο, 67% Τυπ. με διαμερίσματα, 223 τ.μ., Ισογειο, Πρόσομοι, Κατασκευή 78 τ.μ., Πατάρι 90 τ.μ., άριστη κατάσταση, Προς Πωλητή Πειραιάς - Πειραική συνολικού εμβαδού 180 τ.μ., Αποτελείται από ισόγειο 90τ.μ και πατάρι 90 τ.μ	1979	460.000 €	2,527.5 €
6	ΦΡΕΑΤΙΤΥΔΑ	0.00	0.00	45.00	90.00	45.00	0.00	121.50	Πειραιάς, Φρεατίτιδα, Κατάστημα Προς Πωλητή, Ισογειο, 67% Τυπ. με διαμερίσματα, 223 τ.μ., Ισογειο, Πρόσομοι, Κατασκευή 78 τ.μ., Πατάρι 90 τ.μ., άριστη κατάσταση, Προς Πωλητή Πειραιάς - Πειραική συνολικού εμβαδού 180 τ.μ., Αποτελείται από ισόγειο 90τ.μ και πατάρι 90 τ.μ	1975	250.000 €	2,057.6 €
7	Πλατεία Θμιστοκλέους - Α/ος Σπυριδών	0.00	0.00	0.00	85.00	45.00	0.00	103.00	Πειραιάς, Φρεατίτιδα, Κατάστημα Προς Πωλητή, Ισογειο, 67% Τυπ. με διαμερίσματα, 223 τ.μ., Ισογειο, Πρόσομοι, Κατασκευή 78 τ.μ., Πατάρι 90 τ.μ., άριστη κατάσταση, Προς Πωλητή Πειραιάς - Πειραική συνολικού εμβαδού 180 τ.μ., Αποτελείται από ισόγειο 90τ.μ και πατάρι 90 τ.μ	1980	350.000 €	3,398.1 €
Μέσος όρος		0.00	0.00	49.71	90.00	51.67	49.17	118.56		1960	283.570 €	2,357.28 €

Μέγεθος:	Αναγωγές	ανά	Χαρακτηριστικά εκτιμήσιμου	
			Γενικά:	Υποκατάστημα
Επιφάνεια Υπογείου	1%	ανά	Παράβολο	καλή
Γ.:	15%	Επιφάνεια Υπογείου	0.00	0.00
Επιφάνεια Υπογείου	20%	Επιφάνεια Υπογείου	0.00	0.00
Επιφάνεια Υπογείου	30%	Επιφάνεια Υπογείου	0.00	0.00
Α.:	100%	Επιφάνεια Ισογείου	128.40	128.40
Επιφάνεια Ισογείου	40%	Επιφάνεια Παταριού:	0.00	0.00
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	30%	Ανηγμένη Επιφάνεια:	179.76	179.76
Παλαίστιες:	0.03%	Συνολική Επιφάνεια:	256.80	256.80
		Έτος κατασκευής:	1970	1970

Regulated by RICS

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πώλησης			
A/A	Ανηγμένη Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
Κατάστημα	179.76	2,177.38 €	391,400 €

42.2.4.2 Μέθοδος Εισοδήματος

Α/Α	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ				ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑ ΜΕΣΟΓΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑ ΚΑΘΗΜΕΡΗΣ	Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΛΑΚΩΣΗ	ΓΩΜΑΚΟ	ΠΡΟΣΘΗ ΚΑΡΧΗΡΗΤΙΚΑ	ΚΑΝΟΝΑΙ ΤΩΝ ΜΕΣΩΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΑΝΤΙΡΡΟΦΑΡΙΩΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΙΑΡΓΗΣ	ΑΝΗΡΩΜΗΤΗΘΗ ΜΟΝΑΔΕΣ αν.μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ/ΑΝΗΡΩΜΗΤΗΘΗ ΜΟΝΑΔΕΣ αν.μ2
	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΩΦ. (μ2)	ΥΠΟΓΕΩΦ. (μ2)	ΠΛΑΤΗ (μ2)														
1	ΦΡΕΑΤΙΩΝ	0.00	0.00	340.00	1997	0.000000€	20.6€	1	1.00	1.08	0.89	1.00	0.90	0.85	0.82	17.10 €	12.50%	2.14 €
2	ΦΡΕΑΤΙΩΝ Μονο Ζώνης	0.00	0.00	850.00	1999	1.300000€	11.2€	2	1.00	0.97	0.89	1.05	1.20	0.85	1.00	11.59 €	12.50%	1.48 €
3	Α.Μ.Π.Σ.Σ.Ο.Υ. Δ.Π.Σ.	0.00	0.00	295.00	1990	4.000000€	12.4€	3	1.00	1.08	1.00	1.05	1.10	0.85	1.00	12.86 €	12.50%	1.01 €
4	ΦΡΕΑΤΙΩΝ	0.00	0.00	350.00	1990	760.00 €	20.0 €	4	1.00	0.94	1.00	1.05	1.00	0.85	0.84	16.77 €	12.50%	2.10 €
6	Φρεατίων Φρεατίων	0.00	0.00	950.00	1970	1.260000€	13.2€	6	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.85	0.86	11.35 €	12.50%	1.42 €
7	ΦΡΕΑΤΙΩΝ	0.00	0.00	850.00	1985	1.400000€	16.5€	7	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.90	0.73	12.07 €	12.50%	1.51 €
8	ΦΡΕΑΤΙΩΝ	0.00	0.00	520.00	1980	1.500000€	20.6€	8	0.90	0.96	1.00	1.05	0.95	0.85	0.89	14.25 €	12.50%	1.78 €
10	ΦΡΕΑΤΙΩΝ	0.00	0.00	180.00	1972	3.200000€	17.8€	10	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	18.24 €	12.50%	2.28 €
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	0.00	0.00	0.00	140.00	1990	2.668000€	16.9€		1.01	0.99	1.00	1.03	1.03	0.95	0.88	14.38 €	100.00%	14.31 €

Αναγωγές	
Μέγεθος:	25 ανά
Επιφάνεια Υπογείου Γ.:	1% ανά
Επιφάνεια Υπογείου Β.:	15% επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Α.:	20% επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	30% επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Παταριού:	100% επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	40% επιφάνειας ισογείου
Παλατίτσα:	30% επιφάνειας ισογείου
	ανά έτος

Χαρακτηριστικά Εκτιμήσεως	
Γλυκά:	με
Προβλεπ:	καλή
Επιφάνεια Υπογείου Γ.:	0,00
Επιφάνεια Υπογείου Β.:	0,00
Επιφάνεια Υπογείου Α.:	0,00
Επιφάνεια Ισογείου:	128,40
Επιφάνεια Παταριού:	128,40
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	0,00
Ανηγμένη Επιφάνεια:	179,76
Συνολική Επιφάνεια:	256,80
Έτος κατασκευής:	1970

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Μίσθωσης				
A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα /αν.μ2	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα
Κατάστημα	179.76	14.28 €	2,566.61 €	30,800.00 €

Regulated by RICS

Ετος Μήνες	2022 12	2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	Exit 12	
CocoMat	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χρεμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	30,756.08 €	31,524.98 €	32,155.48 €	32,702.12 €	33,258.06 €	33,823.44 €	34,398.44 €	2,964.83 €	36,182.75 €	0.00 €	
	Μισθώμα περιόδου	30,756.08 €	31,524.98 €	32,155.48 €	32,702.12 €	33,258.06 €	33,823.44 €	34,398.44 €	2,964.83 €	36,182.75 €	0.00 €	
	Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα	2,563.01 €	2,627.08 €	2,679.62 €	2,725.18 €	2,771.50 €	2,818.62 €	2,866.54 €	2,915.27 €	2,964.83 €	3,015.23 €	
	Έσοδα (7,0% των ετήσιων εσόδων)	-2,144.49 €	-2,198.10 €	-2,242.06 €	-2,280.18 €	-2,318.94 €	-2,358.36 €	-2,398.46 €	-2,439.23 €	-2,480.72 €	-2,522.87 €	0.00 €
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	28,611.59 €	29,326.88 €	29,913.41 €	30,421.94 €	30,939.11 €	31,465.08 €	31,989.98 €	32,543.98 €	2,758.10 €	33,659.89 €	0.00 €
	Καθαρό έσοδο εξόδου											
	Πληθυσμικός	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	0,00 €
	Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Συντελεστής Παραούςας Αξίας	0,961538462	0,888996359	0,821927107	0,759917813	0,702586736	0,649580932	0,600574086	0,555264503	0,513373246	0,474642424	0,438833602
	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χρεμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	30,799.33 €	31,569.31775	32,200.70 €	32,748.12 €	33,304.83 €	33,871.02 €	34,446.82 €	35,032.42 €	32,658.97 €	36,233.65 €	36,849.62 €
Αγοραίο Μισθώμα	Ποσοστό πληρότητας	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Μισθώμα περιόδου	30799,33439	31,569,32	32,200,70	32,748,12	33,304,83	33,871,02	34,446,82	35,032,42	32,658,97	36,233,65	36,849,62
	Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα	2,566,61 €	2,630,78 €	2,683,39 €	2,729,01 €	2,775,40 €	2,822,58 €	2,870,57 €	2,919,37 €	2,969,00 €	3,019,47 €	3,070,80 €
	Έσοδα (7,0% των ετήσιων εσόδων)	-2,147,51 €	-2,201,19 €	-2,245,22 €	-2,283,39 €	-2,322,20 €	-2,361,68 €	-2,401,89 €	-2,442,66 €	-2,477,17 €	-2,526,42 €	-2,569,37 €
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	28,651,83 €	29,368,12 €	29,955,49 €	30,464,73 €	30,982,63 €	31,509,33 €	32,044,99 €	32,589,76 €	30,381,80 €	33,707,23 €	34,280,25 €
	Καθαρό έσοδο εξόδου											
	Αύξηση μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	0,00 €
	Συντελεστής Παραούςας Αξίας	0,961538462	0,888996359	0,821927107	0,759917813	0,702586736	0,649580932	0,600574086	0,555264503	0,513373246	0,474642424	0,438833602
	Αξία πώλησης, κατά την έξοδο											
	Μεσοπλά έσοδα											
Εξόδα ανακαινισής												
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μισθώμα)												
Αξία πώλησης, κατά την έξοδο												
Μεσοπλά έσοδα												
Εξόδα ανακαινισής												
Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)												
Παρούσα Αξία (CocoMat)	29,573,15 €	28,025,59 €	26,429,46 €	24,850,92 €	23,366,67 €	21,971,06 €	20,658,81 €	19,424,94 €	18,288,31 €	17,198,03 €	0	
Παρούσα Αξία (ως κενό)	29614,74461	28,065,01 €	26,466,63 €	24,885,88 €	23,399,53 €	22,001,97 €	20,667,87 €	19,452,26 €	16,766,24 €	17,198,03 €	203,647,75 €	
Αγοραία Αξία (CocoMat)	Συνολική παρούσα αξία										432,050,24 €	
	Πρόσθιο τακτοποιήσης N.4495/2017										0,00 €	
	Υπολοιπίδια αξία										432,050,24 €	
	Υπολοιπίδια αξία (στρογγύ.)										432,000,00 €	
	Ανά μ2 (αυτηγμένη επιφάνεια)										2,403 €	
Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)										1,682 €		
Αγοραία Αξία (ως κενό)	Συνολική παρούσα αξία										432,185,91 €	
	Πρόσθιο τακτοποιήσης N.4495/2017										0,00 €	
	Υπολοιπίδια αξία										432,185,91 €	
	Υπολοιπίδια αξία (στρογγύ.)										430,000,00 €	
	Ανά μ2 (αυτηγμένη επιφάνεια)										2,392 €	
Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)										1,674 €		

42.2.4.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	5%	391,400.00 €	19,570.00 €
Μέθοδος DCF	95%	432,000.00 €	410,400.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			430,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /αν. μ2			2,392.08 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			1,674.45 €

42.2.5 Ακίνητο με Α/Α 5 – Κηφισιά Κατάστημα

42.2.5.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Οικόπεδο

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ							
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ Σ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ
1	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	1.700,00	επί της λεωφ. Ερυθράς, σ.δ. 0,6, οικοδομήσιμο, κατάλληλο και για οικόπεδο 2.000 τ.μ., ενός σχεδίου, σ.δ. 0,6. Οικόπεδο 2.000 τ.μ., με	0,6	1020,00	750.000,00 €	441,18 €
2	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα	2.430,00	Κηφισιά, Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο, Ενός σχεδίου, 1750 τ.μ., Πρόσμιση: 100 μ.,	0,6	1458,00	2.000.000,00 €	823,05 €
3	Νέα Κηφισιά	1.750,00	Προς Πώληση Οικόπεδο, Κηφισιά, Νέα Κηφισιά 1398 τ.μ., χαρακτηριστικά:	0,6	1050,00	1.100.000,00 €	628,57 €
4	Νέα Κηφισιά	1.398,00	Τοποθεσία : Βόρεια προάστια, Νέα Κηφισιά.	0,5	838,80	1.300.000,00 €	929,90 €
5	Νέα Κηφισιά	3.000,00	ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 980 τ.μ. ΜΕ 0,6 ΣΑ ΤΟΠΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ΣΕ ΉΣΥΧΟ ΚΑΙ	0,6	1500,00	2.000.000,00 €	666,67 €
6	Νέα Κηφισιά	980,00			588,00	640.000,00 €	653,06 €
		1.876,33			1.075,80	1.298.333,33	690,40
							1.187,71

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΓΩΓΕΣ								
A/A	ΜΕΓΕΘΟΣ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	ΘΕΣΗ	ΑΝΑΓΩΓΗ ΛΟΓΩ Σ.Δ.	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ
1	0,92	1,05	1,10	0,85	0,99	727,80 €	16,67%	121,30 €
2	0,93	1,05	1,10	0,85	0,91	1.253,90 €	16,67%	208,98 €
3	0,92	1,05	1,10	0,85	0,90	943,69 €	16,67%	157,28 €
4	0,91	1,05	1,10	0,85	0,89	1.385,42 €	16,67%	230,90 €
5	0,95	0,95	1,06	0,85	0,81	1.075,40 €	16,67%	179,23 €
6	0,91	1,05	1,10	0,85	0,97	1.060,48 €	16,67%	176,75 €
	0,92	1,03	1,09	0,85	0,91	1.074,45	100,00%	1.074,45 €

Αναγωγές			
Μίσθος:	1%	ανά	500 μ2
Σ.Δ.	4%	ανά	0,1 συντελεστή
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου			
Πρόσβαση:			
Επιφάνεια:	5.680,86		
Επιπρεπόμενη Δόμηση:	2.053,42		
Σ.Δ.	0,36		
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
Επιφάνεια (μ2)	Δομήσιμη Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/δομ. μ2	Αγοραία Αξία/μ2
Οικόπεδο	2.053,42	1.074,45 €	2.206.292,89 €
Συνολικά	5.680,86		2.206.000,00 €
			388,37 €

42.2.5.2 Μέθοδος Εισοδήματος

Κατάστημα

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ											
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ2	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ2	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ2
1	Ν. Ερυθράια, Ταπείου 131			280,00		280,00	πρώην εστιατόριο "Golden Phoenix"	6.500,00 €	23,2 €	6.500,00 €	23,2 €
2	Ν. Ερυθράια, Ταπείου 98	400,00		360,00		490,00	πρώην εστιατόριο	6.000,00 €	12,2 €	6.000,00 €	12,2 €
3	Ν. Ερυθράια, Ταπείου 98		700,00	700,00	300,00	1.025,00	οι επιφάνειες ανά στάθμη κατ' εκτίμηση	15.000,00 €	14,6 €	15.000,00 €	14,6 €
4	Ν. Ερυθράια, Ταπείου 98		70,00	200,00		217,50		3.500,00 €	16,1 €	3.500,00 €	16,1 €
5	Ν. Ερυθράια, Μοριερό		80,00	100,00		120,00		1.500,00 €	12,5 €	1.500,00 €	12,5 €
6	Νέα Ερυθράια, κέντρο		41,00	41,00		51,25		1.500,00 €	29,3 €	1.500,00 €	29,3 €
7	Νέα Ερυθράια		100,00	140,00		165,00		4.500,00 €	27,3 €	4.500,00 €	27,3 €
8	Νέα Ερυθράια		85,00	85,00	85,00	148,75		2.800,00 €	18,8 €	2.800,00 €	18,8 €
9	Νέα Κηφισιά			60,00	80,00	100,00		2.500,00 €	25,0 €	2.500,00 €	25,0 €
10	Νέα Ερυθράια		100,00	200,00		225,00		7.000,00 €	31,1 €	7.000,00 €	31,1 €
11	Νέα Ερυθράια			140,00		140,00		2.800,00 €	20,0 €	2.800,00 €	20,0 €
12	Νέα Κηφισιά			85,00	40,00	105,00		1.500,00 €	14,3 €	1.500,00 €	14,3 €
Μέσος όρος		400,00	172,00	199,25	126,25	255,63		4.591,70 €	20,37 €	4.591,70 €	20,37 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ												
ΑΝΑΓΩΓΗΣ												
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2	
1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.10	0.85	0.84	19.53 €	8.33%	1.63 €	
2	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.10	0.85	0.84	10.30 €	8.33%	0.86 €	
3	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.10	0.85	0.84	12.31 €	8.33%	1.03 €	
4	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.10	0.85	0.84	13.54 €	8.33%	1.13 €	
5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	0.85	0.94	11.69 €	8.33%	0.97 €	
6	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	0.85	0.69	20.15 €	8.33%	1.68 €	
7	1.00	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	0.85	0.64	17.39 €	8.33%	1.45 €	
8	1.00	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	0.85	0.64	12.00 €	8.33%	1.00 €	
9	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.10	0.85	0.84	21.04 €	8.33%	1.75 €	
10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	0.85	0.61	19.04 €	8.33%	1.59 €	
11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.90	0.85	0.65	13.01 €	8.33%	1.08 €	
10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.10	0.85	0.84	12.02 €	8.33%	1.00 €	
	1.00	1.00	1.00	1.00	0.87	1.03	0.85	0.77	15.17 €	100.00%	15.17 €	

Χαρακτηριστικά Εκτιμώμενου	
Γωνιακό:	ΕΟ, μερικώς από Τατοΐου
Προβολή:	0,00
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	1.397,80
Επιφάνεια Υπογείου Β:	1.336,62
Επιφάνεια Υπογείου Α:	1.110,72
Επιφάνεια Ισογείου:	942,70
Επιφάνεια Παταριού:	341,55
Επιφάνεια Σοφίτας:	2.366,56
Ανηγμένη Επιφάνεια:	5.129,39
Συνολική Επιφάνεια:	

Αναγωγές		
Μέγεθος:	0%	ανά 10
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	20%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Α:	25%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	100%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Παταριού:	50%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	50%	επιφάνειας ισογείου
Παλαιότητα:	0,00%	ανά έτος

Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα		
A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα
Κατάστημα Ταταΐου 165, Κηφισιά	2.366.56	430.770.55 €
		430.800.00 €

Regulated by RICS

Ετος Μήνες	2022 12	2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	Exit 12	
CocoMat	Τρέχον Μισθώμα (επιμελημένο κατά το ποσοστό των χαμφών με Λογντικών εισροών λόγω κενής περιόδου)	455,189.92 €	466,569.67 €	475,901.06 €	483,991.38 €	492,219.24 €	500,586.96 €	509,096.94 €	517,751.59 €	43,879.45 €	0.00 €	0.00 €
	Μισθώμα περιόδου	37,932.49 €	38,880.81 €	39,658.42 €	40,332.82 €	41,018.27 €	41,715.58 €	42,424.75 €	43,145.97 €	43,879.45 €	44,625.40 €	0.00 €
	Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα	22,503.45 €	23,066.04 €	23,627.36 €	23,927.32 €	24,334.09 €	24,747.77 €	25,168.48 €	25,596.34 €	-2,169.29 €	0.00 €	0.00 €
	Εξόδα (4,9% των ετησίων εσόδων)	432,686.47 €	443,503.63 €	452,373.71 €	460,064.06 €	467,885.15 €	475,899.20 €	483,928.46 €	492,155.29 €	41,710.16 €	0.00 €	0.00 €
	Καθαρό έσοδο											
	Καθαρό έσοδο εξόδου											
	Πληθωρισμός	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Συντελεστής Περιουσίας Δείκας	0,964620252	0,89757165	0,835183446	0,777131708	0,723115016	0,672852904	0,626084399	0,582566669	0,542073759	0,504395421	0,469336021
	Τρέχον Μισθώμα (επιμελημένο κατά το ποσοστό των χαμφών με Λογντικών εισροών λόγω κενής περιόδου)	430,770.55 €	430,770.55 €	436,370.56 €	442,916.12 €	450,445.70 €	458,103.27 €	465,891.03 €	473,811.18 €	441,710.47 €	490,057.69 €	498,388.67 €
Αγοράς Μισθώμα	Ποσοστό Πληθωρισμός	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Μισθώμα περιόδου	430,770.5476	430,770.55	436,370.56	442,916.12	450,445.70	458,103.27	465,891.03	473,811.18	441,710.47	490,057.69	498,388.67
	Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα	35,897.55 €	35,897.55 €	36,364.21 €	36,909.68 €	37,537.14 €	38,175.27 €	38,824.25 €	39,484.26 €	40,155.50 €	40,838.14 €	41,532.39 €
	Εξόδα (4,9% των ετησίων εσόδων)	-21,296.22 €	-21,296.22 €	-21,573.07 €	-21,896.86 €	-22,268.91 €	-22,647.48 €	-23,032.49 €	-23,424.04 €	-21,837.06 €	-24,227.22 €	-24,639.09 €
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	409,474.33 €	409,474.33 €	414,797.50 €	421,019.46 €	428,176.79 €	435,455.80 €	442,858.54 €	450,387.14 €	419,873.41 €	465,830.46 €	473,749.58 €
	Καθαρό έσοδο εξόδου											
	Αύξηση μισθώματος	0,00%	1,30%	1,50%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Συντελεστής Περιουσίας Δείκας	0,964620252	0,89757165	0,835183446	0,777131708	0,723115016	0,672852904	0,626084399	0,582566669	0,542073759	0,504395421	0,469336021
	Αξία πώλησης κατά την έξοδο											
	Μισοτικά Έξοδα											
Αξία πώλησης κατά την έξοδο	Μισοτικά Έξοδα											
	0,5%											
Αξία πώλησης κατά την έξοδο	Μισοτικά Έξοδα											
	0,5%											
Καθαρή υπολειμματική αξία (συνολικό μισθώμα)	Μισοτικά Έξοδα											
	0,5%											
Παρούσα Αξία (CocoMat)	Μισοτικά Έξοδα	439,085.42 €	418,779.71 €	397,464.69 €	376,125.05 €	355,931.12 €	336,821.39 €	318,737.65 €	301,624.82 €	263,225.55 €	247,182.85 €	0
	0,5%	415,529.992	386,647.43 €	364,449.47 €	344,204.16 €	325,724.05 €	308,236.12 €	291,687.11 €	276,026.60 €	239,439.66 €	247,182.85 €	3,160,514.36 €
Αγοράς Αξία (CocoMat)	Συνολική Παρούσα αξία											6,464,305.16 €
	Πρόστιμα τακτοποίησης Ν.4495/2017											0.00 €
	Υπολοιπόμενα αξία (στρογγύ.)											6,464,305.16 €
	Υπολοιπόμενα αξία (στρογγύ.)											6,460,000.00 €
	Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)											2,367 €
	Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)											1,259 €
Αγοράς Αξία (ως κενό)	Συνολική Παρούσα αξία											6,359,641.80 €
	Πρόστιμα τακτοποίησης Ν.4495/2017											0.00 €
	Υπολοιπόμενα αξία (στρογγύ.)											6,359,641.80 €
	Υπολοιπόμενα αξία (στρογγύ.)											6,360,000.00 €
	Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)											2,687 €
	Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)											1,240 €

42.2.5.3 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Μέθοδος Α.Κ.Κ								
	Επιφάνεια (μ2)	Κόστος €/μ2	Έτος κατασκευής	Συντελεστής απαξίωσης	Ποσοστό κατασκευαστικής ετοιμότητας	Απαξίωση	Κόστος Κατασκευής Νέο (Ασφαλιστέα Αξία)	Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής (€)
	Β' Υπόγειο	1.397,80	2005	1,50%	100%	0,79	768.790,00	603.653,07 €
	Α' Υπόγειο	1.336,62	2005	1,50%	100%	0,79	735.141,00	577.231,91 €
	Ισόγειο	1.110,72	2005	1,50%	100%	0,79	999.648,00	784.922,52 €
	Ημιόροφος	942,70	2005	1,50%	100%	0,79	848.430,00	666.186,31 €
	Σοφίτα	341,55	2005	1,50%	100%	0,79	307.395,00	241.366,22 €
	Σύνολο κτιριακών	5.129,39					3.659.404,00 €	2.873.360,00 €
	Περιβάλλον Χώρος	4.442,80	2005	1,00%	100%	0,85	133.284,00	113.485,70 €
	Σύνολο						3.792.688,00 €	2.986.846,00 €

Μέθοδος Α.Κ.Κ	
Γήπεδο	2.206.000,00 €
Α.Κ.Κ	2.986.846,00 €
Αγοραία Αξία	5.192.800,00 €

42.2.5.4 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση μεθόδων		
Μέθοδοι	Συντελεστής βαρύτητας	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Ειδοδήματος	90%	6.460.000,00 €
Υλική	10%	5.192.800,00 €
Τελική Αγοραία		6.330.000,00 €

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ - ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
A/A	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ. ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2
1	1.00	0.93	1.00	1.00	1.10	1.00	0.78	0.80	1,061.64 €	12.50%	132.70 €
2	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.10	0.78	0.82	1,221.89 €	12.50%	152.74 €
3	1.00	0.97	1.00	1.00	1.10	1.00	0.78	0.84	1,113.43 €	12.50%	139.18 €
4	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.10	0.80	0.84	1,711.35 €	12.50%	213.92 €
5	0.85	0.89	1.00	1.00	0.90	1.10	0.80	0.60	997.77 €	12.50%	124.72 €
6	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.10	0.78	0.77	1,288.83 €	12.50%	161.10 €
7	0.85	0.89	1.00	1.00	0.90	1.00	0.78	0.53	1,332.55 €	12.50%	166.57 €
8	1.05	0.91	1.00	1.00	1.10	1.35	0.78	1.10	1,355.10 €	12.50%	169.39 €
	0.97	0.93	1.00	1.00	1.01	1.09	0.79	0.79	1,260.32 €	100.00%	1,260.32 €

Αναγωγές		25
Μέγεθος:	1%	ανά
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	20%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	100%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Παταριού:	40%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	30%	επιφάνειας ισογείου
Παλατιότητα:	0,00%	ανά έτος

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Γωνιακό:	5%
Προβολή:	2%
Επιφάνεια Ισογείου:	315,76
Επιφάνεια Παταριού:	127,60
Ανηγμένη Επιφάνεια:	366,80
Συνολική Επιφάνεια:	443,36

Regulated by RICS

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
Κατάστημα επί της Μαζώνος 235 και Παπαφλέσσα	366,80	1.260,32 €	462.300 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ												
ΑΝΑΓΩΓΗΣ												
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2	
1	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,20	0,84	0,94	7,33 €	7,69%	0,56 €	
2	1,00	0,91	1,00	1,00	1,02	1,20	0,84	0,93	6,68 €	7,69%	0,51 €	
3	1,00	0,91	1,00	1,00	1,02	1,20	0,84	0,94	4,28 €	7,69%	0,33 €	
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	0,84	0,91	4,22 €	7,69%	0,32 €	
5	1,00	0,92	1,00	1,00	1,02	1,20	0,84	0,95	4,00 €	7,69%	0,31 €	
6	1,00	0,97	1,00	1,00	1,10	1,10	0,90	1,06	4,95 €	7,69%	0,38 €	
7	1,00	0,89	1,00	1,00	1,02	1,00	0,85	0,77	6,97 €	7,69%	0,54 €	
8	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,95	7,05 €	7,69%	0,54 €	
9	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	6,76 €	7,69%	0,52 €	
10	1,00	0,91	1,00	1,00	1,02	1,20	0,90	1,00	6,05 €	7,69%	0,47 €	
11	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,77	6,81 €	7,69%	0,52 €	
12	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,80	4,55 €	7,69%	0,35 €	
13	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,88	6,27 €	7,69%	0,48 €	
	1,00	0,92	1,00	1,00	1,02	1,12	0,87	0,90	5,84 €	100,00%	5,84 €	

Regulated by RICS

Αναγωγές		25
Μέγεθος:	1%	ανά
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	20%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	100%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Παταριού:	40%	επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	30%	επιφάνειας ισογείου
Παλατότητα:	0,00%	ανά έτος

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Γωνιακό:	5%
Προβολή:	2%
Επιφάνεια Ισογείου:	315,76
Επιφάνεια Παταριού:	127,60
Ανηγμένη Επιφάνεια:	366,80
Συνολική Επιφάνεια:	443,36

A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα /αν.μ2	Μηνιαίο Μίσθωμα
Κατάστημα επί της Μαιζώως 235 και Παπαφλέσσα 11 στην Πάτρα	366,80	5,84 €	2.142,11 €

Regulated by RICS

Ετος Μήνες	2022 12	2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	Exit 12	
CocoMat	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χρεμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	43.058,52 €	44.134,98 €	45.017,68 €	45.782,98 €	47.352,84 €	48.157,89 €	48.976,52 €	4.150,76 €	50.655,87 €	0,00 €	
	Μισθώμα περιόδου	43.058,52 €	44.134,98 €	45.017,68 €	45.782,98 €	47.352,84 €	48.157,89 €	48.976,52 €	4.150,76 €	50.655,87 €	0,00 €	
	Τρέχον Μημείο Μισθώμα	3.588,21 €	3.677,92 €	3.751,47 €	3.815,25 €	3.880,11 €	3.946,07 €	4.013,15 €	4.081,38 €	4.150,76 €	4.221,32 €	
	Έξοδα (4,8% των ετήσιων εσόδων)	-2.064,69 €	-2.116,31 €	-2.158,64 €	-2.195,33 €	-2.232,65 €	-2.270,61 €	-2.309,21 €	-2.348,47 €	-199,03 €	-2.428,99 €	0,00 €
	Καθαρό έτησιο έσοδο	40.993,83 €	42.018,67 €	42.859,05 €	43.587,65 €	44.328,64 €	45.082,23 €	45.848,63 €	46.628,05 €	3.951,73 €	48.226,88 €	0,00 €
	Καθαρό έσοδο - έξοδα											
	Πληθυσμιακή	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,965744178	0,900712719	0,840060361	0,783492223	0,73073328	0,681527029	0,635634237	0,592831782	0,552311567	0,515679506	0,480954985
	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χρεμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	25.705,35 €	25.705,35 €	26.039,52 €	26.430,11 €	26.879,42 €	27.336,37 €	27.801,09 €	28.273,71 €	26.358,17 €	29.243,19 €	29.740,32 €
Αγοραίο Μισθώμα	Ποσοστό πληρότητας	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Μισθώμα περιόδου	25.705,35 €	25.705,35 €	26.039,52 €	26.430,11 €	26.879,42 €	27.336,37 €	27.801,09 €	28.273,71 €	26.358,17 €	29.243,19 €	29.740,32 €
	Τρέχον Μημείο Μισθώμα	2.142,11 €	2.142,11 €	2.169,96 €	2.202,51 €	2.239,95 €	2.278,03 €	2.316,76 €	2.356,14 €	2.396,20 €	2.436,93 €	2.478,36 €
	Έξοδα (4,8% των ετήσιων εσόδων)	-1.232,59 €	-1.232,59 €	-1.248,62 €	-1.267,35 €	-1.288,89 €	-1.310,80 €	-1.333,09 €	-1.355,75 €	-1.263,90 €	-1.402,24 €	-1.426,07 €
	Καθαρό έτησιο έσοδο	24.472,76 €	24.472,76 €	24.790,90 €	25.162,77 €	25.590,53 €	26.025,57 €	26.468,01 €	26.917,39 €	25.094,27 €	27.840,95 €	28.314,25 €
	Καθαρό έσοδο - έξοδα											
	Αύξηση μισθώματος	0,00%	1,30%	1,50%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,965744178	0,900712719	0,840060361	0,783492223	0,73073328	0,681527029	0,635634237	0,592831782	0,552911567	0,515679506	0,480954585
	Μισθωτικό έσοδο											0,00 €
	Έξοδα ανακάλυψης											0,00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μισθώση)											0,00 €	
Αξία πώλησης κατά την έξοδο	Μισθωτικό έσοδο										419.470,35 €	
	Έξοδα ανακάλυψης										-2.097,35 €	
	Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)										0,00 €	
	Μισθωτικό έσοδο										419.470,35 €	
	Έξοδα ανακάλυψης										-2.097,35 €	
	Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)										0,00 €	
	Παρούσα Αξία (CocoMat)	41.583,51 €	39.752,94 €	37.817,57 €	35.870,61 €	34.023,89 €	32.272,24 €	30.610,77 €	29.034,84 €	16.868,74 €	26.122,20 €	0
	Παρούσα Αξία (ως κενό)	24824,79182	23.153,14 €	21.874,77 €	20.707,79 €	19.641,69 €	18.630,48 €	17.671,33 €	16.761,55 €	14.573,74 €	15.080,11 €	200.737,46 €
	Αγοραία Αξία (CocoMat)	Συνολική παρούσα αξία										450.539,58 €
		Πρόβλημα τακτοποίησης Ν.4495/2017										0,00 €
Υπολογισθείσα αξία											450.539,58 €	
Υπολογισθείσα αξία (στρογγυλ.)											450.000,00 €	
Ανά μ2 (συνυληθείσα επιφάνεια)											1.227 €	
Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)										1.015 €		
Αγοραία Αξία (ως κενό)	Συνολική παρούσα αξία										393.656,84 €	
	Πρόβλημα τακτοποίησης Ν.4495/2017										0,00 €	
	Υπολογισθείσα αξία										393.656,84 €	
	Υπολογισθείσα αξία (στρογγυλ.)										390.000,00 €	
	Ανά μ2 (συνυληθείσα επιφάνεια)										1.063 €	
Ανά μ2 (συνολική επιφάνεια)										880 €		

42.2.6.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	5%	462.300,00 €	23.115,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	95%	450.000,00 €	427.500,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			450.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			1.014,98 €
Τελική Αγοραία Αξία /αν. μ2			1.226,83 €

Αναγωγές		Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου
Μέγεθος:	ανά	Γωνιακό: 5%
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	1% επιφάνειας ισόγειου	Προβολή: 2%
Επιφάνεια Υπογείου Β:	15% επιφάνειας ισόγειου	Επιφάνεια Υπογείου Α: 124,88
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20% επιφάνειας ισόγειου	Επιφάνεια Ισογείου: 166,88
Επιφάνεια Ισογείου:	50% επιφάνειας ισόγειου	Επιφάνεια Παταριού: 117,03
Επιφάνεια Παταριού:	100% επιφάνειας ισόγειου	Επιφάνεια Α' Ορόφου: 127,49
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	60% επιφάνειας ισόγειου	Δώμα: 60,00
Ποσότητα:	40% επιφάνειας ισόγειου	Ανηγμένη Επιφάνεια: 374,53
	0,00%	Συνολική Επιφάνεια: 596,28

Αγοραία Αξία (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων)		
Ανηγμένη επιφάνεια	Αγοραία Αξία / μ2	Αγοραία Αξία
374.53	2,562.43 €	959,716.42 €
		959,700.00 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ											
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ2
1	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				150,00			150,00	ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 150 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α. ΣΑΝΣΕΡ, ΕΛΕΥΘΕΡΟ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, Τρία Πλ.α, κοντά στην Οδό, με κεντρική οδό, καλή κατάσταση, 150 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α.	840,00 €	5,6 €
2	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				200,00	60,00		236,00	ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 260 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 260 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α.	1.500,00 €	6,4 €
3	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	115,00			346,00			461,00	ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 460 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 460 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α.	2.500,00 €	6,2 €
4	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				150,00	50,00		180,00	ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 150 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 150 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α.	1.500,00 €	8,3 €
5	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				220,00			220,00	ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 220 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 220 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α.	1.500,00 €	6,8 €
6	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				160,00	20,00		172,00	ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 160 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 160 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α.	1.300,00 €	7,6 €
7	ΗΡΑΚΛΕΙΟ				400,00	98,00		498,00	ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 400 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 400 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α.	3.000,00 €	6,5 €
8	ΗΡΑΚΛΕΙΟ			244,00	203,00	101,00		385,60	ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 548 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 548 Τ.Μ. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, ΠΡΟΣΦΑΤΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΑ.Τ. Ψ.Α.	3.000,00 €	7,8 €
Μέσος όρος			#ΔΙΑΙΡΤ/ΘΙ	179,50	228,50	65,80	#ΔΙΑΙΡΤ/ΘΙ	275,61		1.892,50 €	6,80 €

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ											
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2
1	1,20	0,93	1,00	1,06	1,10	1,20	0,85	1,32	7,39 €	12,50%	0,92 €
2	1,20	0,95	1,00	1,06	1,02	1,16	0,85	1,22	7,76 €	12,50%	0,97 €
3	1,20	1,01	1,00	1,06	1,02	1,15	0,85	1,28	7,95 €	12,50%	0,99 €
4	1,20	0,94	1,00	1,06	1,02	1,15	0,85	1,19	9,88 €	12,50%	1,24 €
5	1,20	0,95	1,00	1,06	1,02	1,15	0,85	1,20	8,20 €	12,50%	1,03 €
6	1,20	0,93	1,00	1,00	1,06	1,00	0,85	1,01	7,61 €	12,50%	0,95 €
7	1,20	1,03	1,00	1,06	1,03	1,05	0,85	1,20	7,86 €	12,50%	0,98 €
8	1,20	1,00	1,00	1,06	1,02	1,15	0,85	1,27	9,90 €	12,50%	1,24 €
	1,20	0,97	1,00	1,05	1,04	1,13	0,85	1,21	8,32 €	100,00%	8,32 €

Αναγωγές	
Μέγεθος:	1% ανά
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	15% επιφάνειας ισόγειου
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20% επιφάνειας ισόγειου
Επιφάνεια Υπογείου Α:	50% επιφάνειας ισόγειου
Επιφάνεια Ισογείου:	100% επιφάνειας ισόγειου
Επιφάνεια Πλαταιού:	60% επιφάνειας ισόγειου
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	40% επιφάνειας ισόγειου
Παλαίστιτα:	0,00% ανά έτος

Regulated by RICS

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Γωνιακό:	5%
Προβολή:	2%
Επιφάνεια Υπογείου Α:	124,88
Επιφάνεια Ισογείου:	166,88
Επιφάνεια Παταρίου:	117,03
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	127,49
Δώμα	60,00
Ανηγμένη Επιφάνεια:	374,53
Συνολική Επιφάνεια:	596,28

Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα		
Ανηγμένη επιφάνεια	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα/ μ2	Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα
374,53	8,32 €	37.390,89 €
		37.400,00 €

Regulated by RICS

Ετος Μήνες	2022 12	2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	Exit 12	
CocaMat	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοτό των χρεμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	40.800,00 €	41.820,00 €	42.856,40 €	43.381,56 €	44.119,05 €	45.631,84 €	46.407,58 €	47.196,51 €	47.998,85 €	48.814,83 €	
	Μισθώμα περιόδου	40.800,00 €	41.820,00 €	42.856,40 €	43.381,56 €	44.119,05 €	45.631,84 €	46.407,58 €	47.196,51 €	47.998,85 €	48.814,83 €	
	Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα	3.400,00 €	3.485,00 €	3.554,70 €	3.615,13 €	3.676,59 €	3.739,09 €	3.802,65 €	3.867,30 €	3.933,04 €	3.998,90 €	4.067,90 €
	Έσοδα (6,4% των ετήσιων εσόδων)	-2.611,40 €	-2.676,69 €	-2.730,22 €	-2.776,63 €	-2.823,84 €	-2.871,84 €	-2.920,66 €	-2.970,31 €	-3.020,81 €	-3.072,16 €	-3.124,39 €
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	36.188,60 €	39.143,32 €	39.926,18 €	40.604,93 €	41.295,21 €	41.997,23 €	42.711,18 €	43.437,27 €	44.175,71 €	44.926,69 €	45.690,45 €
	Καθαρό έσοδο εξόδου											45.690,45 €
	Πληθωρισμός	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Αναπροσαρτημένη Μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	Συντελεστής Παραρούσας Αξίας	0,965339112	0,899579827	0,838330009	0,781194754	0,727979455	0,678389205	0,632177061	0,589112908	0,548982302	0,511585408	0,476736006
	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοτό των χρεμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	37.390,89 €	38.325,65851 €	39.092,17 €	39.756,74 €	40.432,60 €	41.119,96 €	41.819,00 €	42.529,92 €	43.252,93 €	43.988,23 €	44.736,03 €
	Μισθώμα πλήρητατης	37.390,89 €	38.325,66 €	39.092,17 €	39.756,74 €	40.432,60 €	41.119,96 €	41.819,00 €	42.529,92 €	43.252,93 €	43.988,23 €	44.736,03 €
Τρέχον Μηνιαίο Μισθώμα	3.115,91 €	3.193,80 €	3.257,68 €	3.313,06 €	3.369,38 €	3.426,66 €	3.484,92 €	3.544,16 €	3.604,41 €	3.665,69 €	3.728,00 €	
Έσοδα (6,4% των ετήσιων εσόδων)	-2.393,20 €	-2.453,03 €	-2.502,09 €	-2.544,63 €	-2.587,88 €	-2.631,88 €	-2.676,62 €	-2.722,12 €	-2.768,40 €	-2.815,46 €	-2.863,33 €	
Καθαρό ετήσιο έσοδο	34.997,69 €	35.872,63 €	36.590,08 €	37.212,11 €	37.844,72 €	38.488,08 €	39.142,38 €	39.807,80 €	40.484,53 €	41.172,77 €	41.872,70 €	
Καθαρό έσοδο εξόδου											41.872,70 €	
Αύξηση μισθώματος	2,5%	2,0%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	
Συντελεστής Παραρούσας Αξίας	0,965339112	0,899579827	0,838330009	0,781194754	0,727979455	0,678389205	0,632177061	0,589112908	0,548982302	0,511585408	0,476736006	
Αξία πώλησης κατά την έξοδο			0,5%									
Μισθωτά έσοδα											0,00 €	
Εξόδα ανακαινισής											-3.220,98 €	
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μισθώμα)											0,00 €	
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											699.415,29 €	
Μισθωτά έσοδα											644.195,43 €	
Εξόδα ανακαινισής											-3.220,98 €	
Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)											0,00 €	
Παρούσα Αξία (CocoMat)	39.385,84 €	37.620,43 €	35.758,86 €	33.889,45 €	32.117,76 €	30.438,69 €	28.847,40 €	27.339,31 €	25.910,05 €	24.555,51 €	33.343,36,4518 €	
Παρούσα Αξία (ως κενό)	36.094,88503 €	34.476,99 €	32.770,97 €	31.057,76 €	29.434,10 €	27.895,34 €	26.437,01 €	25.054,92 €	23.745,09 €	22.503,74 €	305.575,60 €	
Αγοραία Αξία (CocoMat)											595,046,40 €	
Αγοραία Αξία (ως κενό)											0,00 €	
											595,046,40 €	
											600,000,00 €	
											1,622 €	
											1,045 €	
											595,046,40 €	
											0,00 €	
											595,046,40 €	
											600,000,00 €	
											1,622 €	
											1,045 €	

Regulated by RICS

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Μήνες	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Τρέχον Μίσθωμα (στρογγυλεμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εισροών/λόγυ κενής περιόδου)	12,000.00 €	12,000.00 €	12,156.00 €	12,338.34 €	12,548.09 €	12,761.41 €	12,978.35 €	13,198.99 €	13,423.37 €	13,651.57 €	0.00 €
Μίσθωμα Περιόδου	12,000.00 €	12,000.00 €	12,156.00 €	12,338.34 €	12,548.09 €	12,761.41 €	12,978.35 €	13,198.99 €	13,423.37 €	13,651.57 €	0.00 €
Τρέχον Μηνιαίο Μίσθωμα	1,000.00 €	1,000.00 €	1,013.00 €	1,028.20 €	1,045.67 €	1,063.45 €	1,081.53 €	1,099.92 €	1,118.61 €	1,137.63 €	
Έξοδα (10,0% των ετήσιων εσόδων)	-1,200.00 €	-1,200.00 €	-1,215.60 €	-1,233.83 €	-1,254.81 €	-1,276.14 €	-1,297.84 €	-1,319.90 €	-1,342.34 €	-1,365.16 €	0.00 €
Καθαρό ετήσιο έσοδο	10,800.00 €	10,800.00 €	10,940.40 €	11,104.51 €	11,293.28 €	11,485.27 €	11,680.52 €	11,879.09 €	12,081.03 €	12,286.41 €	0.00 €
Καθαρό έσοδο εξόδου											12,286.41 €
Πληθυσμιάς	0.00%	1.30%	1.50%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	0.00%	1.30%	1.50%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.94406864	0.8414159	0.748925045	0.668382393	0.595706232	0.530932471	0.473201846	0.421748526	0.375889952	0.335017782	0.298589824
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											122,864.09 €
Μεσοτικά έξοδα											-614.32 €
Έξοδα ανακίνησης											0.00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μίσθωση)											122,249.77 €
Παρούσα Αξία (Κεράτια)	11,328.82 €	10,096.99 €	9,116.09 €	8,246.73 €	7,474.98 €	6,775.45 €	6,141.38 €	5,566.65 €	5,045.71 €	4,573.52 €	36,502.54 €
Αγοραία Αξία (CocoMat)											42,526.12 €
											0.00 €
											42,526.12 €
											43,000.00 €
											103 €
											69 €

42.2.7.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων		
Μέθοδος	Συντελεστής βαρύτητας	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Συγκριτική	25%	239,925.00 €
Εισοδήματος	75%	450,000.00 €
Συνολικά		690,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2		1,842.29 €
Συνολικά /μ2		1,157.17 €

Αγοραία Αξία	
Κατάστημα	690,000.00 €
Κεραία	43,000.00 €
Σύνολο	733,000.00 €

42.2.8 Ακίνητο με Α/Α 8 – Χανιά Κατάστημα

42.2.8.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

ΟΙΚΟΤΥΠΟ

Α/Α	ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΓΩΓΕΣ					ΣΤΑΘΜΙΣΜΕ ΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2		
	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΣΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2	Α/Α	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ		ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ
1	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	4.250,00	300.000,00 €	70.59 €	1	1,09	1,00	1,05	0,80	0,91	64,33 €	20,00%	12,87 €
2	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	4.799,00	200.000,00 €	41.68 €	2	1,10	1,00	1,05	0,80	0,92	38,37 €	20,00%	7,67 €
3	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	5.636,00	330.000,00 €	58.55 €	3	1,11	1,00	1,05	0,80	0,93	54,73 €	20,00%	10,95 €
4	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	6.175,00	350.000,00 €	56.68 €	4	1,12	1,00	1,05	0,80	0,94	53,49 €	20,00%	10,70 €
5	Ακρωτήρι, Ν. Χανίων	4.700,00	300.000,00 €	63.83 €	5	1,09	1,00	1,05	0,80	0,92	58,66 €	20,00%	11,73 €
Μέσος όρος		5.112,00	296.000,00	58,27		1,10	1,00	1,05	0,80	0,93	53,92 €	100,00%	53,92 €

Αναγωγές	
Μέγεθος:	1,0% ανά 500 μ2
Διαμπερές	5%
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2
3.691,74	53,92 €
Οικόπεδο	Αγοραία Αξία
	199.000,00 €

Κτίσμα

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ											
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ αν. μ2
1	Ακρωτήρι, Ν Χαλκίδας				500,00		125,00	537,50	Δ. Ακρωτηρίου νεοσύστατο καταστήματ 500 τ.μ., τοσόγειο, κατασκευή 5ος, τριτοσκόπιο, αυτοκίνητο θέαματος, πωλήση καταστήματος και μαζί η πωλησιολογία 2 επιπέδων (2ος και 3ος όροφος) - κατασκευασμένο στην περιοχή "Πλάρα Ακρωτηρίου" στο στάδιο της αποπεράτωσης. Το ακίνητο έχει 1000 τ.μ. ορόφους και 2 επιπέδων με μεγάλη προσβάριτότητα κεντρικό δρόμο παραδοσιακού Χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν είναι 1000 τ.μ. με 2 επιπέδων, 2ος και 3ος όροφος.	1.200.000 €	2.232,6 €
2	Ακρωτήρι, Ν Χαλκίδας				500,00		424,00	627,20	Χαλκίδα 2 επιπέδων με αυθεντική θέαμαση τριτοσκόπιο. Αποτελείται από 2 ορόφους, κ.λ. η, κλιματισμός, χωρίς κοινόχρηστα, καλή κατάσταση, ανακαίνιση κεντρικό δρόμο παραδοσιακού Χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν είναι 1000 τ.μ. με 2 επιπέδων, 2ος και 3ος όροφος.	850.000 €	1.355,2 €
3	Ακρωτήρι, Ν Χαλκίδας				172,00			172,00	Χαλκίδα 2 επιπέδων με αυθεντική θέαμαση τριτοσκόπιο. Αποτελείται από 2 ορόφους, κ.λ. η, κλιματισμός, χωρίς κοινόχρηστα, καλή κατάσταση, ανακαίνιση κεντρικό δρόμο παραδοσιακού Χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν είναι 1000 τ.μ. με 2 επιπέδων, 2ος και 3ος όροφος.	280.000 €	1.627,9 €
4	Χανιά			107,50	107,50			129,00	Χαλκίδα 2 επιπέδων με αυθεντική θέαμαση τριτοσκόπιο. Αποτελείται από 2 ορόφους, κ.λ. η, κλιματισμός, χωρίς κοινόχρηστα, καλή κατάσταση, ανακαίνιση κεντρικό δρόμο παραδοσιακού Χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν είναι 1000 τ.μ. με 2 επιπέδων, 2ος και 3ος όροφος.	450.000 €	3.488,4 €
5	Χανιά				100,00	44,00		117,60	Χαλκίδα 2 επιπέδων με αυθεντική θέαμαση τριτοσκόπιο. Αποτελείται από 2 ορόφους, κ.λ. η, κλιματισμός, χωρίς κοινόχρηστα, καλή κατάσταση, ανακαίνιση κεντρικό δρόμο παραδοσιακού Χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν είναι 1000 τ.μ. με 2 επιπέδων, 2ος και 3ος όροφος.	350.000 €	2.976,2 €
6	Χανιά				190,00			190,00	Χαλκίδα 2 επιπέδων με αυθεντική θέαμαση τριτοσκόπιο. Αποτελείται από 2 ορόφους, κ.λ. η, κλιματισμός, χωρίς κοινόχρηστα, καλή κατάσταση, ανακαίνιση κεντρικό δρόμο παραδοσιακού Χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν είναι 1000 τ.μ. με 2 επιπέδων, 2ος και 3ος όροφος.	700.000 €	3.684,2 €
7	Χανιά				365,00		255,00	441,50	Χαλκίδα 2 επιπέδων με αυθεντική θέαμαση τριτοσκόπιο. Αποτελείται από 2 ορόφους, κ.λ. η, κλιματισμός, χωρίς κοινόχρηστα, καλή κατάσταση, ανακαίνιση κεντρικό δρόμο παραδοσιακού Χωριού του Ακρωτηρίου. Το συνολικό εμβαδόν είναι 1000 τ.μ. με 2 επιπέδων, 2ος και 3ος όροφος.	800.000 €	1.812,0 €
8	Χαλέτρα, Χανιά				128,00			128,00	Ακρωτηρίου ισόγειο. Είναι κατασκευασμένο το 2010. Τιμή 200.000€ Κωδικός Ανακελευσμού: MC-02302	200.000 €	1.562,5 €
Μέσος όρος		#ΔΙΑΙΡ/01	#ΔΙΑΙΡ/01	107,50	257,81	44,00	268,00	292,85		603.750 €	2.342,37 €

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ - ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
A/A	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ. ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2
1	1.14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	0.80	1.05	2.337.95 €	12.50%	292.24 €
2	1.14	1.02	1.00	1.00	1.00	1.20	0.83	1.15	1.554.63 €	12.50%	194.33 €
3	1.14	0.93	1.00	1.00	1.00	1.15	0.83	1.00	1.629.32 €	12.50%	203.67 €
4	0.86	0.92	1.00	1.00	1.00	1.15	0.80	0.73	2.530.32 €	12.50%	316.29 €
5	0.98	0.91	1.00	1.00	1.00	0.95	0.80	0.68	2.027.15 €	12.50%	253.39 €
6	0.95	0.93	1.00	1.00	0.95	1.00	0.80	0.67	2.471.09 €	12.50%	308.89 €
7	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.83	0.81	1.463.93 €	12.50%	182.99 €
8	1.15	0.92	1.00	1.00	1.20	1.20	0.83	1.25	1.956.62 €	12.50%	244.58 €
	1.05	0.95	1.00	1.00	1.02	1.10	0.81	0.92	1,996.38 €	100.00%	1,996.38 €

Αναγωγές	
Μέγεθος:	ανά 50
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	ανά 20%
Επιφάνεια Υπογείου Β:	Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Α:	Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Παταριού:	Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	Επιφάνειας Ισογείου
Παλαιότητα:	ανά έτος

Regulated by RICS

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Επιφάνεια Υπογείου Α:	367.81
Επιφάνεια Ισογείου:	367.81
Επιφάνεια Παταριού:	
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	345.73
Ανηγμένη Επιφάνεια:	545.09

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
Κατάστημα	545.09	1,996.38 €	1,088,200 €

42.2.8.2 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Μέθοδος Α.Κ.Κ									
Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (μ2)	Κόστος €/μ2	Έτος κατασκευής	Συντελεστής απαξίωσης	Ποσοστό κατασκευαστικής ετοιμότητας	Απαξίωση	Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής (€)	
Υπόγειο	115,23 ΚΧ 21	367.81	800.00	2010	1.50%	100%	0.85	249,179.35 €	
Ισόγειο	Κατάστημα	367.81	1,000.00	2010	1.50%	100%	0.85	311,474.19 €	
Όροφος	Κατάστημα	345.73	1,000.00	2010	1.50%	100%	0.85	292,776.09 €	
Σύνολο κτιριακών		1,081.35						853,430.00 €	
Περιβάλλον χώρος		3,691.74	45.00 €	2010	1.00%	100%	0.90	148,741.02 €	
Σύνολο								1,002,171.00 €	
Μέθοδος Α.Κ.Κ									
Γήπεδο	199,000.00 €								
Α.Κ.Κ	1,002,171.00 €								
Αγοραία Αξία / Σύνολο	1,201,171.00 €								
Μειωτικός συντελεστής	20%								
Αγοραία Αξία	960,936.80 €								

Regulated by RICS

ΚΕΡΑΙΑ

42.2.8.3 Μέθοδος Εισοδήματος

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Μήνες	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Τρέχον Μισθώματα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εισροών λόγω κενής περιόδου)	9.999,96 €	10.249,96 €	10.454,96 €	10.632,69 €	10.813,45 €	10.997,28 €	11.184,23 €	11.374,36 €	11.567,73 €	11.764,38 €	0,00 €
Μισθώματα περιόδου	9.999,96 €	10.249,96 €	10.454,96 €	10.632,69 €	10.813,45 €	10.997,28 €	11.184,23 €	11.374,36 €	11.567,73 €	11.764,38 €	0,00 €
Τρέχον/Μηνιαίο Μισθώματα	833,33 €	854,16 €	871,25 €	886,06 €	901,12 €	916,44 €	932,02 €	947,86 €	963,98 €	980,36 €	
Έξοδα (10,0% των ετήσιων εσόδων)	-1.000,00 €	-1.025,00 €	-1.045,50 €	-1.063,27 €	-1.081,34 €	-1.099,73 €	-1.118,42 €	-1.137,44 €	-1.156,77 €	-1.176,44 €	0,00 €
Καθαρό ετήσιο έσοδο	8.999,96 €	9.224,96 €	9.409,46 €	9.569,42 €	9.732,10 €	9.897,55 €	10.065,81 €	10.236,93 €	10.410,95 €	10.587,94 €	0,00 €
Καθαρό έσοδο εξόδου											10.587,94 €
Πληθωρισμός	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2,50%	2,00%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,94406864	0,84141159	0,749925045	0,668382393	0,595706232	0,530932471	0,473207846	0,421748526	0,375889952	0,335017782	0,298589824
Αξία πώλησης, κατά την έξοδο											105.879,40 €
Μεσοπικό έξοδο											-529,40 €
Έξοδα ανακαίνισης											0,00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μίσθωση)											105.350,01 €
Παρούσα Αξία (Κεραία)	9,440,65 €	8,624,48 €	7,840,43 €	7,106,70 €	6,441,64 €	5,838,81 €	5,292,40 €	4,797,12 €	4,348,19 €	3,941,28 €	31,456,44 €
Αγοραία Αξία (CocolMat)											36,233,09 €
											0,00 €
											36,233,09 €
											36,000,00 €
											86 €
											58 €

42.2.8.4 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Υλική	30%	1,201,171.00 €	360,351.30 €
Συγκριτική	70%	1,088,200.00 €	761,740.00 €
Συνολικά			1,120,000.00 €
Συνολικά / μ2			1,035.74 €

Αγοραία Αξία	
Κατάστημα	1,120,000.00 €
Κεραία	36,000.00 €
Σύνολο	1,156,000.00 €

42.2.9 Ακίνητο με Α/Α 9 Κηφισιά Κτίριο Γραφείων

42.2.9.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / αν. μ2
1	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	104	208		312,00	249,60	1,00	2013	3 μπάνια, wc, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, κλειστό πάρκιν, αποθήκη. Διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο στο βλάντοπ.	810.000,00 €	3.245,19
2	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	116,7	233,3		350,00	280,00	1,00	2006	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό, μέζονετα 350 τ.μ., ημιυπόγειο - ισόγειο - του, 5 υδ., κατασκευή 06. 3 μπάνια, wc, αυτόνομη θέρμανση.	950.000,00 €	3.392,86
3	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	43,7	87,3		131,00	104,80	1,00	2008	Πωλείται μέζονετα 131 μ2 (υπερβολικό ισόγειο - 1ος στο Μορτερό (Νέα Ερυθραία). Είναι ποιτικής κατασκευής 2008 και είναι σε άριστη	350.000,00 €	3.339,69
4	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	66,7	133,3		200,00	160,00	1,00	2005	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ - Πλήρως ανεξάρτητη μέζονετα 200 τ.μ., εντός συγκροτήματος κατοικιών, σε 3 επίπεδα + λειτουργικότητα άριστα.	550.000,00 €	3.437,50
5	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	20,0	115,0		135,00	123,00	1,00	2010	Νέα Ερυθραία, Μορτερό, Μέζονετα Προς Πωλητή, 135 τ.μ., Καταστασι: Καταπληκτική. Οροφος, Ισόγειο, 4 Υ/Δ Θέρμανση, Αυτόνομη Πιπέλαση, ΜΟΡΤΕΡΟ, Μέζονετα ανεξάρτητη 230 τ.μ. σε οικόπεδο 400 τ.μ., ισόγειο, έτος κατασκευής 2008, κελύφιστο, 4 υδ., 1 master υδ., σαλόνι, 2 μπάνια, 1	420.000,00 €	3.414,63
6	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	30,0	200,0		230,00	212,00	1,00	2008	Νέα Ερυθραία Μορτερό, μέζονετα 325 τ.μ., ισόγειο, σε 4 επίπεδα, υδατοκλή, κατασκευής 08, επιπλωμένη, σε οικόπεδο 500 τ.μ., με	700.000,00 €	3.301,89
7	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	108,3	216,7		325,00	260,00	2,00	2008	Νέα Ερυθραία, Μορτερό, Μέζονετα, 324 τ.μ., 2ε οικόπεδο 480 τ.μ., Καταπληκτική κατασταση, 4 Επίπεδα, Οροφος, Ισόγειο, 6 Υ/Δ Γ3	990.000,00 €	3.807,69
8	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	81,0	243,0		324,00	275,40	1,00	2007	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Εθνικιστών και Αντάρτων Πολέμου, μέζονετα 245 τ.μ., ισόγειο - του, 3 υδ., κατασκευή 14, 2 wc, αυτόνομη θέρμανση.	1.100.000,00 €	3.994,19
9	Εθνικιστών και Αντάρτων Πολέμου		145,0	100	245,00	245,00	1,00	2014	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Καστρι, μέζονετα 332 τ.μ., ισόγειο, διαμετρήσι, 4 υδ, κατασκευή 08, 2 μπάνια, wc, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, ολκαός.	850.000,00 €	3.469,39
10	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Καστρι		182,0	150	332,00	332,00	1,00	2008	Νέα Ερυθραία Μορτερό Καστρινα Μέζονετα 205 τ.μ., 3 επίπεδα, έτος κατασκευής 2008, πολυτελής, 4 Υ/Δ, 2 τζάκια, 3 λουτρά, 2 wc.	1.200.000,00 €	3.614,46
11	ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ Μορτερό	66,3	136,7		205,00	164,00	1,00	2008		650.000,00 €	3.963,41
Μέσος όρος		70,96	172,76	125,00		218,71	1	2009		779.090,91	3.543,72

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
ΑΝΑΓΩΓΕΣ

Α/Α	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΙΣΙΝΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /av. μ2
1	0.95	0.99	1.00	1.00	1.05	1.00	0.88	0.86	2,802.55 €	9.09%	254.78 €
2	0.95	1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	0.88	0.83	2,818.77 €	9.09%	256.25 €
3	0.95	0.94	1.00	1.04	1.00	1.00	0.88	0.81	2,710.80 €	9.09%	246.44 €
4	0.90	0.96	1.00	1.06	1.00	1.00	0.88	0.80	2,753.46 €	9.09%	250.31 €
5	0.95	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.88	0.81	2,749.17 €	9.09%	249.92 €
6	0.90	0.98	1.00	1.04	1.00	1.00	0.88	0.80	2,635.46 €	9.09%	239.59 €
7	0.95	0.99	0.98	1.04	0.95	0.90	0.88	0.72	2,732.02 €	9.09%	248.37 €
8	0.90	1.00	1.00	1.05	0.90	0.90	0.88	0.67	2,657.24 €	9.09%	241.57 €
9	1.00	0.99	1.00	0.99	1.00	0.90	0.88	0.77	2,678.87 €	9.09%	243.53 €
10	1.00	1.02	1.00	1.04	1.00	0.90	0.88	0.83	3,003.06 €	9.09%	273.01 €
11	0.90	0.96	1.00	1.04	0.95	1.00	0.88	0.75	2,956.07 €	9.09%	268.73 €
	0.94	0.98	1.00	1.03	0.98	0.96	0.88	0.79	2,772.50 €	100.00%	2,772.50 €

Αναγωγές

Παλαιότητα:	1%	ανά έτος	
Μέγεθος:	1%	ανά	μ2
Όροφος:	2%	ανά όροφο	
Επιφάνεια Βοηθητικών Χώρων:	40%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Κύριων Χώρων:	100%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Οράφων:	100%	επιφάνειας ισογείου	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Έτος κατασκευής	2013
Έμβαση Βοηθητικών	222.90
όροφια Κύριων Χώρων	192.11
επιφάνεια Ορόφων:	
Ανεγμένη	281.27
Επιφάνεια:	
Συνολική	415.01
Επιφάνεια:	
Ύψηλοτερος όροφος:	1
Κατάσταση συντήρησης:	Καλή
Πρόσβαση:	Καλή

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων		
Ανεγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
Μεζονέτια	2,772.50 €	779,814.58 €
Συνολικά	281.27	780,000.00 €

Αριθμός Μεζονετιών	2.00
Αγοραία Αξία ανά μεζονέτια	780,000.00
Συνολική Αξία	1,560,000.00

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ											
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΙΣΙΝΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /av. μ2
1	1.00	0.94	1.00	1.06	0.85	1.00	0.88	0.74	11.73 €	10.00%	1.17 €
2	0.95	1.02	1.00	1.07	1.00	0.90	0.88	0.82	9.29 €	15.00%	1.39 €
3	0.95	0.96	1.00	0.98	1.00	1.00	0.88	0.78	7.57 €	15.00%	1.14 €
4	0.95	0.96	1.00	1.10	1.00	1.00	0.88	0.88	8.21 €	15.00%	1.23 €
5	0.95	0.98	1.00	1.08	1.00	0.90	0.88	0.79	8.11 €	15.00%	1.22 €
6	0.95	0.97	0.98	1.06	1.00	1.00	0.88	0.83	6.95 €	15.00%	1.04 €
7	0.95	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.88	0.85	8.72 €	15.00%	1.31 €
							0.88	0.81	8.66 €	100.00%	8.50 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	1%	ανά έτος
Μέγεθος:	1%	ανά 30 μ2
Όροφος:	2%	ανά όροφο
εία Βοηθητικών	40%	επιφάνειας ισογείου
ράνεια Κύριων Χώ	100%	επιφάνειας ισογείου
πιφάνεια Ορόφω	100%	επιφάνειας ισογείου
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου		
Έτος κατασκευής	2013	
εία Βοηθητικών	222.90	
ράνεια Κύριων Χώ	192.11	
πιφάνεια Ορόφων.		
Ανηγμένη	281.27	
Επιφάνεια:		
Συνολική	415.01	
Επιφάνεια:		
Υψηλότερος	1	
όροφος:		
Κατάσταση	Καλή	
συντήρησης:		
Πρόσβαση:	Καλή	

Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)				
A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα	ARV	Αγοραία Αξία
Μεζονέτα	281.27	8.50 €	4.00%	717.390.22 €
Συνολικά	281.27	2,390.00 €		717,000.00 €
				Αγοραία Αξία ανά μεζονέτα
				2,000.00
				717,000.00
				1,434,000.00
				Συνολική Αξία

42.2.9.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	90%	1,560,000.00 €	1,404,000.00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	10%	1,434,000.00 €	143,400.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			1,550,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			1,867.45 €
Τελική Αγοραία Αξία /αν.μ2			2,755.38 €

42.2.10

Ακίνητο με Α/Α 10 Κηφισιά Βιομηχανικό Κτίριο

42.2.10.1

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Οικόπεδο

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	Κηφισιά	3.700,00	ΚΗΦΙΣΙΑ οικόπεδο 3.700 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,2, 2 όψεων, άρτιο, οικοδομήσιμο, περιφραγή, ελεύθερο, κατάλληλο για βιομηχανική χρήση, δίπλα στον οδικό άξονα της Εθνικής Οδού, τιμή 780.000€	780.000,00 €	210,81 €
2	Κηφισιά	1.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ οικόπεδο 1.500 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,2, σ.κ. 0,7, 1 όψης, πρόσωση 33 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, περιφραγή, ελεύθερο, κατάλληλο για επαγγελματική/βιομηχανική χρήση, περιοχή ΒΙΟΠΑ, άνετος δρόμος, άμεση πρόσβαση Εθνικής Οδού, τιμή 490.000€	490.000,00 €	326,67 €
3	Κηφισιά	4.070,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, οικόπεδο 4.070 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,2, σ.κ. 0,7, 2 όψεων, άρτιο, οικοδομήσιμο, περιφραγή, ελεύθερο, βιομηχανική χρήση, γειπνιάζει με βιομηχανικά κτίρια/ εταιρίες, τιμή 1.275.000€,	1.275.000,00 €	313,27 €
4	Κηφισιά	1.700,00	σε σημείο προβολής επι του παραδρόμου της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας, με Σ.δ 0,5, κάλυψη 40% & μέγιστο ύψος κτιρίου 11μ πλέον στέγης, πολύ καλές διαστάσεις	660.000,00 €	388,24 €
5	Κηφισιά	1.790,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, οικόπεδο 1.790 τ.μ., επίπεδο, σ.δ. 1,2, σ.κ. 0,99, πρόσωση 73 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 2.148 τ.μ., με κτίσμα, οικόπεδο καθαρής επιφάνειας κατά την πράξη εφαρμογής 1.790τμ, εντός σχεδίου, άρτιο, οικοδομήσιμο. Με σ.δ. 1,2, κάλυψη 70% και πρόσωση 73μ. Στη βιομηχανική περιοχή Καλυφτάκη. 5 λεπτά από την Εθνική οδό, τιμή 700.000€	700.000,00 €	391,06 €
6	Κηφισιά	3.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, οικόπεδο 3.500 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,2, άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 5.000 τ.μ., περιφραγή, Βιομηχανική Ζώνη, Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Επίπεδο, ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΛΥΦΤΑΚΗ, κοντά σε: ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟ ,, τιμή 1.300.000€	1.300.000,00 €	371,43 €
ΣΥΝΟΛΟ		2.710,00		867.500,00	333,58

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									
ΑΝΑΓΩΓΕΣ									
Α/Α	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕ ΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	
1	1,04	1,20	1,10	0,90	1,23	259,25 €	16,67%	43,21 €	
2	1,08	1,00	1,05	0,90	1,02	333,14 €	16,67%	55,52 €	
3	1,03	1,00	1,10	0,90	1,02	318,74 €	16,67%	53,12 €	
4	1,08	1,00	1,05	0,90	1,02	394,46 €	16,67%	65,74 €	
5	1,07	1,05	1,05	0,90	1,07	416,50 €	16,67%	69,42 €	
6	1,04	1,05	1,20	0,90	1,18	437,69 €	16,67%	72,95 €	
	1,05	1,05	1,09	0,90	1,09	359,96 €	100,00%	359,96 €	

Regulated by RICS

Αναγωγές	
Μέγεθος:	-2,0% ανά 1000 μ2
Πρόσβαση:	5%
Χαρακτηριστικά Εκτιμώμενου	
Πρόσβαση:	Καλή
Επιφάνεια:	5.457,90
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2
Γήπεδο	359,96 €
Συνολικά	1.965.000,00 €

Κτίριο

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΣΤΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / αν. μ2
1	Κηφισιά	3150	3150	3.150,00	3.150,00	3.150,00	0,00	1984	Ενός βιομηχανικής ζώνης Κηφισιάς αυτοτελές βιομηχανικό σκίνο συνολικής επιφάνειας 3.150μ2 κατασκευής 1984 εντός οικοπέδου 3.150μ2. ΚΑΤΟ ΚΗΦΙΣΙΑ Βιομηχανικό κτίριο 2.900 τ.μ. ισόγειος, προσφωτισμός κωλύσεως, κατασκευή 1993, 2100 μ2 ενεργός επιβλητικός χώρος με 800 Κάλυ Κηφισιά, ΒΟΡΑ κτίριο 1850μ2. Εξυλοποιείται σε 3 επίπεδα το ισόγειο είναι 500μ2 μ.ο. ορόφος 500μ2 μ. και καλύτερο επίπεδο 350μ2 μ. Σε οικοπέδο Κηφισιά, Βιομηχανικός χώρος, καταλληλό για ΚΟΚΚΙΝΗ ΣΤΙΦΗ-ΒΙΟΓΙΑ, 5.600 τ.μ., Σε οικοπέδο 4850 τ.μ., Καλή κατάσταση, 2 Επίπεδα, ισόγειο Βόρεια πρόσοψη, στην περιοχή της Κάτω Κηφισιάς, σε πολύ καλό σημείο με εύκολη πρόσβαση προσφέρεται βιομηχανικό κτίριο 3.000 τ.μ. τριών ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, βιομηχανικός χώρος 2.050 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου, κατασκευή 00, άριστη κατάσταση, σσαντέρ 2, 5	2.500.000,00 €	793,65
2	Κηφισιά	2900	2900	2.900,00	2.900,00	2.900,00	0,00	1993	ΚΑΤΟ ΚΗΦΙΣΙΑ Βιομηχανικό κτίριο 2.900 τ.μ. ισόγειος, προσφωτισμός κωλύσεως, κατασκευή 1993, 2100 μ2 ενεργός επιβλητικός χώρος με 800 Κάλυ Κηφισιά, ΒΟΡΑ κτίριο 1850μ2. Εξυλοποιείται σε 3 επίπεδα το ισόγειο είναι 500μ2 μ.ο. ορόφος 500μ2 μ. και καλύτερο επίπεδο 350μ2 μ. Σε οικοπέδο Κηφισιά, Βιομηχανικός χώρος, καταλληλό για ΚΟΚΚΙΝΗ ΣΤΙΦΗ-ΒΙΟΓΙΑ, 5.600 τ.μ., Σε οικοπέδο 4850 τ.μ., Καλή κατάσταση, 2 Επίπεδα, ισόγειο Βόρεια πρόσοψη, στην περιοχή της Κάτω Κηφισιάς, σε πολύ καλό σημείο με εύκολη πρόσβαση προσφέρεται βιομηχανικό κτίριο 3.000 τ.μ. τριών ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, βιομηχανικός χώρος 2.050 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου, κατασκευή 00, άριστη κατάσταση, σσαντέρ 2, 5	3.000.000,00 €	1.034,48
3	Κηφισιά	350	500	1.350,00	1.350,00	1.105,00	1,00	1971	ΚΑΤΟ ΚΗΦΙΣΙΑ Βιομηχανικό κτίριο 2.900 τ.μ. ισόγειος, προσφωτισμός κωλύσεως, κατασκευή 1993, 2100 μ2 ενεργός επιβλητικός χώρος με 800 Κάλυ Κηφισιά, ΒΟΡΑ κτίριο 1850μ2. Εξυλοποιείται σε 3 επίπεδα το ισόγειο είναι 500μ2 μ.ο. ορόφος 500μ2 μ. και καλύτερο επίπεδο 350μ2 μ. Σε οικοπέδο Κηφισιά, Βιομηχανικός χώρος, καταλληλό για ΚΟΚΚΙΝΗ ΣΤΙΦΗ-ΒΙΟΓΙΑ, 5.600 τ.μ., Σε οικοπέδο 4850 τ.μ., Καλή κατάσταση, 2 Επίπεδα, ισόγειο Βόρεια πρόσοψη, στην περιοχή της Κάτω Κηφισιάς, σε πολύ καλό σημείο με εύκολη πρόσβαση προσφέρεται βιομηχανικό κτίριο 3.000 τ.μ. τριών ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, βιομηχανικός χώρος 2.050 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου, κατασκευή 00, άριστη κατάσταση, σσαντέρ 2, 5	1.500.000,00 €	1.357,47
4	Κηφισιά	2820	2760	5.600,00	5.600,00	3.626,00	0,00	1983	ΚΑΤΟ ΚΗΦΙΣΙΑ Βιομηχανικό κτίριο 2.900 τ.μ. ισόγειος, προσφωτισμός κωλύσεως, κατασκευή 1993, 2100 μ2 ενεργός επιβλητικός χώρος με 800 Κάλυ Κηφισιά, ΒΟΡΑ κτίριο 1850μ2. Εξυλοποιείται σε 3 επίπεδα το ισόγειο είναι 500μ2 μ.ο. ορόφος 500μ2 μ. και καλύτερο επίπεδο 350μ2 μ. Σε οικοπέδο Κηφισιά, Βιομηχανικός χώρος, καταλληλό για ΚΟΚΚΙΝΗ ΣΤΙΦΗ-ΒΙΟΓΙΑ, 5.600 τ.μ., Σε οικοπέδο 4850 τ.μ., Καλή κατάσταση, 2 Επίπεδα, ισόγειο Βόρεια πρόσοψη, στην περιοχή της Κάτω Κηφισιάς, σε πολύ καλό σημείο με εύκολη πρόσβαση προσφέρεται βιομηχανικό κτίριο 3.000 τ.μ. τριών ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, βιομηχανικός χώρος 2.050 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου, κατασκευή 00, άριστη κατάσταση, σσαντέρ 2, 5	4.200.000,00 €	1.158,30
5	Κηφισιά	1500	1500	3.000,00	3.000,00	3.000,00	1,00	1970	ΚΑΤΟ ΚΗΦΙΣΙΑ Βιομηχανικό κτίριο 2.900 τ.μ. ισόγειος, προσφωτισμός κωλύσεως, κατασκευή 1993, 2100 μ2 ενεργός επιβλητικός χώρος με 800 Κάλυ Κηφισιά, ΒΟΡΑ κτίριο 1850μ2. Εξυλοποιείται σε 3 επίπεδα το ισόγειο είναι 500μ2 μ.ο. ορόφος 500μ2 μ. και καλύτερο επίπεδο 350μ2 μ. Σε οικοπέδο Κηφισιά, Βιομηχανικός χώρος, καταλληλό για ΚΟΚΚΙΝΗ ΣΤΙΦΗ-ΒΙΟΓΙΑ, 5.600 τ.μ., Σε οικοπέδο 4850 τ.μ., Καλή κατάσταση, 2 Επίπεδα, ισόγειο Βόρεια πρόσοψη, στην περιοχή της Κάτω Κηφισιάς, σε πολύ καλό σημείο με εύκολη πρόσβαση προσφέρεται βιομηχανικό κτίριο 3.000 τ.μ. τριών ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, βιομηχανικός χώρος 2.050 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου, κατασκευή 00, άριστη κατάσταση, σσαντέρ 2, 5	2.900.000,00 €	966,67
6	Κηφισιά	683	683	2.049,00	2.049,00	1.570,90	2,00	2000	ΚΑΤΟ ΚΗΦΙΣΙΑ Βιομηχανικό κτίριο 2.900 τ.μ. ισόγειος, προσφωτισμός κωλύσεως, κατασκευή 1993, 2100 μ2 ενεργός επιβλητικός χώρος με 800 Κάλυ Κηφισιά, ΒΟΡΑ κτίριο 1850μ2. Εξυλοποιείται σε 3 επίπεδα το ισόγειο είναι 500μ2 μ.ο. ορόφος 500μ2 μ. και καλύτερο επίπεδο 350μ2 μ. Σε οικοπέδο Κηφισιά, Βιομηχανικός χώρος, καταλληλό για ΚΟΚΚΙΝΗ ΣΤΙΦΗ-ΒΙΟΓΙΑ, 5.600 τ.μ., Σε οικοπέδο 4850 τ.μ., Καλή κατάσταση, 2 Επίπεδα, ισόγειο Βόρεια πρόσοψη, στην περιοχή της Κάτω Κηφισιάς, σε πολύ καλό σημείο με εύκολη πρόσβαση προσφέρεται βιομηχανικό κτίριο 3.000 τ.μ. τριών ΚΗΦΙΣΙΑ Κάτω, βιομηχανικός χώρος 2.050 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου, κατασκευή 00, άριστη κατάσταση, σσαντέρ 2, 5	2.500.000,00 €	1.591,44
Μέσος όρος		1.284,33	1.918,83	894,33	2.858,65	0,67	1984			2.766.666,67	1.150,34

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ											
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (αν. μ2)
1	0.90	1.06	1.00	1.28	1.10	0.95	0.85	1.09	863.28 €	16.67%	143.88 €
2	0.95	1.06	1.00	1.19	1.10	0.90	0.85	1.01	1,041.20 €	16.67%	173.53 €
3	0.90	1.02	0.97	1.41	1.05	0.95	0.85	1.07	1,448.06 €	16.67%	241.34 €
4	0.90	1.07	1.00	1.29	1.05	0.95	0.85	1.06	1,222.90 €	16.67%	203.82 €
5	0.95	1.06	0.97	1.42	1.05	0.95	0.85	1.18	1,136.84 €	16.67%	189.47 €
6	0.90	1.03	0.94	1.12	1.02	0.90	0.85	0.76	1,213.60 €	16.67%	202.27 €
	0.92	1.05	0.98	1.29	1.06	0.93	0.85	1.03	1,154.31 €	100.00%	1,154.31 €

Regulated by RICS

Αναγωγές			
Παλαιότητα:	1%	ανά έτος	
Μέγεθος:	1%	ανά	500 μ2
Όροφος:	3%	ανά όροφο	
Επιφάνεια Υπογείου:	30%		επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	100%		επιφάνειας ισογείου
Επιφάνεια Ορόφων:	100%		επιφάνειας ισογείου
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου			
Έτος κατασκευής:	2012		
Επιφάνεια Υπογείου:			
Επιφάνεια Ισογείου:			
Επιφάνεια Ορόφων:			
Ανηγμένη Επιφάνεια:	0.00		
Συνολική Επιφάνεια:	7,282.49		
Υψηλότερος όροφος:			
Κατάσταση συντήρησης:			
Πρόσβαση:			
Αγοραία αξία οικοπέδου /μ2	359.96 €		
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
Βιομηχανικό Ακίνητο	7,282.49	1,154.31 €	8,406,272.83 €
Συνολικά	7,282.49		8,410,000.00 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΓΩΓΕΣ											
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (αν. μ2)
1	0.90	1.02	1.00	1.07	1.02	1.00	0.85	0.85	5.35 €	12.50%	0.67 €
2	0.95	1.03	1.00	1.12	1.05	1.00	0.85	0.98	4.56 €	12.50%	0.57 €
3	0.90	1.06	1.00	1.21	1.10	1.05	0.85	1.13	4.73 €	12.50%	0.59 €
4	0.90	1.13	0.94	1.12	1.10	0.90	0.85	0.90	4.68 €	16.67%	0.78 €
5	1.00	1.04	1.00	1.40	1.05	1.00	0.85	1.30	4.55 €	12.50%	0.57 €
6	0.93	1.06	1.00	1.31	1.03	1.00	0.85	1.13	4.26 €	12.50%	0.53 €
7	0.93	1.03	1.00	1.42	1.03	1.00	0.85	1.19	3.52 €	12.50%	0.44 €
8	0.90	1.04	0.94	1.22	1.05	1.05	0.85	1.01	5.51 €	12.50%	0.69 €
	0.93	1.05	0.99	1.23	1.05	1.00	0.85	1.06	4.64 €	104.17%	4.84 €

Regulated by RICS

Αναγωγές	
Παλατιότητα:	1% ανά έτος
Μέγεθος:	1% ανά 500 μ ²
Όροφος:	3% ανά όροφο
Επιφάνεια Υπογείων:	30% επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	100% επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Οροφών:	100% επιφάνειας Ισογείου
Χαρακτηριστικά επιμώμενου	
Έτος κατασκευής:	2012
Επιφάνεια Υπογείων:	
Επιφάνεια Ισογείου:	
Επιφάνεια Οροφών:	
Ανηγμένη Επιφάνεια:	0,00
Συνολική Επιφάνεια:	7.282,49
Υψηλότερος όροφος:	
Κατάσταση συντηρησης:	
Πρόσβαση:	
Αγοραία αξία οικοπέδου/μ ²	359,96 €

A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ ²)	Μηνιαίο Μίσθωμα	Μηνιαίο Μίσθωμα /αν.μ ²
Βιομηχανικό Ακίνητο	7,282.49	35,246.27 €	4.84 €
Συνολικά	7,282.49	35,250.00 €	

Regulated by RICS

Έτος Μήνες	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		Exit					
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12				
Spick & Span AE	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εισορών λόγω κενής περιόδου)	471,967.44 €	483,766.63 €	493,441.96 €	501,830.47 €	510,361.59 €	519,037.74 €	527,861.38 €	536,835.02 €	545,961.22 €	555,242.56 €	564,681.68 €	574,180.80 €	583,740.92 €	593,362.04 €	603,045.26 €	612,791.58 €	622,601.00 €	632,474.52 €	642,413.14 €	652,416.76 €	662,485.38 €	672,619.00 €	564,681.68 €		
	Μισθώμα περιόδου	471,967.44 €	483,766.63 €	493,441.96 €	501,830.47 €	510,361.59 €	519,037.74 €	527,861.38 €	536,835.02 €	545,961.22 €	555,242.56 €	564,681.68 €	574,180.80 €	583,740.92 €	593,362.04 €	603,045.26 €	612,791.58 €	622,601.00 €	632,474.52 €	642,413.14 €	652,416.76 €	662,485.38 €	672,619.00 €	564,681.68 €		
	Τρέχον Μηναίο Μισθώμα Έξοδα (4,6% των ετήσιων εσόδων)	-21,699.56 €	-22,242.05 €	-22,686.89 €	-23,072.57 €	-23,464.80 €	-23,863.71 €	-24,269.39 €	-24,681.97 €	-25,101.56 €	-25,528.29 €	-25,963.27 €	-26,404.65 €	-26,852.67 €	-27,307.34 €	-27,768.69 €	-28,236.72 €	-28,711.44 €	-29,192.85 €	-29,680.74 €	-30,175.12 €	-30,676.07 €	-31,183.59 €	-31,697.77 €	-25,963.27 €	
	Καθαρό ετήσιο έσοδο	450,267.88 €	461,524.57 €	470,755.07 €	478,757.90 €	486,896.79 €	495,174.03 €	503,591.99 €	512,153.05 €	520,859.66 €	529,714.27 €	538,719.41 €	547,866.03 €	557,154.17 €	566,582.82 €	576,153.04 €	585,865.06 €	595,718.52 €	605,713.33 €	615,859.40 €	626,157.44 €	636,607.47 €	647,210.41 €	657,967.23 €	538,719.41 €	
	Καθαρό έσοδο εξόδου Πληθυσμός	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	
	Αναπροσαρμογή Μισθώματος																									
	Συντελεστής Περούσας Αξίας	0.957150372	0.876880711	0.803342719	0.735971855	0.674250926	0.617706108	0.565903319	0.518444875	0.474966446	0.435134256	0.39864252	0.365000801	0.333818076	0.304795351	0.277632626	0.252139901	0.229017176	0.208064451	0.189091726	0.171908901	0.156326076	0.142143251	0.129260426	0.39864252	
	Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εισορών λόγω κενής περιόδου)	423,000.00 €	427,483.80 €	433,639.57 €	440,794.62 €	448,420.37 €	456,312.56 €	464,434.93 €	472,701.87 €	481,115.96 €	489,679.83 €	498,396.13 €	507,262.02 €	516,276.51 €	525,429.60 €	534,721.29 €	544,151.58 €	553,720.47 €	563,427.86 €	573,273.75 €	583,258.14 €	593,381.03 €	603,642.42 €	614,043.31 €	498,396.13 €	
	Ποσοστό πληρότητας Μισθώμα περιόδου	423000	427483.80	433639.57	440794.62	448420.37	456312.56	464434.93	472701.87	481115.96	489679.83	498396.13	507262.02	516276.51	525429.60	534721.29	544151.58	553720.47	563427.86	573273.75	583258.14	593381.03	603642.42	614043.31	498396.13	
	Τρέχον Μηναίο Μισθώμα Έξοδα (4,6% των ετήσιων εσόδων)	-19,448.20 €	-19,654.35 €	-19,937.37 €	-20,266.34 €	-20,616.94 €	-20,979.80 €	-21,353.24 €	-21,733.33 €	-22,120.18 €	-22,513.92 €	-22,914.67 €	-23,324.31 €	-23,744.95 €	-24,176.58 €	-24,619.21 €	-25,072.84 €	-25,537.47 €	-26,014.10 €	-26,502.73 €	-27,003.36 €	-27,516.99 €	-28,043.62 €	-28,584.25 €	-22,914.67 €	
Καθαρό ετήσιο έσοδο	403,551.80 €	407,829.45 €	413,702.20 €	420,528.28 €	427,803.42 €	435,332.76 €	443,081.69 €	450,968.54 €	458,995.78 €	467,165.91 €	475,481.46 €	483,946.01 €	492,559.56 €	501,322.11 €	510,233.66 €	519,294.21 €	528,504.76 €	537,865.31 €	547,376.86 €	557,039.41 €	566,853.96 €	576,820.51 €	586,940.06 €	475,481.46 €		
Καθαρό έσοδο εξόδου Αύξηση μισθώματος	1.06%	1.44%	1.65%	1.73%	1.76%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.78%	1.80%		
Συντελεστής Περούσας Αξίας	0.957150372	0.876880711	0.803342719	0.735971855	0.674250926	0.617706108	0.565903319	0.518444875	0.474966446	0.435134256	0.39864252	0.365000801	0.333818076	0.304795351	0.277632626	0.252139901	0.229017176	0.208064451	0.189091726	0.171908901	0.156326076	0.142143251	0.129260426	0.39864252		
Αξία πώλησης κατά την έξοδο																									6,337,875.43 €	
Μεσοπικά έξοδα																									-31,689.38 €	
Έσοδα ανακαινίσης																									0.00 €	
Καθαρή υποκελεμπτική αξία (τρέχουσα μισθωτή)																									6,306,186.06 €	
Αξία πώλησης κατά την έξοδο																									5,593,899.51 €	
Μεσοπικά έξοδα																									-27,969.50 €	
Έσοδα ανακαινίσης																									0.00 €	
Καθαρή υποκελεμπτική αξία (αγοραίο μισθώμα)																									5,565,930.01 €	
Περούσα Αξία (Spick & Span AE) + Έξοδα αγοράς	451,743.81 €	424,205.62 €	396,403.00 €	369,333.10 €	344,111.77 €	320,612.78 €	298,718.51 €	278,319.37 €	259,313.26 €	241,605.06 €	221,816.37 €	203,027.08 €	185,237.79 €	168,448.50 €	152,659.21 €	137,870.92 €	124,081.63 €	111,292.34 €	99,503.05 €	88,713.76 €	78,924.47 €	69,135.18 €	59,345.89 €	2,218,816.37 €		
Περούσα Αξία (ως κενό)	404,874.6073	374,852.30 €	348,361.19 €	324,412.43 €	302,347.85 €	281,867.06 €	262,825.27 €	245,069.86 €	228,513.94 €	213,076.47 €	200,639.00 €	189,201.53 €	178,764.06 €	168,326.59 €	158,889.12 €	149,451.65 €	140,014.18 €	130,576.71 €	121,139.24 €	111,701.77 €	102,264.30 €	92,826.83 €	83,389.36 €	2,218,816.37 €		
Αγοραίο Αξία (Spick & Span AE)																									5,474,712.00 €	
																									0.00 €	
																									5,474,712.00 €	
																									5,470,000.00 €	
																									770 €	
																									770 €	

Regulated by RICS

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Μήνες	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εσποίων λόγω κενής περιόδου)	14,031.96 €	14,031.96 €	14,214.38 €	14,427.59 €	14,672.86 €	14,922.30 €	15,175.98 €	15,433.97 €	15,696.35 €	15,963.18 €	0.00 €
Μισθώμα περιόδου	14,031.96 €	14,031.96 €	14,214.38 €	14,427.59 €	14,672.86 €	14,922.30 €	15,175.98 €	15,433.97 €	15,696.35 €	15,963.18 €	0.00 €
Τρέχον/Μηνιαίο Μισθώμα	1,169.33 €	1,169.33 €	1,184.53 €	1,202.30 €	1,222.74 €	1,243.52 €	1,264.66 €	1,286.16 €	1,308.03 €	1,330.27 €	
Έξοδα (10.0% των ετήσιων εσόδων)	-1,403.20 €	-1,403.20 €	-1,421.44 €	-1,442.76 €	-1,467.29 €	-1,492.23 €	-1,517.60 €	-1,543.40 €	-1,569.63 €	-1,596.32 €	0.00 €
Καθαρό ετήσιο έσοδο	12,628.76 €	12,628.76 €	12,792.94 €	12,984.83 €	13,205.57 €	13,430.07 €	13,658.38 €	13,890.57 €	14,126.71 €	14,366.87 €	0.00 €
Καθαρό έσοδο εξόδου											14,366.87 €
Πληθωρισμός	0.00%	1.30%	1.50%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	0.00%	1.30%	1.50%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.941972705	0.835822631	0.741634987	0.658061213	0.583905247	0.518105809	0.459721215	0.407915896	0.361948444	0.321160997	0.284969829
Αξία πώλησης, κατά την έξοδο											136,827.30 €
Μεσοπικά έξοδα											-684.14 €
Έξοδα ανακίνησης											0.00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μίσθωση)											136,143.16 €
Παρούσα Αξία (Κεραία)	13,217.71 €	11,728.23 €	10,541.88 €	9,494.24 €	8,567.56 €	7,731.33 €	6,976.72 €	6,295.76 €	5,681.27 €	5,126.75 €	38,796.69 €
Αγοραία Αξία (CocoMat)											49,265.84 €
											0.00 €
											49,265.84 €
											49,000.00 €
											118 €
											79 €

42.2.10.3 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Μέθοδος Α.Κ.Κ									
Επιφάνεια (μ2)	Κόστος €/μ2	Έτος κατασκευής	Συντελεστής απαξίωσης	Ποσοστό κατασκευαστικής ετοιμότητας	Απαξίωση	Κόστος Κατασκευής Ως Νέο (Ασφαιστέα Αξία)	Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής (€)	Κόστος Αποπεράτωσης (€)	
Α' Υπόγειο	222,35	2012	1,00%	100%	0,91	1.111.175,00	1.015.077,53 €	0,00 €	
Α' Υπόγειο	62,76	2012	1,00%	100%	0,91	31.380,00	28.666,17 €	0,00 €	
Α' Υπόγειο	249,24	2012	1,00%	100%	0,91	124.620,00	113.842,52 €	0,00 €	
Ισόγειο	2157,25	2012	1,00%	100%	0,91	1.725.800,00	1.576.548,07 €	0,00 €	
Ισόγειο	310,74	2012	1,00%	100%	0,91	248.592,00	227.093,08 €	0,00 €	
Ισόγειο	114,90	2012	1,00%	100%	0,91	91.920,00	83.970,51 €	0,00 €	
Ισόγειο	63,25	2012	1,00%	100%	0,91	50.600,00	46.223,97 €	0,00 €	
Όροφος	2094,00	2012	1,00%	100%	0,91	1.884.600,00	1.721.614,60 €	0,00 €	
Απόληξη κλιμακαστασίου	8,00	2012	1,00%	100%	0,91	4.000,00	3.654,07 €	0,00 €	
Σύνολο κτιριακών	7.282,49					5.272.687,00 €	4.816.691,00 €	0,00 €	
Λοιπές διαμορφώσεις	2.000,00	2012	1,00%	100%	0,91	50.000,00	45.675,86 €	0,00 €	
Σύνολο διαμορφώσεων						50.000,00 €	45.676,00 €	0,00 €	
Σύνολο						5.322.687,00 €	4.862.367,00 €	0,00 €	
Μέθοδος Α.Κ.Κ									
Γήπεδο	1.985.000,00 €								
Α.Κ.Κ	4.862.367,00 €								
Αγοραία Αξία / Σύνολο	6.827.367,00 €								
Μειωτικός συντελεστής	0%								
Αγοραία Αξία	6.827.367,00 €								

42.2.10.4 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	50%	8,410,000.00 €	4,205,000.00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	50%	5,470,000.00 €	2,735,000.00 €
Μέθοδος Α.Κ.Κ	0%	6,827,367.00 €	0.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			6,940,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			952.97 €

Αγοραία Αξία	
Βιομηχανικό ακίνητο	6,940,000.00 €
Κεραία	49,000.00 €
Σύνολο	6,989,000.00 €

Εισφορά σε γη					
Εισφορά σε Χρήμα				μ2	
Τιμή ζώνης				€	
Εισφορά σε Χρήμα				€	
Επιφάνεια οικοπέδου μετά την εισφορά				μ2	
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ					
Συντελεστής δόμησης	0.80				
Συντελεστής κάλυψης	40%				
Συντελεστής όγκου					
Μέγιστο ύψος (κατά ΝΟΚ)	11.00			μ	
Υποχρεωτική φύτευση					
Ειδικοί όροι δόμησης (πχ απαγόρευση Pilotis)					
Χρήσεις γης					
Κατά κανόνα αρτιότητα				μ2	
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ					
Επιτρεπόμενη δόμηση	906.12			μ2	
Επιτρεπόμενη κάλυψη	453.06			μ2	
Επιτρεπόμενο ύψος				μ	
Επιτρεπόμενος όγκος				μ3	
ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:					
Στάθμη / Χρήση	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά
Υπόγειο / Βοηθητικοί χώροι	0	453.06	453.06		453.06
Ανωδομή	906.12	100	1006.12		1006.12
Συνολικά					
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ					
	Συνολικά	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης
Ισόγειο	25	25	25		
Λοιπές στάθμες	75	75	75		

Συνολικά	100	100	Αξία (€/μ2)	Έσοδα από πωλήσεις (€)
ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ ΘΕΞΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ				
1 Θ.Σ	ανά			μ2
ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ				
Έλεγχος κάλυψης	Υλοποιούμενο			Επιτρεπόμενο ή Απαιτούμενο
Έλεγχος δόμησης			≤	
Έλεγχος ύψους			≤	
Έλεγχος όγκου			≤	
Έλεγχος φύτευσης			≥	
ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
	Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ2 ή θέσεις)	Αξία (€/μ2)	Έσοδα από πωλήσεις (€)	
Υπογειο	453.06	0.00	0	
Ισόγειο	906.12	2,231.77	2,022,250.07 €	
			0	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				2,022,250.07 €
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (COSTS OF SCHEME)				
Κατασκευαστικό Κόστος	Συνολικές επιφάνειες (μ2)	Κόστος (€/μ2)	Κόστη ενοτήτων (€)	
Υπογειο	453.06	450.00	203,877.00 €	
Κοινοχρηστοι Ανωδομής	100.00	500.00	50,000.00 €	
Ανωδομή	906.12	900.00	815,508.00 €	
Διαμόρφωση ακαλύπτου	1.00	30,000.00	30,000.00 €	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ (total net building cost)				1,099,385.00 €
Συμπληρωματικό κόστος (ancillary costs)				

Κατεδαφίσεις	ΚΑΤ ΑΠΟΚΟΠΗ	
Εξυγίανση εδάφους		0.00 €
Απομάκρυνση καταπατητών		0.00 €
ΣΥΝΟΛΟ		0.00 €
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ		
Αρχιτέκτων Μηχ/κός, Πολιτικός Μηχ/κός, Μηχανολόγος Μηχ/κός, Ηλεκτρολόγος Μηχ/κός, Λοιποί Σύμβουλοι	% του καθαρού και συμπληρωματικού κόστους 6.00%	65,963.10 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΕΙΚΤΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (total gross building cost)		1,165,348.10 €
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ		
	% του συνολικού μεικτού κατασκευαστικού κόστους 2.00%	23,306.96 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ		1,188,655.06 €
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ		
Επιτόκιο 0,0% + 5,5% βραχυπρόθεσμος δανεισμός	Επιτόκιο επί του 50 % του συνολικού κόστους 3.70%	44,793.87 €
	Έτη (n) 2.0	
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ		
	% επί της αξίας ανάπτυξης 10.00%	202,225.01 €

<u>ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ</u>	επιτόκιο risk free + πληθωρισμός	Έτη (n)	
-	3.70%	2.0	0.9299
-			586,576.13 €
ΜΙΚΤΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΠΡΟ ΕΞΟΔΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ			545,464.98 €
ΕΞΟΔΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ			
ΑΠΟΡΡΕΟΥΣΑ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (current residual value)	0%	% επί της μικτής υπολειμματικής αξίας	0.00 €
			545,464.98 €

42.2.11.3 Στάθμιση Μεθόδων για προσδιορισμό γηπέδου

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	695,000.00 €	50%	347,500.00 €
Υπολειμματική	545,464.98 €	50%	272,732.49 €
Συνολικά			620,000.00 €
Συνολικά / αν. μ ²			547.39 €

42.2.11.4 ΑΚΚ Υλική

Μέθοδος Α.Κ.Κ										
	Επιφάνεια (μ2)	Κόστος €/μ2	Έτος κατασκευής	Συντελεστής απαξίωσης	Ποσοστό κατασκευαστικής ετοιμότητας	Απαξίωση	Κόστος Κατασκευής Ως Νέο (Ασφαλιστέα Αξία)	Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής (€)	Κόστος Αποπεράτωσης (€)	
Υπόγειο	420.00	450.00 €	1982	1.50%	100%	0.55	189,000.00	104,827.40 €	0.00 €	
Ισόγειο	420.00	600.00 €	1982	1.50%	100%	0.55	252,000.00	139,769.86 €	0.00 €	
Πατάρι	152.73	600.00 €	1982	1.50%	100%	0.55	91,638.00	50,826.31 €	0.00 €	
Α όροφος	420.00	600.00 €	1982	1.50%	100%	0.55	252,000.00	139,769.86 €	0.00 €	
Σύνολο κτιριακών	420.00						784,638.00 €	435,193.00 €	0.00 €	
Σύνολο διαμορφώσεων							0.00 €	0.00 €	0.00 €	
Σύνολο							784,638.00 €	435,193.00 €	0.00 €	
Μέθοδος Α.Κ.Κ										
Γήπεδο	620,000.00 €									
Α.Κ.Κ	435,193.00 €									
Αγοραία Αξία / Σύνολο	1,055,193.00 €									
Μειωτικός συντελεστής	10%									
Αγοραία Αξία	950,000.00 €									

Regulated by RICS

42.2.11.5 Μέθοδος Εισοδήματος Βιομηχανικού

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΘΩΣΗΣ													
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΕΘΩΣΗΣ (αν. μ2)	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΕΘΩΣΗΣ (αν. μ2)		
1	Λυαβρυσή	269	1224	1711	3.204,00	2304,40	4,00	1981	τετραώροφο κτίριο βιομηχανικής κατασκευής, κατασκευασμένο από Υπέργειο 289μ., ισόγειο 1224μ με ύψος 5,20μ. περί. 1ος, 470μ. 2ος, 470μ. 3ος, 470μ. 4ος ορόφος, κατασκευασμένο από πλ. με ράμπα φορτοεκφόρτωσης, βιομηχανικό ρεύμα.	12.000,00 €	5,21		
2	Λυαβρυσή	80	480		560,00	486,00	0,00	1976	αγροτική κτιριοδομία βιομηχανικού ρεύμα.	5.000,00 €	10,08		
3	Λυαβρυσή		600		600,00	600,00	0,00	1995	αγροτική κτιριοδομία βιομηχανικού ρεύμα.	3.500,00 €	5,83		
4	Λυαβρυσή		780		780,00	780,00	0,00	1975	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ βιομηχανικός χώρος 780 τ.μ., ισόγειος, κατασκευή 75, 1 ωο., αυθαίρετη έμβρυση, άμεση κατασκευή, πηλ 2,200ε	2.200,00 €	2,82		
5	Λυαβρυσή		720	200	920,00	840,00	0,00	1972	κτιριοδομία βιομηχανικού ρεύμα, 200 τ.μ. ράμπα φορτοεκφόρτωσης, βιομηχανικό ρεύμα, άμεση	5.800,00 €	6,90		
Μέσος όρος						174,5	760,8	955,5	1004,08	0,8	1980	6.000,00 €	6,17 €
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΓΩΓΕΣ													
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΤΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (αν. μ2)		
1	1,06	1,15	0,91	1,01	1,05	0,92	0,85	0,92	4,77 €	20,00%	0,95 €		
2	0,80	0,96	1,03	1,06	0,80	0,80	0,85	0,46	4,62 €	20,00%	0,92 €		
3	0,95	0,98	1,03	0,87	1,05	0,95	0,85	0,70	4,11 €	20,00%	0,82 €		
4	1,05	0,99	1,03	1,07	1,05	0,90	0,85	0,92	2,60 €	20,00%	0,52 €		
5	0,95	1,00	1,03	1,10	1,05	0,95	0,85	0,91	6,30 €	20,00%	1,26 €		
Μέσος όρος										100,00%	4,48 €		

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	ανά έτος	
Μέγεθος:	ανά	100
Όροφος:	ανά όροφο	μ2
Επιφάνεια Υπογείων:	Επιφάνειας Ισογείου	
Επιφάνεια Ισογείου:	Επιφάνειας Ισογείου	
Επιφάνεια Ορόφων:	Επιφάνειας Ισογείου	

Regulated by RICS

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Έτος κατασκευής:	1982
Επιφάνεια Υπογείων:	420,00
Επιφάνεια Ισογείου:	420,00
Επιφάνεια Ορόφων:	572,73
Ανηγμένη Επιφάνεια:	847,64
Συνολική Επιφάνεια:	1.412,73
Ύψηλότερος όροφος:	1
Κατάσταση συντήρησης:	Μέτρια
Πρόσβαση:	Καλή
Αγοραία αξία οικοπέδου /μ2	577,60 €

A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα	Μηνιαίο Μίσθωμα /αν.μ2
Βιομηχανικό	847,64	3.797,53 €	4,48 €
Συνολικά	847,64	3.800,00 €	

Regulated by RICS

Ετος Μήνες	2022 12	2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	Exit 12
Τρέχον Μισθώματα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	30,330.00 €	31,088.25 €	31,710.02 €	32,249.09 €	32,797.32 €	33,354.87 €	33,921.91 €	34,498.58 €	35,085.06 €	35,681.50 €	0.00 €
Μισθώματα περιόδου	30,330.00 €	31,088.25 €	31,710.02 €	32,249.09 €	32,797.32 €	33,354.87 €	33,921.91 €	34,498.58 €	35,085.06 €	35,681.50 €	0.00 €
Τρέχον Μηνιαίο Μισθώματα	2,527.50 €	2,590.69 €	2,642.50 €	2,687.42 €	2,733.11 €	2,779.57 €	2,826.83 €	2,874.88 €	2,923.75 €	2,973.46 €	
Έξοδα (12,9% των ετήσιων εσόδων)	-3,924.23 €	-4,022.34 €	-4,102.78 €	-4,172.53 €	-4,243.46 €	-4,315.60 €	-4,388.97 €	-4,463.58 €	-4,539.46 €	-4,616.63 €	0.00 €
Καθαρό ετήσιο έσοδο	26,405.77 €	27,065.91 €	27,607.23 €	28,076.56 €	28,553.86 €	29,039.27 €	29,552.94 €	30,035.00 €	30,545.60 €	31,064.87 €	0.00 €
Καθαρό έσοδο εξόδου											0.00 €
Πληθωρισμός	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.9633097991	0.893328996	0.828614225	0.768587539	0.712909321	0.661264559	0.61336106	0.568927799	0.527713384	0.489484634	0.454025261
Τρέχον Μισθώματα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εσόδων λόγω κενής περιόδου)	45,570.40 €	46,709.66 €	47,643.86 €	48,453.80 €	49,277.52 €	50,115.23 €	50,967.19 €	51,833.64 €	52,714.81 €	53,610.96 €	54,522.35 €
Μισθώματα περιόδου	45,570.40 €	46,709.66 €	47,643.86 €	48,453.80 €	49,277.52 €	50,115.23 €	50,967.19 €	51,833.64 €	52,714.81 €	53,610.96 €	54,522.35 €
Αγοραίο Μηνιαίο Μισθώματα	3,797.53 €	3,892.47 €	3,970.32 €	4,037.82 €	4,106.46 €	4,176.27 €	4,247.27 €	4,319.47 €	4,392.90 €	4,467.58 €	4,543.53 €
Έξοδα (12,9% των ετήσιων εσόδων)	-5,896.10 €	-6,043.50 €	-6,164.37 €	-6,269.17 €	-6,375.74 €	-6,484.13 €	-6,594.36 €	-6,706.47 €	-6,820.48 €	-6,936.42 €	-7,054.34 €
Καθαρό ετήσιο έσοδο	39,674.30 €	40,666.16 €	41,479.48 €	42,184.63 €	42,901.77 €	43,631.10 €	44,372.83 €	45,127.17 €	45,894.33 €	46,674.54 €	47,468.00 €
Καθαρό έσοδο εξόδου											47,468.00 €
Αύξηση μισθώματος	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.9633097991	0.893328996	0.828614225	0.768587539	0.712909321	0.661264559	0.61336106	0.568927799	0.527713384	0.489484634	0.454025261
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											678,114.32 €
Μισθωτά έξοδα											-3,390.57 €
Έξοδα ανακίνησης											0.00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (πρόχουσα μίσθωση)											0.00 €
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											674,723.75 €
Μισθωτά έξοδα											
Έξοδα ανακίνησης											
Καθαρή υπολειμματική αξία (αγοραίο μισθώμα)											
Παρούσα Αξία (CoCoMkt)	29,210.76 €	27,772.04 €	26,275.37 €	24,786.25 €	23,381.51 €	22,056.40 €	20,806.38 €	19,627.20 €	18,514.85 €	17,465.55 €	0
Παρούσα Αξία (ως κενό)	43,888.76 €	41,727.10 €	39,478.38 €	37,240.99 €	35,130.40 €	33,139.43 €	31,261.29 €	29,489.60 €	27,818.31 €	26,241.74 €	306,341.63 €
Αγοραία Αξία (PUMPKIN & BUMBOO A.E.)											603,694.18 €
											0.00 €
											603,694.18 €
											600,000.00 €
											448 €
											448 €
Αγοραία Αξία (ως κενό)											651,757.62 €
											0.00 €
											651,757.62 €
											650,000.00 €
											485 €
											485 €

Regulated by RICS

Έτος Μήνες	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		Exit				
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12			
Τρέχον Μισθώμα (απομειωμένο κατά το ποσοστό των χαμένων μελλοντικών εσροών λόγω κενής περιόδου)	20,004.00 €	20,004.00 €	20,004.00 €	20,264.05 €	20,568.01 €	20,917.67 €	21,273.27 €	21,634.91 €	22,002.71 €	22,376.75 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	0.00 €	0.00 €	
	20,004.00 €	20,004.00 €	20,004.00 €	20,264.05 €	20,568.01 €	20,917.67 €	21,273.27 €	21,634.91 €	22,002.71 €	22,376.75 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	22,757.16 €	0.00 €	0.00 €
	1,667.00 €	1,667.00 €	1,667.00 €	1,688.67 €	1,714.00 €	1,743.14 €	1,772.77 €	1,802.91 €	1,833.56 €	1,864.73 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	1,896.43 €	0.00 €	0.00 €
	-2,000.40 €	-2,000.40 €	-2,000.40 €	-2,026.41 €	-2,056.80 €	-2,091.77 €	-2,127.33 €	-2,163.49 €	-2,200.27 €	-2,237.68 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	-2,275.72 €	0.00 €	0.00 €
Καθαρό ετήσιο έσοδο	18,003.60 €	18,003.60 €	18,003.60 €	18,237.65 €	18,511.21 €	18,825.90 €	19,145.94 €	19,471.42 €	19,802.44 €	20,139.08 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	20,481.44 €	0.00 €	0.00 €
Καθαρό έσοδο εξόδου																								20,481.44 €	
Πληθυσμός	0.00%	0.00%	1.30%	1.50%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	0.00%	0.00%	1.30%	1.50%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.94406864	0.8414159	0.749925045	0.668382393	0.595706232	0.530932471	0.473207846	0.421748526	0.375889952	0.335017782	0.298589824	0.26481443	0.23207007	0.20024007	0.16941007	0.13958007	0.11075007	0.08292007	0.05509007	0.02726007	0.00043007	0.00043007	0.00043007	0.00043007	0.00043007
Αξία πώλησης, κατά την έξοδο																									204,814.43 €
Μεσοπικά έσοδα																									-1,024.07 €
Έξοδα ανακίνησης																									0.00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (τρέχουσα μίσθωση)																									203,790.36 €
Παρούσα Αξία (Κεραία)	18,885.15 €	16,831.68 €	15,196.52 €	13,747.30 €	12,460.79 €	11,294.67 €	10,237.68 €	9,279.61 €	8,411.20 €	7,624.05 €	6,849.73 €	6,075.41 €	5,291.09 €	4,506.77 €	3,722.45 €	2,938.13 €	2,153.81 €	1,369.49 €	585.17 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	60,849.73 €	
Αγοραία Αξία (CocoMat)																									70,891.04 €
																									0.00 €
																									70,891.04 €
																									71,000.00 €
																									170 €
																								115 €	

42.2.11.6 Στάθμιση Μεθόδων - Τελικό

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Εισοδήματος (DCF)	650,000.00 €	5%	32,500.00 €
Υλική	950,000.00 €	95%	902,500.00 €
Συνολικά			940,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			1,169.25 €
Συνολικά / μ2			701.55 €

Αγοραία Αξία	
Βιοτεχνικό ακίνητο	940,000.00 €
Κεφαία	71,000.00 €
Σύνολο	1,011,000.00 €

42.2.12
42.2.12.1 **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων** **Ακίνητο με Α/Α 12 Άνω Πατήσια - Διαμέρισμα**

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ						
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΣ						
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	Άνω Πατήσια	100,00	3	1985	ΠΑΤΗΣΙΑ Άνω, διαμέρισμα 100 τ.μ., 3ου, 3 υ/δ, κατασκευή '85, ως φωτεινό άνετο σε ήσυχη Πωλείται γυμνάκο	98.000,00 €
2	Άνω Πατήσια, Λαμπρινή	108,00	2	1985	οροφδιαμέρισμα 108τμ, 2ου ορόφου, διώροφης κατοικίας με Άθνη, Άνω Πατήσια,	109.000,00 €
3	Άνω Πατήσια	130,00	4	1970	Διαμέρισμα, 130 τ.μ, ορόφος 4ος, 1 επιπέδο/α. έτος	139.000,00 €
4	Άγιος Ελευθέριος, Άγιος Ελευθέριος - Προμητινά -	101,00	4	1970	Άγιος Ελευθέριος - Προμητινά - Ριζούπολη Άγιος Ελευθέριος ΠΩΛΕΙΤΑΙ Διαμέρισμα	90.000,00 €
5	Άνω Πατήσια	85,00	5	1968	Άθνη Κέντρο - Άνω Πατήσια πωλείται Ρεπρέ 85τ.μ. 5ος ορόφος Ρεπρέ κατασκευή	75.000,00 €
6	Άνω Πατήσια	72,00	2	1975	ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ - Διαμέρισμα 72τμ υ/δ 1, 2ος, κατάσταση καλή, κατασκευή 1975, σαλόνι, ΠΑΤΗΣΙΑ Άνω,	72.000,00 €
7	Άνω Πατήσια	95,00	3	1970	οροφδιαμέρισμα 95 τ.μ., 3ου, 3 υ/δ, κατασκευή '70, μπάνιο, ως, ΠΑΤΗΣΙΑ Άνω, διαμέρισμα 105	89.000,00 €
8	Άνω Πατήσια	105,00	3	1973	τ.μ., 1 επίπεδο, 3ου, γυμνακό, προσάφως, 2 υ/δ, κατασκευή σε καλοδιατηρημένη	94.000,00 €
9	Άνω Πατήσια	80,00	2	1975	πολυκατοικία , δίπλα σε συγκοινωνίες, σουπερ-μάρκετ	75.000,00 €
10	Κυπριάδου - Άνω Πατήσια	75,00	2	1979	Πάληση, Διαμέρισμα 75 τ.μ., Κυπριάδου - Άνω Πατήσια, Άνω Πατήσια, € 68.000, 1 ΛΕΠΤΟ	68.000,00 €
11	επί της Νέξου	100,00	2	1975	Άθνη, Άνω Πατήσια, Διαμέρισμα Προς Πάληση, 100 τ.μ., Βαμμένο, έτος	90.000,00 €
12	Άνω Πατήσια	96,00	2	1975	Πάληση, Διαμέρισμα 96 τ.μ., Άνω Πατήσια, Κέντρο Αθήνας, € 80.000	80.000,00 €
Μέσος όρος		95,58	3	1975		90.000,00 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
ΑΝΑΓΩΓΕΣ

A/A	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ ²	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ ²
1	0,95	1,00	1,00	0,90	0,85	0,72	708,65 €	8,33%	59,05 €
2	1,00	1,00	1,03	0,88	0,80	0,73	734,03 €	8,33%	61,17 €
3	0,95	1,03	0,97	0,80	0,85	0,64	686,75 €	8,33%	57,23 €
4	1,00	1,00	0,97	1,00	0,85	0,82	731,76 €	8,33%	60,98 €
5	0,95	0,98	0,94	1,10	0,80	0,77	679,52 €	8,33%	56,63 €
6	0,95	0,97	1,03	1,00	0,80	0,76	756,97 €	8,33%	63,08 €
7	1,00	0,99	1,00	1,00	0,80	0,79	741,98 €	8,33%	61,83 €
8	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	716,19 €	8,33%	59,68 €
9	0,95	0,98	1,03	1,00	0,80	0,76	715,53 €	8,33%	59,63 €
10	0,95	0,97	1,03	1,00	0,80	0,76	688,45 €	8,33%	57,37 €
11	0,95	1,00	1,03	0,95	0,80	0,74	665,95 €	8,33%	55,50 €
12	0,95	0,99	1,03	1,00	0,80	0,78	646,46 €	8,33%	53,87 €
	0,97	0,99	1,01	0,97	0,81	0,76	706,02 €	100,00%	706,02 €

Regulated by RICS

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	1% ανά έτος	
Μέγεθος:	1% ανά 10 μ2	
Όροφος:	3% ανά όροφο	
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου		
Έτος κατασκευής:	1975	
Επιφάνεια:	105,00	
Όροφος:	3	
Κατάσταση συντήρησης:	τυπική	
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων		
A/A	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία
διαμέρισμα	105,00	74.132,11 €
Συνολικά	105,00	74.100,00 €

Regulated by RICS

Α/Α	ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ανά μ2
	ΘΕΣΗ	ΜΕΘΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	Θ.Σ.	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΩΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΤΗ	ΣΥΝΘΕΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΑΝΑΔΟΧΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2			
1	0,90	0,99	1,03	0,86	1,00	1,00	1,00	0,85	0,75	4,82 €	14,29%	0,69 €	
2	0,90	1,01	1,03	0,99	1,00	1,00	0,85	0,79	0,79	4,11 €	14,29%	0,99 €	
3	0,90	0,97	1,03	1,00	0,90	1,00	0,80	0,65	0,65	5,31 €	14,29%	0,76 €	
4	0,90	0,98	1,03	1,13	1,00	0,86	0,85	0,82	0,82	5,15 €	14,29%	0,74 €	
5	1,00	1,01	1,00	0,99	1,00	1,00	0,85	0,85	0,85	5,25 €	14,29%	0,75 €	
6	0,90	1,00	1,03	0,95	1,00	0,86	0,80	0,66	0,66	5,28 €	14,29%	0,75 €	
7	0,90	1,01	0,97	1,00	1,00	1,00	0,85	0,75	0,75	4,07 €	14,29%	0,98 €	
	0,91	0,99	1,02	1,00	0,99	0,99	0,84	0,75	0,75	4,88 €	100,00%	4,86 €	

Αναγωγές	
Παλαιότητα:	1% ανά έτος
Μέγεθος:	1% ανά 10 μ2
Όροφος:	3% ανά όροφο

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου

Προς κατασκευή	1975
Επιφάνεια:	105.00
Όροφος:	3
Κατάσταση συντήρησης:	τυπική

Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)					
A/A	Επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα	Μηνιαίο Μίσθωμα /μ2	ΑΡΥ	Αγοραία Αξία /μ2
Διαμέρισμα	105,00	509,87 €	4,86 €	6,00%	971,19 €
Συνολικά	105,00	510,00 €			101.974,63 € 102.000,00 €

42.2.12.3 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	85%	74.100,00 €	62.985,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	15%	102.000,00 €	15.300,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			78.000,00 €
Ελική Αγοραία Αξία /μ2			742,86 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ													
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / αν. μ2		
1	Ξιφίδας, ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	0	90	110	200,00	200,00	2,00	2005	Πωλητήριο κατασκευασμένο από τσιμεντο-αποκάλυψη με αποκαλυπτήρα σιμента, πόρτα ασφαλείας, τράπεζες, Εξωτερικό τουριστικό κατάλυμα (ενοικιάζεται διαμέρισμα) με property status in full compliance with the requirements of the law.	350.000,00 €	1.750,00		
2	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ		93,5	93,5	187,00	187,00	1,00	2004	Castle of Monemvasia.	450.000,00 €	2.406,42		
3	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	90	76	76	242,00	242,00	1,00	2009	Πωλητήριο κατασκευασμένο από τσιμεντο-αποκάλυψη με αποκαλυπτήρα σιμента, πόρτα ασφαλείας, τράπεζες, Εξωτερικό τουριστικό κατάλυμα (ενοικιάζεται διαμέρισμα) με property status in full compliance with the requirements of the law.	400.000,00 €	1.652,89		
4	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	0	140	0	140,00	140,00	0,00	2014	Πωλητήριο κατασκευασμένο από τσιμεντο-αποκάλυψη με αποκαλυπτήρα σιμента, πόρτα ασφαλείας, τράπεζες, Εξωτερικό τουριστικό κατάλυμα (ενοικιάζεται διαμέρισμα) με property status in full compliance with the requirements of the law.	390.000,00 €	2.785,71		
5	Μομφρασία		686		686,00	686,00	1,00	2007	Πωλητήριο κατασκευασμένο από τσιμεντο-αποκάλυψη με αποκαλυπτήρα σιμента, πόρτα ασφαλείας, τράπεζες, Εξωτερικό τουριστικό κατάλυμα (ενοικιάζεται διαμέρισμα) με property status in full compliance with the requirements of the law.	1.320.000,00 €	1.924,20		
6	Φούλια, Μομφρασία	0	113	113	226,00	226,00	2,00	2014	Πωλητήριο, Μομφρασία 226 τ.μ., Φούλια, Μομφρασία, € 420.000	420.000,00 €	1.856,41		
7	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ	54	100	100	254,00	254,00	1,00	2007	Πωλητήριο, Μομφρασία 254 τ.μ., Μομφρασία, Λακωνία, € 520.000	520.000,00 €	2.047,24		
Μέσος όρος		28,80	185,50	82,08	276,43	276,43	1,14	2009		550.000,00 €	2.066,70		
ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΓΩΓΗΣ													
A/A	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΚΗΦΙΟΣ - ΙΔΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΙΣΙΝΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΩΔΙΚΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2
1	1.00	0,95	1,00	0,95	1,20	1,00	1,10	1,00	0,875	1,04	1.821,29 €	14,29%	290,18 €
2	1.00	0,95	1,00	0,96	1,00	1,20	0,95	1,00	0,825	0,85	2.055,15 €	14,29%	293,59 €
3	1.00	0,96	1,00	0,91	1,00	1,20	1,20	1,00	0,875	1,10	1.813,51 €	14,29%	259,07 €
4	0,93	0,94	1,00	0,86	1,20	1,20	1,10	1,00	0,825	0,98	2.726,67 €	14,29%	369,52 €
5	1,10	1,05	1,00	0,93	1,20	1,00	0,98	1,00	0,825	1,04	1.997,06 €	14,29%	265,29 €
6	1,15	0,95	1,00	0,86	1,00	1,00	1,10	1,00	0,875	0,91	1.687,12 €	14,29%	241,02 €
7	1,00	0,96	1,00	0,93	1,00	1,20	1,10	1,00	0,825	0,97	1.988,99 €	14,29%	264,14 €
1.03		0,96	1,00	0,91	1,08	1,08	0,85	1,00	0,85	0,98	2.012,83 €	100,00%	2.012,83 €

Αναγωγές			
Παλαιότητα:	1%	ανά έτος	
Μέγεθος:	1%	ανά	50
Όροφος:	0%	ανά όροφο	μ2
Επιφάνεια Υπογείων:	100%		Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Ισογείου:	100%		Επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Ορόφων:	100%		Επιφάνειας Ισογείου
Χαρακτηριστικά Εκτιμώμενου			
Έτος κατασκευής:	2000		
Επιφάνεια Υπογείων:	184.77		
Επιφάνεια Ισογείου:	142.56		
Επιφάνεια Ορόφων:	130.20		
Ανηγμένη Επιφάνεια:	457.53		
Συνολική Επιφάνεια:	457.53		
Ύψηλότερος όροφος:	1		
Κατάσταση συντήρησης:	καλή		
Πρόσβαση:	καλή		
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
μονοκατοικία	457.53	2,012.83 €	920,928.63 €
Συνολικά	457.53		920,900.00 €

Regulated by RICS

42.2.13.2 Μέθοδος Εισοδήματος

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΣΥΓΓΡΗΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ													
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΤΕΙΩΝ (μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΤΕΙΟΥ (μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (αν. μ²)	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (αν. μ²)		
1	Μονεμβασιά	0	100	100	200,00	200,00	1,00	2000	Παρακατασκευή έκτακτος 200 τμ στην ασφαλτική τεράστια οροφή με κατ'ελάχιστον 6 μπάρες. Ο δεύτερος όροφος αποστέλλεται από ένα υποδύαμιο.	544,00 €	2,72		
2	Δ. Μιστράι Παρόραιο	0	100	100	200,00	200,00	1,00	2004	Δ. Μιστράι Παρόραιο, οικότ. 200 τμ., 2 επίπεδα, ισόγειο, 4 υδρ (το 1 master), κατασκευή 04, 3 μπάνια, αυθεντική εφοδιασμένη κλιματισμός, ζεστό, πόρτα ασφαλείας, πλακάκια, τέντες, πρόβλη, μπάνιο, διακοσμητικός κήπος. Κοινοτική βεράνδα και κοινόχρηστη Σελιστή Βεράνδα 64 τμ και βεράνδα 24 τμ, με δέντρα, καμπίνα, διακοσμητικό, διακοσμητικό, διακοσμητικό, διακοσμητικό, διακοσμητικό.	2.800,00 €	14,00		
3	Μονεμβασιά	0	185	185	370,00	370,00	1,00	2005	Μεγάλος διακοσμητικός κήπος. Κοινοτική βεράνδα και κοινόχρηστη Σελιστή Βεράνδα 64 τμ και βεράνδα 24 τμ, με δέντρα, καμπίνα, διακοσμητικό, διακοσμητικό, διακοσμητικό, διακοσμητικό, διακοσμητικό.	8.000,00 €	21,62		
Μέσος όρος		0	128,3	128,3	256,67	256,67	1	2003		4.000,00 €	12,78 €		
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ													
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΚΗΠΟΣ-ΙΔΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΙΣΙΝΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΤΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ²	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (αν. μ²)
1	1,00	0,95	1,00	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00	0,85	1,16	3,16 €	50,00%	1,58 €
2	0,85	0,95	1,00	0,96	1,00	1,20	0,90	1,00	0,75	0,63	8,78 €	40,00%	3,51 €
3	0,95	0,98	1,00	0,95	1,00	1,20	0,90	1,00	0,75	0,72	15,53 €	10,00%	1,55 €
0,93 €		0,96 €	1,00 €	0,97 €	1,07 €	1,20 €	0,93 €	1,00 €	0,78	0,84	9,15 €	100,00%	6,64 €
Αναγωγές													
Παλαιότητα:	1%		ανά έτος										
Μέγεθος:	1%		ανά				50						
Όροφος:	0%		ανά όροφο										
Επιφάνεια Υπογείων:	100%						Επιφάνειας Ισογείου						
Επιφάνεια Ισογείου:	100%						Επιφάνειας Ισογείου						
Επιφάνεια Οράφων:	100%						Επιφάνειας Ισογείου						

Regulated by RICS

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου					
Ποσ. κατασκευή	2000				
Φιάλεια Υπογεί	184,77				
Φιάλεια Ισογεί	142,56				
Φιάλεια Οροφ	130,20				
Ανγμ.μ.ε	457,53				
Συνολική	457,53				
Υψηλότερος	1				
Κατάσταση	καλή				
Προσβασιμ.	καλή				

Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)

A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα	Μηνιαίο Μίσθωμα /αν.μ2	ARY	Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία /αν.μ2
μονοκατοικία	457,53	3.039,17 €	6,64 €	4,00%	911.750,96 €	1.992,77 €
Συνολικά	457,53	3.040,00 €			911.800,00 €	

42.2.13.3 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων		
Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	920,900.00 €	874,855.00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	911,800.00 €	45,590.00 €
Τελική Αγοραία Αξία		920,000.00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2		2,010.80 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΓΩΓΕΣ										ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΤΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ						
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΕΙΣΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΔΟΤΩ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΙΣΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ	Α/Α	ΜΕΓΕΘΟΣ ΘΕΣΗ	ΑΝΑΓΩΓΗ ΛΟΤΩ Σ.Δ.	ΘΕΛΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΛΟΙΠΑ ΠΟΛΥΔΟΜΙΚΑ	ΑΝΑΜΟΤΗΤΕΛΕΙΣ ΠΡΟΣ ΔΡΑΣΙΜΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΤΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	
1	Μονοβώσιμ	5.500,00	Μονοβώσιμ, οικόπεδο	0,8	4400,00	210.000,00 €	38,18 €	47,73 €	1	0,97	1,30	1,20	1,20	0,90	1,56	74,55 €	0,00%	
2	Μονοβώσιμ-επίγει	3.933,77	οικόπεδο. Το οικόπεδο έχει μισοπασά τραπεζομ. κτισμένο 31 ημ. οικοδομήματα, κτίζ. 1.772 τ.μ. με 480α οικόπεδο με τρία οικόπεδα, κτίσματα 800 μ. οικόπεδο	0,8	3097,02	290.000,00 €	73,04 €	91,29 €	2	0,95	1,00	1,05	1,30	0,90	1,12	102,18 €	20,00%	
3	Δ. Βωσών	2.216,00	οικόπεδο, οικόπεδο, οικοδομήματα, τραπεζομ. κτισμένο, κτίσματα 800 μ. οικόπεδο	0,8	1772,80	150.000,00 €	67,69 €	84,61 €	3	0,93	0,90	1,20	1,50	0,90	1,31	110,48 €	20,00%	
4	Μονοβώσιμ	6.000,00	οικόπεδο, οικόπεδο, οικοδομήματα, τραπεζομ. κτισμένο, κτίσματα 800 μ. οικόπεδο	0,4	2400,00	300.000,00 €	50,00 €	125,00 €	4	0,97	1,00	1,20	1,50	0,90	1,64	204,43 €	30,00%	
5	Μονοβώσιμ	4.000,00	ΜΟΝΟΒΩΣΙΑ οικόπεδο 4.000 τ.μ., ενός οικόπεδο, οικόπεδο, οικόπεδο, κτίζ. 1.600 τ.μ., τμήτ 320.000€	0,4	1600,00	320.000,00 €	80,00 €	200,00 €	5	0,95	1,00	1,20	1,50	0,90	1,44	320,34 €	30,00%	
		4.509,95	Ανεπιθύμη		2.647,95	252.000,00 €	61,78	109,73		0,95	1,04			0,90	1,44	162,40	100,00%	
ΜΕΓΕΘΟΣ Σ. Δ.	1%	0,00	Ανεπιθύμη															
Σ. Δ.	-2%	0,00	0,1	μ2 συντελεστή														
Χαρακτηριστικά Γεωμετρία νου																		
Προσβλεπ:																		
Επιφάνεια:		8.962,70																
Επιφάνεια:		5.393,00																
η έκταση:																		
Σ.Δ.		0,60																
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων																		
Επιφάνεια (μ2)	Δομήσιμη	Αγοραία Αξία	Αγοραία Αξία/μ2															
Γήπεδο L1	6.086,30	189,96 €	294,47 €															
Γήπεδο Δ1,2	2.876,40	1.792.215,09 €	294,47 €															
Γήπεδο Δ1,1	7.951,90	234.197,29 €	29,45 €															
Σύνολο	16.914,60	2.056.372,00 €																

Regulated by RICS

42.2.14.2 Υπολειμματική Ανάπτυξη WHITE

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ			
Συνολική Επιφάνεια Γηπέδου		μ2	
Οικοδομήσιμο Ι-1			
Οικοδομήσιμο Δ1-2			
ΟΦΕΙΛΕΣ ΣΕ ΓΗ & ΧΡΗΜΑ			
Εισφορά σε γη			
Εισφορά σε Χρήμα		μ2	
Τιμή ζώνης		€	
Εισφορά σε Χρήμα		€	
Επιφάνεια οικοπέδου μετά την εισφορά		μ2	
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ			
Συντελεστής δόμησης	Κλιμακωτός		
Συντελεστής κάλυψης	60%		
Συντελεστής όγκου			
Μέγιστο ύψος (κατά ΝΟΚ)		μ	
Υποχρεωτική φύτευση			
Ειδικοί όροι δόμησης (πχ απαγόρευση Pilotis)			
Χρήσεις γης			
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ			
Επιτρεπόμενη δόμηση		μ2	
Επιτρεπόμενη κάλυψη		μ2	
Επιτρεπόμενο ύψος		μ	
Επιτρεπόμενος όγκος		μ3	
Υποχρεωτικές Θ.Σ			
ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:			

Στάθμη / Χρήση	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά
Υπόγειο	1,120.00		1,120.00
Ισόγειο	1,125.00		1,125.00
Α' όροφος	107.00		107.00
Συνολικά			2,352.00
<u>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ</u>			
Ισόγειο	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά
Λοιπές στάθμες			0.00
Συνολικά			0.00
<u>ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΟΛΥΩΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ</u>			
	Υλοποιούμενο		Επιτρεπόμενο ή Απαιτούμενο
Έλεγχος κάλυψης		≤	
Έλεγχος δόμησης		≤	
Έλεγχος ύψους		≤	
Έλεγχος όγκου		≤	
Έλεγχος φύτευσης		≥	
<u>ΑΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</u>			
	Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ2 ή θέσεις)	Αξία (€/μ2)	Έσοδα από πωλήσεις (€)
Υπόγειο	1,120.00	1,241.95 €	1,390,985.28 €
Ισόγειο	1,125.00	3,104.88 €	3,492,987.60 €
Α' όροφος	107.00	3,104.88 €	332,221.93 €
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			5,216,194.82 €
<u>ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (COSTS OF SCHEME)</u>			
Κατασκευαστικό Κόστος	Συνολικές επιφάνειες (μ2)	Κόστος (€/μ2)	Κόστη ενοτήτων (€)
Υπόγειο	1,120.00	700.00 €	784,000.00 €

Regulated by RICS

Ισόγειο	1,125.00	1,400.00 €	1,575,000.00 €
Α' όροφο	107.00	1,400.00 €	149,800.00 €
Διαμόρφωση ακαλύπτου			100,000.00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ (total net building cost)			2,608,800.00 €
<u>Συμπληρωματικό κόστος (ancillary costs)</u>			
Κατεδαφίσεις		ΚΑΤ ΑΠΟΚΟΠΗ	
Εξυγίανση εδάφους			0.00 €
Απομάκρυνση καταπατητών			0.00 €
ΣΥΝΟΛΟ			0.00 €
<u>ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ</u>			
Αρχιτέκτων Μηχ/κός, Πολιτικός Μηχ/κός, Μηχανολόγος Μηχκός, Ηλεκτρολόγος Μηχ/κός, Λοιποί Σύμβουλοι		% του καθαρού και συμπληρωματικού κόστους 6%	156,528.00 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΕΙΚΤΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (total gross building cost)			2,765,328.00 €
<u>ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ</u>			
-		% του συνολικού μεικτού κατασκευαστικού κόστους 3%	82,959.84 €
-			
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ			2,848,287.84 €
-			
<u>ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ</u>			
		Έτη (n)	
		ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΕΠΙ ΤΟΥ 50 % ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	

Regulated by RICS

<u>Ευρίβορ 0,00% + 6,5% βραχυπρόθεσμος δανεισμός</u>	3.75%	2.00	108,813.50 €
-			
-			
-			
<u>ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ</u>	% επί της αξίας ανάπτυξης		782,429.22 €
-	15%		
-			
<u>ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ</u>	0.04	Έτη (n)	
-	3.75%	2.00	0.93
-			1,476,664.26 €
-			
<u>ΜΙΚΤΗ ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΠΡΟ ΕΞΟΔΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ</u>			1,371,846.60 €
-			
<u>ΕΞΟΔΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ</u>	% επί των πωλήσεων		
Φόρος Μεταβίβασης	0.00%	επί της αντικειμενικής αξίας	0.00 €
Μεσιτικές Αμοιβές	0.00%	επί της αγοραίας αξίας	0.00 €
Νομικά Έξοδα	0.00%	επί της αντικειμενικής αξίας	0.00 €
ΣΥΝΟΛΟ			0.00 €
ΑΠΟΡΡΕΟΥΣΑ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (current residual value)			1,371,846.60 €

Ανάπτυξη FOUX

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Συνολική Επιφάνεια Γηπέδου
Οικοδομήσιμο Ι-1
Οικοδομήσιμο Δ1-2

μ2

Regulated by RICS

ΟΦΕΙΛΕΣ ΣΕ ΓΗ & ΧΡΗΜΑ			
Εισφορά σε γη			
Εισφορά σε Χρήμα		μ2	
Τιμή ζώνης		€	
Εισφορά σε Χρήμα		€	
Επιφάνεια οικοπέδου μετά την εισφορά		μ2	
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ			
Συντελεστής δόμησης	Κλιμακωτός		
Συντελεστής κάλυψης	60%		
Συντελεστής όγκου			
Μέγιστο ύψος (κατά ΝΟΚ)		μ	
Υποχρεωτική φύτευση			
Ειδικοί όροι δόμησης (πχ απαγόρευση Pilotis)			
Χρήσεις γης			
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ			
Επιτρεπόμενη δόμηση		μ2	
Επιτρεπόμενη κάλυψη		μ2	
Επιτρεπόμενο ύψος		μ	
Επιτρεπόμενος όγκος		μ3	
Υποχρεωτικές Θ.Σ			
ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:			
Στόθμη / Χρήση	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά
	Υπόγειο	1,607.00	1,607.00
	Ισόγειο	2,050.00	2,050.00
	Α' όροφος	194.50	194.50
	Συνολικά		3,851.50
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ			
	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά
Ισόγειο			0.00

Regulated by RICS

Λοιπές στάθμες				0.00
Συνολικά				0.00
<u>ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ</u>				
	Υλοποιούμενο			Επιτρεπόμενο ή Απαιτούμενο
Έλεγχος κλίσης	≤			
Έλεγχος δόμησης	≤			
Έλεγχος ύψους	≤			
Έλεγχος όγκου	≤			
Έλεγχος φύτευσης	≥			
<u>ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</u>				
	Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ ² ή θέσεις)	Αξία (€/μ ²)	Έσοδα από πωλήσεις (€)	
Υπογειο	1,607.00	1,034.96 €	1,663,179.58 €	
Ισόγειο	2,050.00	2,587.40 €	5,304,166.36 €	
Α' όροφος	194.50	2,587.40 €	503,248.95 €	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			7,470,594.89 €	
<u>ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (COSTS OF SCHEME)</u>				
Κατασκευαστικό Κόστος	Συνολικές επιφάνειες (μ ²)	Κόστος (€/μ ²)	Κόστη ενότητων (€)	
Υπογειο	1,607.00	700.00 €	1,124,900.00 €	
Ισόγειο	2,050.00	1,400.00 €	2,870,000.00 €	
Α' όροφος	194.50	1,400.00 €	272,300.00 €	
Διαμόρφωση ακαλύπτου			100,000.00 €	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ (total net building cost)			4,367,200.00 €	
<u>Συμπληρωματικό κόστος (ancillary costs)</u>				
Κατεδαφίσεις	ΚΑΤ ΑΠΟΚΟΠΗ			
Εξυγίανση εδάφους				0.00 €

Regulated by RICS

Απομάκρυνση καταπατητών				0.00 €
ΣΥΝΟΛΟ				0.00 €
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ				
Αρχιτέκτων Μηχ/κός, Πολιτικός Μηχ/κός, Μηχανολόγος Μηχ/κός, Ηλεκτρολόγος Μηχ/κός, Λοιποί Σύμβουλοι	% του καθαρού και συμπληρωματικού κόστους 6%			262,032.00 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΕΙΚΤΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (total gross building cost)				4,629,232.00 €
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ				
	% του συνολικού μεικτού κατασκευαστικού κόστους 3%			138,876.96 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ				4,768,108.96 €
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ				
<u>Euribor 0.00% + 6.5% βραχυπρόθεσμος δανεισμός</u>	Επιτόκιο επί του 50 % του συνολικού κόστους 3.75%	Έτη (n) 2.00		182,156.66 €
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ	% επί της αξίας ανάπτυξης 15%			1,120,589.23 €

Regulated by RICS

ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	0.04	Έτη (n)	0.93
-	3.75%	2.00	1,399,740.03 €
-			
ΜΙΚΤΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΠΡΟ ΕΞΟΔΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ			1,300,382.67 €
ΕΞΟΔΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ	% επί των πωλήσεων		
Φόρος Μεταβίβασης	0.00%	επί της αντικειμενικής αξίας	0.00 €
Μισθικές Αμοιβές	0.00%	επί της αγοραίας αξίας	0.00 €
Νομικά Έξοδα	0.00%	επί της αντικειμενικής αξίας	0.00 €
ΣΥΝΟΛΟ			0.00 €
ΑΠΟΡΡΕΟΥΣΑ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (current residual value)			1,300,382.67 €

Ανάπτυξη ORANGE

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ			
Συνολική Επιφάνεια Γηπέδου		μ2	
Οικοδομήσιμο Ι-1			
Οικοδομήσιμο Δ1-2			
ΟΦΕΙΛΕΣ ΣΕ ΓΗ & ΧΡΗΜΑ			
Εισφορά σε γη			
Εισφορά σε Χρήμα		μ2	
Τιμή ζώνης		€	
Εισφορά σε χρήμα		€	
Επιφάνεια οικοπέδου μετά την εισφορά		μ2	
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ			
Συντελεστής δόμησης	Κλιμακωτός		
Συντελεστής κάλυψης	60%		

Regulated by RICS

Συντελεστής όγκου					
Μέγιστο ύψος (κατά ΝΟΚ)				μ	
Υποχρεωτική φύτευση					
Ειδικοί όροι δόμησης (πχ απαγόρευση Pilotis)					
Χρήσεις γης					
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ					
Επιτρεπόμενη δόμηση				μ2	
Επιτρεπόμενη κάλυψη				μ2	
Επιτρεπόμενο ύψος				μ	
Επιτρεπόμενος όγκος				μ3	
Υποχρεωτικές Θ.Σ					
ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:					
Στόθμη / Χρήση	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά		
Υπόγειο	1,416.00		1,416.00		1,416.00
Ισόγειο	1,750.00		1,750.00		1,750.00
Α' όροφος	166.50		166.50		166.50
Συνολικά					3,332.50
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ					
	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά		
Ισόγειο					0.00
Λοιπές στάθμες					0.00
Συνολικά					0.00
ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ					
	Υλοποιούμενο	Επιτρεπόμενο ή Απαιτούμενο			
Έλεγχος κάλυψης		≤			
Έλεγχος δόμησης		≤			
Έλεγχος ύψους		≤			
Έλεγχος όγκου		≤			

		≥		
<u>ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</u>				
	Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ2 ή θέσεις)	Αξία (€/μ2)	Έσοδα από πωλήσεις (€)	
Υπόγειο	1,416.00	931.46 €	1,318,952.12 €	
Ισόγειο	1,750.00	2,328.66 €	4,075,152.20 €	
Α' όροφος	166.50	2,328.66 €	387,721.62 €	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (COSTS OF SCHEME)				
<u>Κατασκευαστικό Κόστος</u>				
Υπόγειο	1,416.00	700.00 €	Κόστη ενοτήτων (€)	
Ισόγειο	1,750.00	1,400.00 €	991,200.00 €	
Α' όροφος	166.50	1,400.00 €	2,450,000.00 €	
Διαμόρφωση ακαλύπτου			233,100.00 €	
			100,000.00 €	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ (total net building cost)				
<u>Συμπληρωματικό κόστος (ancillary costs)</u>				
Κατεδαφίσεις	ΚΑΤ ΑΠΟΚΟΠΗ			
Εξυγίανση εδάφους			0.00 €	
Απομάκρυνση καταπατητών			0.00 €	
ΣΥΝΟΛΟ				
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ				
	% του καθαρού και συμπληρωματικού κόστους			
	6%			
Αρχιτέκτων Μηχ/κός, Πολιτικός Μηχ/κός, Μηχανολόγος Μηχκός, Ηλεκτρολόγος Μηχ/κός, Λοιποί Σύμβουλοι				
			226,458.00 €	

Regulated by RICS

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΕΙΚΤΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (total gross building cost)				4,000,758.00 €
<u>ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ</u>	% του συνολικού μεικτού κατασκευαστικού κόστους			120,022.74 €
	3%			
<u>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ</u>				4,120,780.74 €
<u>ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ</u>	επιτόκιο επί του 50 % του συνολικού κόστους	Έτη (n)		
<u>Euribor 0,00% + 6,5% βραχυπρόθεσμος δανεισμός</u>	3.75%	2.00		157,426.70 €
<u>ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ</u>	% επί της αξίας ανάπτυξης			
	15%			867,273.89 €
<u>ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ</u>	0.04	Έτη (n)		
	3.75%	2.00		0.93
				636,344.61 €
<u>ΜΙΚΤΗ ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΠΡΟ ΕΞΟΔΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ</u>				591,175.13 €
<u>ΕΞΟΔΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ</u>	% επί των πωλήσεων			
Φόρος Μεταβίβασης	0.00%	επί της αντικειμενικής αξίας		0.00 €
Μεσιτικές Αμοιβές	0.00%	επί της αγοραίας αξίας		0.00 €

Regulated by RICS

Νομικά Έξοδα	0.00%	επί της αντικειμενικής αξίας	0.00 €
ΣΥΝΟΛΟ			0.00 €
ΑΠΟΡΡΕΟΥΣΑ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (current residual value)			591,175.13 €

Ανάπτυξη ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

Ανταγωνιστικά Καταλύματα (Τελικές Τιμές)									
Κατάλυμα	Kinsterna Hotel	Iris Beach Hotel	Sempre Viva Suites	Ξενοδοχείο Φιλοξενία	Πανόραμα				
Κατηγορία booking	5*		4*	3*	3*				
Βαθμολογία booking	9,30	8,70		9,40	8,70				
Περιοχή	Άγιος Στέφανος, Μονεμβασιά	Χίφιας, Μονεμβασιά, 23070, Ελλάδα	Επαρχιακή Οδός Μονεμβασίας-Νεαπόλης, Μονεμβασιά,	Μονεμβασιά, 23070, Ελλάδα	Κεντρικός Δρόμος, Μονεμβασιά, 23070, Ελλάδα				
Παροχές συγκριση με το υπό εκτίμηση	πισίνα, μπαρ, σπα, παρκινγκ	μπαρ, παρκινγκ	μπαρ, παρκινγκ		μπαρ, παρκινγκ				
Τύπος δωματίου	Standard	Standard	Deluxe	Deluxe	Deluxe				
Όροι	BnB	BnB	BnB	BnB	BnB				
Μήνας/Κλίμαξ	2	2	2	2	2				
Low	200,00 €	340,00 €	86,00 €	69,00 €	77,00 €				
Middle	250,00 €	370,00 €	200,00 €	74,00 €	76,50 €				
High	370,00 €	440,00 €	200,00 €	89,50 €	176,00 €				
Links	https://www.kinsternahotel.gr/el/	https://www.booking.com/hotel/gr/iris-beach-monevasiasia-el.html?aid=376363;label=booking-	https://www.booking.com/hotel/gr/sempre-viva-	https://www.booking.com/hotel/gr/panorama-	https://www.booking.com/hotel/gr/panorama-				
Οι τιμές έχουν αντληθεί είτε από την www.booking.com , είτε από το επίσημο website του κάθε ξενοδοχείου.									

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ												
Στοιχεία καταλύματος												
Επωνυμία καταλύματος		Κατηγορία	Ημερομηνία εκτίμησης	Διεύθυνση	Αριθμός δωματίων	Αριθμός κλινών						
Ξιφιάς, Μονεμβασιά		3*	20/12/2021	Ξιφιάς, Μονεμβασιά	30	60						
Στοιχεία λειτουργίας (1ο έτος)												
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	Μέση πληρότητα (έτους)	Μέση τιμή δωματίου (ADR)		Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)		Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRenPAR)						
41,49%	41,49%	223,46 €		92,72 €		110,34 €						
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΩΜΑΤΙΑ												
Τύπος δωματίου		1. Suites		2. Double Room								
Αριθμός δωματίων		5		25								
Αριθμός κλινών/δωμάτιο		2		2								
Όροι		BnB										
Πληρότητα (Base Year 2019)	Μήνας	Ημέρες λειτουργίας	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Έσοδα από δωμάτια χωρίς εκπτώσεις	Ποσοστό ελεύθερης διαθεσιμότητας	Ποσοστό ΟΤΑ παξιδιωτικών πρακτόρων	Ποσοστό ΟΤΑ Παρακράτηση ΟΤΑ πρακτόρων	Έκπτωση παξιδιωτικών πρακτόρων	Τελικά έσοδα από δωμάτια
55%	ΙΑΝ	31	216,3 €	1,00	216,3 €	1,00	0 €	10%	70%	15%	40%	0 €
75%	ΦΕΒ	28	173,0 €	1,00	173,0 €	1,00	0 €	10%	70%	15%	40%	0 €
80%	ΜΑΡ	31	173,0 €	1,00	173,0 €	1,00	0 €	10%	70%	15%	40%	0 €
85%	ΑΠΡ	30	259,5 €	1,00	173,0 €	1,00	92,771 €	10%	70%	15%	40%	75,609 €
85%	ΜΑΪ	31	320,1 €	1,00	216,3 €	1,00	162,901 €	10%	70%	15%	40%	132,764 €
85%	ΙΟΥΝ	30	380,6 €	1,00	320,1 €	1,00	237,702 €	10%	70%	15%	40%	193,727 €
85%	ΙΟΥΛ	31	380,6 €	1,00	320,1 €	1,00	260,977 €	10%	70%	15%	40%	212,696 €
85%	ΑΥΓ	31	380,6 €	1,00	320,1 €	1,00	276,329 €	10%	70%	15%	40%	225,208 €
65%	ΣΕΠ	30	320,1 €	1,00	216,3 €	1,00	136,627 €	10%	70%	15%	40%	111,351 €
45%	ΟΚΤ	31	259,5 €	1,00	173,0 €	1,00	78,434 €	10%	70%	15%	40%	63,924 €
	ΝΟΕ	30	173,0 €	1,00	173,0 €	1,00	0 €	10%	70%	15%	40%	0 €
	ΔΕΚ	31	216,3 €	1,00	216,3 €	1,00	0 €	10%	70%	15%	40%	0 €
Συνολικά		365					1.245.741 €					1.015.279 €

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	Ποσό ανά άτομο ανά ημέρα (πλήρες έτος)
Επισιτόρια	10%	έσοδα από δωμάτια	101,528 €	11 €
Bar	5%		50,764 €	6 €
Εκδηλώσεις	0%		0 €	0 €
Spa & Therapies	0%		0 €	0 €
Sauna	0%		0 €	0 €
Λοιπά 1 (Mini Bar, Mattress sales, etc.)	4%		40,611 €	4 €
Λοιπά 2	0%	0 €	0 €	
Σύνολο	19%		192,903 €	21 €

Regulated by RICS

ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ			
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)
Κόστος Πωληθέντων	27,0%	συνολικά έσοδα	326.209 €
Έξοδα Προβολής	2,0%	συνολικά έσοδα	24.164 €
Κόστος Προσωπικού	24,5%	συνολικά έσοδα	296.004 €
Αμοιβή Διοίκησης	6,0%	συνολικά έσοδα	72.491 €
Πληρωμές ΟΚΩ	5,5%	συνολικά έσοδα	66.450 €
Ενοίκια	0,0%	συνολικά έσοδα	0 €
Φόροι	1,5%	συνολικά έσοδα	18.123 €
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	67%		803.441 €
Ασφάλιση	0,05%	Κ.Κ κτιρίων (ως νέο)	1.545 €
Συντήρηση Κτιρίου	1,5%	Συνολικό Κ.Κ (ως νέο)	50.100 €
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου			51.645 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	3,0%	συνολικά έσοδα	100.200 €

Κ.Κ. κτιρίων (ως νέο) - κατά προσέγγιση	3.090.000 €
Συνολικό Κ.Κ. (ως νέο) - κατά προσέγγιση	3.340.000 €

Τμήμα	Μέγεθος	Κ.Κ/τιμή μονάδας	Κ.Κ
Ανωδομή	1.788,60	1.400,00 €	2.504.040,00 €
Υπόγεια	830,00	700,00 €	581.000,00 €
			0,00 €
Σύνολο Κτιριακών	2.618,60		3.090.000,00 €
Σύνολο Περιβάλλοντας Χώρος			250.000,00 €
Κόστος Κατεδάφισης (μέγιστο)			
Κόστος Αποκομιδής			
Σύνολο Κατεδαφίσεων			0,00 €
Συνολικά			3.340.000,00 €

42.2.14.3 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους	Συμμετοχή
Συγκριτική	2,026,000.00 €	5%	101,300.00 €
Υπολειμματική	4,163,000.00 €	95%	3,954,850.00 €
Συνολικά			4,056,000.00 €
Συνολικά / αν. μ2			239.79 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ		ΑΝΑΛΟΓΕ										ΑΝΑΛΟΓΕ		
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΛΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ²	A/A	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΛΟΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ²	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕ ΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ
1	Εύμορφο, Ν. Ξάνθης	2,045.00	Πωλείται οικόπεδο στη περιοχή της αστυνομικής σχολής Ξάνθης, 2045 τμ.	100,000.00 €	48.90 €	1	0.88	0.80	0.80	0.83	0.47	22.76 €	10.00%	2.28 €
2	Νέος Ζυγός, Ν. Ξάνθης	1,600.00	ΝΕΟΣ ΖΥΓΟΣ, Οικόπεδο 1.600 τ.μ., ισόγειο, εντός σχεδίου πόλεως, πρόσβαση 32μ, ασφαλιστός, οικοδομήσιμη	80,000.00 €	50.00 €	2	0.88	0.80	0.80	0.83	0.46	23.22 €	10.00%	2.32 €
3	αβραο, Ν. Ξάνθης	10,000.00	Τιμή € 215,000	215,000.00 €	21.50 €	3	0.91	0.80	0.80	0.83	0.48	10.37 €	10.00%	1.04 €
4	Ξάνθη	1,100.00	Ξάνθη Οικόπεδο Προς Πύλη 1,100 τ.μ. Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, χωρίς μερική αμνοθή από τον Πύλη οικόπεδο στην περιοχή της Σάρδεων - με 65 μέτρα πρόσβαση, 5 μέτρα παράτα εισόδου.	40,000.00 €	36.36 €	4	0.88	0.80	0.84	0.83	0.49	17.69 €	10.00%	1.77 €
5	Σάρδεων, Ξάνθη	4,000.00	Πωλείται γυμνασίο 2503.35τμ στην περιοχή της Νέας Μερόλης στην Ξάνθη. Υπάρχει δυνατότητα ανέγερσης κατοικίας	200,000.00 €	50.00 €	5	0.89	0.80	0.80	0.83	0.47	23.47 €	10.00%	2.35 €
6	Νέα Μερόλη, Ξάνθη	2,503.00	Πωλείται γυμνασίο 2503.35τμ στην περιοχή της Νέας Μερόλης στην Ξάνθη. Υπάρχει δυνατότητα ανέγερσης κατοικίας	130,000.00 €	51.94 €	6	0.88	0.85	0.80	0.83	0.50	25.73 €	10.00%	2.57 €
7	Παλατιά Χρύσα, Ξάνθη	4,013.00	Πωλείται, Αγροτεμάχιο 4013 τ.μ., Παλατιά Χρύσα, Ξάνθη, € 150,000	150,000.00 €	37.38 €	7	0.89	0.85	0.80	0.83	0.50	18.65 €	10.00%	1.86 €
8	Χρύσα, Ξάνθη	4,039.00	Οικόπεδο 4039τμ στην περιοχή της Πι. Χρύσας, αμφιθεατρικό με θέα την πόλη της Ξάνθης, τον κάμπο και την θάλασσα. Διαθέτει	220,000.00 €	54.47 €	8	0.89	0.80	0.80	0.83	0.47	25.58 €	10.00%	2.56 €
9	Εύμορφο, Ν. Ξάνθης	2,414.00	Τιμή € 150,000	150,000.00 €	62.14 €	9	0.88	0.80	0.80	0.83	0.47	28.96 €	10.00%	2.90 €
10	Νέος Ζυγός, Ν. Ξάνθης	5,500.00	Νέος Ζυγός ΠΩΛΕΙΤΑΙ Αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 5500 τ.μ. Επιπλέον χαρακτηριστικά: Άρσιο, Οικοδομήσιμο Τιμή: 300.000	300,000.00 €	54.55 €	10	0.90	0.80	0.80	0.83	0.47	25.78 €	10.00%	2.58 €
Μέσος όρος		3,721.40	ΜΑΙΛΗΡΙΟΙ	158,590.00	46.72		0.89	0.81	0.80	0.83	0.48	22.22 €	100.00%	22.22 €

Regulated by RICS

Αναγωγές	
Μέγεθος:	1.0% ανά
Πρόσβαση:	0% ανά
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Πρόσβαση:	τυπική
Επιφάνεια:	31,704.86
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία
Γήπεδο	31,704.86
	22.22 €
Συνολικά	705,000.00 €

42.2.15.2 Υπολειμματική Μέθοδος

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ											
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΤΕΙΧΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΟΤΕΓΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΥΦΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / αν. μ2
1	ΒΙΟΤΕ Ξάνθης	3000	3000	3.000,00	3.000,00	3.000,00		1980	Πωλείται σε αποκατεστημένο από τη RE/MAX ΚΑΝΑΒΟΣ κτίριο βιοτεχνικής χρήσης εντός της ΒΙΟΤΕ Ξάνθης. Πωλείται η εννοιακή και εργοστάσιο-εργαλειομηχανές χώρος στη Λεωφόρο Ξάνθης.	650.000,00 €	216,67
2	Λεωκη Ξάνθης	800	800	800,00	800,00	800,00		1990	Πωλείται η εννοιακή και εργοστάσιο-εργαλειομηχανές χώρος στη Λεωφόρο Ξάνθης.	450.000,00 €	562,50
3	Εύμορφο, Ξάνθης	2898	2898	2.898,00	2.898,00	2.898,00		1973	Η γωνιακή παρτίδα έχει συνολική έκταση 9618,47 τετραγωνικών μέτρων με άμεση πρόσβαση και οπτική επαφή με τον επαγγελματικό δρόμο Ξάνθης.	1.000.000,00 €	345,07
4	Εύμορφο, Ξάνθης	1060	1060	1.060,00	1.060,00	1.060,00		1990	ΒΙ.ΠΕ ΞΑΝΘΗΣ. Βιοτεχνικός χώρος 1.060 τ.μ. σε οικόπεδο 2.000 τ.μ., ισόγειο, έτος κατασκευής 1990, καλή, τιμή 500.000€	500.000,00 €	471,70
Μέσος όρος		1.939,50	1.939,50	#DIV/0!	1.939,50	#DIV/0!	#DIV/0!	1983		650.000,00 €	398,98

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ											
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (αν. μ2)
1	1.00	0.90	1.00	1.40	1.20	1.00	0.83	1.25	271.23 €	25.00%	67.81 €
2	1.00	0.88	1.00	1.30	1.19	1.00	0.83	1.12	632.60 €	25.00%	158.15 €
3	1.00	0.90	1.00	1.47	1.20	1.00	0.83	1.31	453.04 €	25.00%	113.26 €
3	1.00	0.88	1.00	1.30	1.20	1.00	0.83	1.14	536.52 €	25.00%	134.13 €
	1.00	0.89	1.00	1.37	1.20	1.00	0.83	1.21	473.35 €	100.00%	473.35 €

Αναγωγές

Παλαιότητα:	1%	ανά έτος	
Μέγεθος:	1%	ανά	μ2
Όροφος:	3%	ανά όροφο	
Επιφάνεια Υπογείων:	30%	Επιφάνειας Ισογείου	
Επιφάνεια Ισογείου:	100%	Επιφάνειας Ισογείου	
Επιφάνεια Ορόφων:	60%	Επιφάνειας Ισογείου	

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Επιφάνεια οικοπέδου

31,704.86

μ2

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Συντελεστής δόμησης

1.20

Συντελεστής κάλυψης

40%

Συντελεστής όγκου

Μέγιστο υψος (κατά ΝΟΚ)

17.25

Υποχρεωτική φύτευση

μ

Ειδικό όριο δόμησης (πχ απαγόρευση Pilotis)

Χρήσεις γης				
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ				
Επιτρεπόμενη δόμηση		38,045.83	μ2	
Επιτρεπόμενη κάλυψη		12,681.94	μ2	
Επιτρεπόμενο ύψος		11.00	μ	
Επιτρεπόμενος όγκος			μ3	
Υποχρεωτικές Θ.Σ.				
ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:				
Στάθμη / Χρήση	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά
Ισόγειο	12,681.94			12,681.94
Συνολικά	12,681.94			12,681.94
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
Ισόγειο	Εντός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Εκτός Συντελεστή δόμησης	Συνολικά
Λοιπές στάθμες				0.00
Συνολικά				0.00
ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ				
Έλεγχος κάλυψης	Υλοποιούμενο			Επιτρεπόμενο ή Απαιτούμενο
Έλεγχος δόμησης			≤	
Έλεγχος ύψους			≤	
Έλεγχος όγκου			≤	
Έλεγχος φύτευσης			≥	
ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ2 ή θέσεις)			Αξία (€/μ2)	Έσοδα από πωλήσεις (€)
Ισόγειο	12,681.94			0.00 €
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	12,681.94		473.35 €	6,002,972.39 €

ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (COSTS OF SCHEME)			
<u>Κατασκευαστικό Κόστος</u>	Συνολικές επιφάνειες (μ2)	Κόστος (€/μ2)	Κόστη ενοτήτων (€)
Ισόγειο	12,681.94	300.00 €	3,804,583.20 €
Διαμόρφωση ακαλύπτου	19,022.92	15.00 €	285,343.74 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ (total net building cost)			4,089,926.94 €
Συμπληρωματικό κόστος (ancillary costs)			
Κατεδαφίσεις	ΚΑΤ ΑΠΟΚΟΠΗ		
Εξυγίανση εδάφους			0.00 €
Απομάκρυνση καταπατητών			0.00 €
ΣΥΝΟΛΟ			0.00 €
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ			
Αρχιτέκτων Μηχ/κος, Πολιτικός Μηχ/κος, Μηχανολόγος Μηχ/κος, Ηλεκτρολόγος Μηχ/κος, Λοιποί Σύμβουλοι	% του καθαρού και συμπληρωματικού κόστους 6%		245,395.62 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΕΙΚΤΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (total gross building cost)			4,335,322.56 €
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ			
	% του συνολικού μεικτού κατασκευαστικού κόστους 2%		86,706.45 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ			4,422,029.01 €

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΕΠΙ ΤΟΥ 50 % ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	Έτη (n)	
<u>Εuribor 0.00% + 6.5% βραχυπρόθεσμος δανεισμός</u>	3.75%	2.00	168,935.33 €
-			
-			
-			
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ	% επί της αξίας ανάπτυξης		
-	10%		600,297.24 €
-			
ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	Έτη (n)	
-	3.75%	2.00	0.93
-			811,710.81 €
-			
ΜΙΚΤΗ ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΠΡΟ ΕΞΟΔΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ			754,093.37 €
ΕΞΟΔΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ	% επί των πωλήσεων		
Φόρος Μεταβίβασης	0.00%	επί της αντικειμενικής αξίας	0.00 €
Μεσοτικές Αμοιβές	0.00%	επί της αγοραίας αξίας	0.00 €
Νομικά Έξοδα	0.00%	επί της αντικειμενικής αξίας	0.00 €
ΣΥΝΟΛΟ			0.00 €
ΑΠΟΡΡΕΟΥΣΑ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (current residual value)			754,000.00 €

Υπολειμματική Μέθοδος - 100% πλήρους κυριότητας		
Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία
Οικόπεδο	31,704.86	23.78 €
		754,000.00 €
		754,000.00 €

Regulated by RICS

42.2.15.3 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Υπολειμματική	10%	754,000.00 €	75,400.00 €
Συγκριτική	90%	705,000.00 €	634,500.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			710,000.00 €
Έλική Αγοραία Αξία /μ2			22.39 €

42.2.16

Ακίνητο με Α/Α 16 – Κηφισιά Γήπεδο

42.2.16.1

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ									
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ	
1	Νέα Κηφισιά	1.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.500 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0,5, σ.κ. 0,4. Κωδ: 64967 - Νέα Κηφισιά ΠΩΛΕΨΑΙ Οικόπεδο συνολικής	0,5	750,00	750.000,00 €	500,00 €	1.000,00 €	
2	Νέα Κηφισιά	4.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 4.500 τ.μ., επίπεδο, γωμακά, σ.δ. 0,5, σ.κ. 0,99, άρπτο, οικοδομήσιμο, κτίζει 2.250 τ.μ., περιφράξη.	0,5	2250,00	2.200.000,00 €	488,89 €	977,78 €	
3	Νέα Κηφισιά	1.400,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.400 τ.μ., εντός σχεδίου, αμφιθεατρικό, γωμακά, σ.δ. 0,6, 40x35, πρόσοψη 40 μ., άρπτο.	0,6	840,00	1.000.000,00 €	714,29 €	1.190,48 €	
4	Νέα Κηφισιά	1.500,00	Κηφισιά, Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 1.500 τ.μ., Σ.Δ: 0,5, Σ.Κ: 0,4, είναι 2 άμειων, Τιμή: 750.000€.	0,5	750,00	750.000,00 €	500,00 €	1.000,00 €	
5	Νέα Κηφισιά	1.650,00	Κηφισιά, Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 1.650 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 22,5, Σ.Δ: 0,5, Σ.Κ: 50,	0,5	825,00	900.000,00 €	545,45 €	1.090,91 €	
6	Νέα Κηφισιά	5.100,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Οικισμός Πελοποννησίων ΑΔΑΜΕΣ, οικόπεδο 5.100 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, γωμακά, σ.δ. 0,5, σ.κ. 0,6, άρπτο.	0,5	2550,00	2.000.000,00 €	392,16 €	784,31 €	
7	Νέα Κηφισιά	4.000,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Οικισμός Πελοποννησίων, οικόπεδο 4.000 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, γωμακά, σ.δ. 0,5, πρόσοψη 76 μ.,	0,5	2000,00	2.000.000,00 €	500,00 €	1.000,00 €	
8	Νέα Κηφισιά	1.700,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.700 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0,6, πρόσοψη 38 μ., κοντά σε: προς τον Αθλητικό Ομίλο Νέας	0,6	1020,00	1.000.000,00 €	588,24 €	980,39 €	
9	Κηφισιά Νέα	1.600,00	Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο, Εντός σχεδίου, 1.600 τ.μ., Κοντά σε: Αγορά, Εκκλησιά, Λεωφόρο, Πλατεία, Πρόσοψη: 22 μ., Βάθος:	0,5	850,00	990.000,00 €	618,75 €	1.164,71 €	
		2.550,00			1.315,00	1.287.777,78	538,64	1.020,95	

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									
ΑΝΑΓΩΓΕΣ									
A/A	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ
1	0,64	0,95	0,95	1,00	0,80	0,46	461,02 €	11,11%	51,22 €
2	0,71	0,95	1,00	0,95	0,80	0,52	503,72 €	11,11%	55,97 €
3	0,64	0,90	1,00	0,95	0,80	0,44	517,91 €	11,11%	57,55 €
2	0,64	0,90	1,00	1,00	0,80	0,46	459,74 €	11,11%	51,08 €
5	0,64	0,90	1,00	1,00	0,80	0,46	504,48 €	11,11%	56,05 €
6	0,73	1,00	1,00	1,00	0,80	0,58	457,11 €	11,11%	50,79 €
7	0,70	0,90	1,00	0,95	0,80	0,48	479,50 €	11,11%	53,28 €
8	0,64	0,90	1,00	1,00	0,80	0,46	454,25 €	11,11%	50,47 €
9	0,64	0,90	1,00	1,00	0,80	0,46	537,56 €	11,11%	59,73 €
	0,66	0,92	0,99	0,98	0,80	0,48	486,14	100,00%	486,14 €

Αναγωγές		
Μέγεθος:	1%	ανά
Διαμπερές	5%	400
		μ2
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου		
Πρόσβαση:	εύκολη	
Επιφάνεια:	15.959,00	
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων		
	Μειωτικός συντελεστής λόγω αδυναμίας δόμησης	Αγοραία Αξία γηπεδικής έκτασης
Επιφάνεια (μ2)	Τιμή €/μ2	
Γήπεδο	0,02	139.650,11 €
Συνολικά		140.000,00 €

42.2.16.2 Μέθοδος Εισοδήματος

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ					
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ €/μ2
1	Κηφισιά	40.000,00	Γωνιακό, Τιμή: 12.000€ Εντός σχεδίου πόλεως: Οχι, Πρόσοψη: Οχι, Γωνιακό: Ναι, Επενδυτικό: Οχι, Κατάλληλο για αγροτική χρήση:	12.000,00 €	0,30 €
2	Κηφισιά	16.618,00	Ενοικίαση οικόπεδο Κηφισιά επιφανείας 16.618 τ.μ.	25.000,00 €	1,50 €
3	Βαρυπόμπη	7.000,00	για επαγγελματική χρήση, φυσικό περιβάλλον, εύκολη πρόσβαση, τιμή 3.000€ (37303). PLASIS Real Estate + Development	3.000,00 €	0,43 €
4	Βαρυπόμπη	40.000,00	Οικόπεδο: επίπεδο, για πολλαπλές χρήσεις και για ευαγή ιδρύματα πλησιον άλλων επωνύμων κτημάτων με ασφατόδρομο, 300 μετρα αθλητικών εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων, συνολικού εμβαδού 6.000τμ, σε καταπληκτικό σημείο με πυκνή δενδροφύτευση.	5.000,00 €	0,13 €
5	Βαρυπόμπη	6.000,00		10.000,00 €	1,67 €
Μέσος όρος		21.923,60		11.000,00	0,80

42.2.16.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	140.000,00 €	133.000,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	129.570,00 €	6.478,50 €
Τελική Αγοραία Αξία			139.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			8,71 €

Αγοραία Αξία Ποσοστού Συνδιοκτησίας επί της πλήρους κυριότητας			
	Αγοραία Αξία 100% πλήρους Κυριότητας	Συντελεστής μειωμένης εμπνευσιμότητας	Αγοραία Αξία 80% πλήρους κυριότητας
Ποσοστό συνδιοκτησίας	139.000,00 €	0,90	100.000,00 €
80,20%			

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ									
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ	
1	Νέα Κηφισιά	1.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.500 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0,5, σ.κ. 0,4, Κωδ: 64967 - Νέα Κηφισιά ΠΩΛΕΙΤΑΙ Οικόπεδο συνολικής	0,5	750,00	750.000,00 €	500,00 €	1.000,00 €	
2	Νέα Κηφισιά	4.500,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 4.500 τ.μ., επίπεδο, γωμακό, σ.δ. 0,5, σ.κ. 0,99, άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 2.250 τ.μ., περιφράξη, ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.400 τ.μ., εντός σχεδίου, αμφιθεατρικό, γωμακό, σ.δ. 0,6, 40x35, πρόσοψη 40 μ., άρτιο,	0,5	2250,00	2.200.000,00 €	488,89 €	977,78 €	
3	Νέα Κηφισιά	1.400,00	Κηφισιά, Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 1.500 τ.μ., Σ.Δ: 0,5, Σ.Κ: 0,4, είναι 2 όψεων, Τιμή: 750.000€.	0,5	750,00	750.000,00 €	500,00 €	1.000,00 €	
4	Νέα Κηφισιά	1.500,00	Κηφισιά, Νέα Κηφισιά, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 1.650 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 22,5, Σ.Δ: 0,5, Σ.Κ: 50,	0,5	825,00	900.000,00 €	545,45 €	1.090,91 €	
5	Νέα Κηφισιά	1.650,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Οικισμός Πελοποννησίων, οικόπεδο 1.240 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, γωμακό, σ.δ. 0,6, σ.κ. 0,4, 2 όψεων,	0,6	744,00	560.000,00 €	451,61 €	752,69 €	
6	Νέα Κηφισιά	1.240,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.040 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 0,5, 1 όψης, πρόσοψη 28 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο,	0,5	520,00	480.000,00 €	461,54 €	923,08 €	
7	Νέα Κηφισιά	1.040,00	ΚΗΦΙΣΙΑ Νέα, οικόπεδο 1.700 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0,6, πρόσοψη 38 μ., κολλά σε: προς τον Αθλητικό Ομίλο Νέας	0,6	1020,00	1.000.000,00 €	588,24 €	980,39 €	
8	Νέα Κηφισιά	1.700,00							
		1.816,25			962,38	955.000,00	531,25	989,42	

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										
ΑΝΑΓΩΓΕΣ										
A/A	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ
1	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	0,76	762,23 €	12,50%	95,28 €
2	1,06	0,90	1,00	0,95	1,05	0,80	0,76	746,44 €	12,50%	93,30 €
3	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,80	0,68	815,05 €	12,50%	101,88 €
4	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	0,77	767,24 €	12,50%	95,91 €
5	1,01	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	0,77	839,50 €	12,50%	104,94 €
6	1,00	0,97	1,00	0,95	1,00	0,85	0,78	588,23 €	12,50%	73,53 €
7	0,99	0,97	1,00	1,00	0,95	0,85	0,78	718,49 €	12,50%	89,81 €
8	1,01	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,72	710,78 €	12,50%	88,85 €
	1,01	0,92	1,00	0,98	1,00	0,83	0,75	743,49	100,00%	743,49 €

Regulated by RICS

Αναγωγές		
Μέγεθος:	1%	ανά
Διαμπερές	5%	500
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου		
Πρόσβαση:		
Επιφάνεια:	1.353,28	
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων		
Επιφάνεια (μ2)	Μειωτικός συντελεστής λόγω αδυναμίας δόμησης	Τιμή €/μ2
Γήπεδο	1.353,28	11,15 €
Συνολικά		15.092,33 €
		15.000,00 €
		Αγοραία Αξία γηπεδικής έκτασης

Regulated by RICS

42.2.17.2 Μέθοδος Εισοδήματος

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ											
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ €/μ2						
1	Κηφισιά	40.000,00	Ενοίκιαση Οικόπεδο, Κηφισιά, 40000 τ.μ., Χαρακτηριστικά: Γωνιακό, Τιμή: 12.000€ Ενός σχεδίου πόλεως: Όχι, Πρόσβαση:	12.000,00 €	0,30 €						
2	Κηφισιά	16.618,00	Ενοίκιαση οικόπεδο Κηφισιά επιφανείας 16.618 τ.μ.	25.000,00 €	1,50 €						
3	Βαρυμτόμμη	7.000,00	ΒΑΡΥΜΤΟΜΜΗ έκταση 7.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, Δασική έκταση, για επαγγελματική χρήση, φυσικό περιβάλλον, εύκολη	3.000,00 €	0,43 €						
4	Βαρυμτόμμη	40.000,00	ΑΧΑΡΝΑΙ, Οικόπεδο, 40000 τ.μ. 135 μ., 295 μ., Χαρακτηριστικά Οικόπεδου: επίπεδο, για πολλαπλές χρήσεις και για ευαγλή	5.000,00 €	0,13 €						
5	Βαρυμτόμμη	6.000,00	Βαρυμτόμμη, χώρος δεξιώσεων, βαφίσεων, πολιτιστικών και αθλητικών εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων, συνολικού εμβαδού	10.000,00 €	1,67 €						
Μέσος όρος		21.923,60		11.000,00	0,80						
ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ											
A/A	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙ ΜΟΤΗΤΑ	ΚΤΙΣΜΑΤΑ	ΧΡΗΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2
1	1,19	0,80	0,85	0,10	1,00	0,80	0,80	0,05	0,02 €	20,00%	0,00
2	1,08	0,80	0,85	0,10	1,00	0,80	0,80	0,05	0,07 €	20,00%	0,01 €
3	1,03	0,70	0,85	0,10	1,00	1,00	0,80	0,05	0,02 €	20,00%	0,00 €
4	1,19	0,75	0,85	0,10	1,00	0,80	0,80	0,05	0,01 €	20,00%	0,00 €
5	1,02	0,70	0,85	0,10	0,50	0,40	0,80	0,01	0,02 €	20,00%	0,00 €
	1,10	0,75	0,85				0,80	0,04	0,03 €	100,00%	0,03 €

Regulated by RICS

Αναγωγές					
Μέγεθος:	1,0%	ανά			2000 μ2
Πρόσβαση:	-15%	δουλεία δρόμου			
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου					
Πρόσβαση:					
Επιφάνεια:	1.353,28				
Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)					
A/A	Επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα	Μηνιαίο Μίσθωμα /μ2	ARY	Αγοραία Αξία /μ2
	1.353,28	35,01 €	0,026 €		14.003,07 €
Συνολικά	1.353,28	40,00 €		3,00%	14.000,00 €

42.2.17.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	90%	15.092,33 €	13.583,10 €
Μέθοδος Εισοδήματος	10%	14.000,00 €	1.400,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			15.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			11,08 €
Αγοραία Αξία Ποσοτού Συνιδιοκτησίας επί της πλήρους κυριότητας			
Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Αγοραία Αξία 100% πλήρους Κυριότητας	Συντελεστής μειωμένης εμπροσευσιμότητας	Αγοραία Αξία 58% πλήρους κυριότητας
57,50%	15.000,00 €	0,90	7.800,00 €

42.2.18

Ακίνητο με Α/Α 18 Παλαιά - Γήπεδο

42.2.18.1

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ								
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΣΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΕΛΛΙΟΔΕΝΤΡΑ	ΑΞΙΑ ΕΛΛΙΟΔΕΝΤΡΩΝ	ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	ΠΑΙΑΝΙΑ, Παλαισπιτανιά	12.000,00	Στην Παλαισπιτανιά κοντά στην/Α. Σπατών και την Αττική Οδό σε ζώνη Γ2, επίπεδο καλλιεργημένο αμπέλι. ΠΑΙΑΝΙΑ, ΠΑΡΑΡΤΗΡΙΑΚΑ - Δυσκολία για 120.000 τετραγωνικά μέτρα γήπεδο, έκταση 5.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, 1 οψη, πρόσοψη 78 μ., οικοδομήσιμη, περιφραγή, απεριόριστη θέα, ελεύθερη πρόσβαση για έξι αυτοκίνητα με ελαφρύ καθαρό, δέντρα και δασικό ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 6.300 τ.μ., εκτός σχεδίου, σ.δ., σ.κ., σ.υ.	400.000,00 €	0	0,00 €	400.000,00 €	33,33 €
2	ΠΑΙΑΝΙΑ ΜΥΡΤΕΖΑ	8.500,00	Πρόκειται για έξι αυτοκίνητα με ελαφρύ καθαρό, δέντρα και δασικό ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 6.300 τ.μ., εκτός σχεδίου, σ.δ., σ.κ., σ.υ.	340.000,00 €	200	4.000,00 €	340.000,00 €	40,00 €
3	Παλαιά ΝΤΑΛΛΑΟΥΜΗ	6.300,00	Κωδ: 1051403 - Παλαιά ΝΤΑΛΛΑΟΥΜΗ Παλαιά - Διάφορα ΠΡΟΔΕΙΤΑ ΛΑΝΘΑΝΟΥΣΑ ΣΠΟΡΟΚΟΚΚΑ ΕΠΙΧΩΜΑΣ 6.300 Τ.Μ. ΧΩΡΟΣ 230 ΠΑΡΑΡΤΗΡΙΑΚΟ ΤΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, Εκτός σχεδίου, 6.000 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 25, Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεώτρηση, Επεξεργασμένο, Επίπεδο με μικρό κλίμα, υψόμετρο Καλλιανασίου Παλαιά θέση Αγίου Παντελεήμονος οικόπεδο 5.500μtr διαμήτρες με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεύμα και νερό δικτύου, με σήμανση, 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, Δ. Κρωπίδας αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, επαγγελματικά καθαρά ελεύθερο, σπινγκάτο, Παιώνας, Παιώνας κτήμα προβάλλει σε κεντρική λεωφόρο σε χρωμίζη, σ.δ., σ.κ., σ.υ.	200.000,00 €	0	0,00 €	200.000,00 €	31,75 €
4	Παλαιά	6.000,00	Πρόσοψη (μ): 25, Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεώτρηση, Επεξεργασμένο, Επίπεδο με μικρό κλίμα, υψόμετρο Καλλιανασίου Παλαιά θέση Αγίου Παντελεήμονος οικόπεδο 5.500μtr διαμήτρες με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεύμα και νερό δικτύου, με σήμανση, 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, Δ. Κρωπίδας αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, επαγγελματικά καθαρά ελεύθερο, σπινγκάτο, Παιώνας, Παιώνας κτήμα προβάλλει σε κεντρική λεωφόρο σε χρωμίζη, σ.δ., σ.κ., σ.υ.	250.000,00 €	0	0,00 €	250.000,00 €	41,67 €
5	ΠΑΙΑΝΙΑ, Άγιος Παντελεήμονας	5.500,00	Πρόσοψη (μ): 25, Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεώτρηση, Επεξεργασμένο, Επίπεδο με μικρό κλίμα, υψόμετρο Καλλιανασίου Παλαιά θέση Αγίου Παντελεήμονος οικόπεδο 5.500μtr διαμήτρες με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεύμα και νερό δικτύου, με σήμανση, 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, Δ. Κρωπίδας αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, επαγγελματικά καθαρά ελεύθερο, σπινγκάτο, Παιώνας, Παιώνας κτήμα προβάλλει σε κεντρική λεωφόρο σε χρωμίζη, σ.δ., σ.κ., σ.υ.	180.000,00 €	90	1.800,00 €	180.000,00 €	32,73 €
6	Παλαιά	6.000,00	Πρόσοψη (μ): 25, Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεώτρηση, Επεξεργασμένο, Επίπεδο με μικρό κλίμα, υψόμετρο Καλλιανασίου Παλαιά θέση Αγίου Παντελεήμονος οικόπεδο 5.500μtr διαμήτρες με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεύμα και νερό δικτύου, με σήμανση, 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, Δ. Κρωπίδας αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, επαγγελματικά καθαρά ελεύθερο, σπινγκάτο, Παιώνας, Παιώνας κτήμα προβάλλει σε κεντρική λεωφόρο σε χρωμίζη, σ.δ., σ.κ., σ.υ.	150.000,00 €	0	0,00 €	150.000,00 €	25,00 €
7	Παλαιά	5.100,00	Πρόσοψη (μ): 25, Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεώτρηση, Επεξεργασμένο, Επίπεδο με μικρό κλίμα, υψόμετρο Καλλιανασίου Παλαιά θέση Αγίου Παντελεήμονος οικόπεδο 5.500μtr διαμήτρες με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεύμα και νερό δικτύου, με σήμανση, 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, Δ. Κρωπίδας αγροτεμάχιο 5.100 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, επαγγελματικά καθαρά ελεύθερο, σπινγκάτο, Παιώνας, Παιώνας κτήμα προβάλλει σε κεντρική λεωφόρο σε χρωμίζη, σ.δ., σ.κ., σ.υ.	180.000,00 €	0	0,00 €	180.000,00 €	35,29 €
8	ΠΑΙΑΝΙΑ, Παλαισπιτανιά	5.000,00	Πρόσοψη (μ): 25, Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεώτρηση, Επεξεργασμένο, Επίπεδο με μικρό κλίμα, υψόμετρο Καλλιανασίου Παλαιά θέση Αγίου Παντελεήμονος οικόπεδο 5.500μtr διαμήτρες με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεύμα και νερό δικτύου, με σήμανση, 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, άρτιο, επαγγελματικά καθαρά, Εκταση 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, άρτιο, οικόδομησιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόδομησιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόπεδο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 δωμάτια, παράσιμα 20 μ.	150.000,00 €	0	0,00 €	150.000,00 €	30,00 €
9	ΠΑΙΑΝΙΑ	5.700,00	Πρόσοψη (μ): 25, Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γεώτρηση, Επεξεργασμένο, Επίπεδο με μικρό κλίμα, υψόμετρο Καλλιανασίου Παλαιά θέση Αγίου Παντελεήμονος οικόπεδο 5.500μtr διαμήτρες με απεριόριστη θέα διαθέτει γεώτρηση, ρεύμα και νερό δικτύου, με σήμανση, 6.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, ΠΑΙΑΝΙΑ αγροτεμάχιο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, άρτιο, επαγγελματικά καθαρά, Εκταση 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, άρτιο, οικόδομησιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόδομησιμο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ΠΑΙΑΝΙΑ οικόπεδο 5.700 τ.μ., εκτός σχεδίου, 2 δωμάτια, παράσιμα 20 μ.	140.000,00 €	0	0,00 €	140.000,00 €	24,56 €
Μέσος όρος		6.677,78		221.111,11 €			1.990.000,00 €	32,70 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΓΩΓΕΣ									
Α/Α	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	
1	1,06	1,00	1,00	0,75	0,80	26,56 €	11,11%	2,95 €	
2	1,03	1,10	1,00	0,75	0,85	33,90 €	11,11%	3,77 €	
3	1,01	0,90	1,00	0,70	0,63	20,11 €	11,11%	2,23 €	
4	1,00	0,90	1,00	0,75	0,68	28,19 €	11,11%	3,13 €	
5	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	26,11 €	11,11%	2,90 €	
6	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	20,05 €	11,11%	2,23 €	
7	0,99	1,00	1,00	0,80	0,79	28,05 €	11,11%	3,12 €	
8	0,99	0,90	1,00	0,75	0,67	20,10 €	11,11%	2,23 €	
9	1,00	1,10	1,00	0,75	0,82	20,25 €	11,11%	2,25 €	
	1,01	0,99	1,00	0,76	0,76	24,81 €	100,00%	24,81 €	

Regulated by RICS

42.2.18.2 Μέθοδος Εισοδήματος

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ				ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ				ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΩΝ				ΑΝΑΓΩΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ				ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2							
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /μ2	A/A	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	
1	ΠΑΝΑΝΙΑ Μπόλλα-Αγία Παρασκευή	4.200,00	ΠΑΝΑΝΙΑ Μπόλλα-Αγία Παρασκευή, έκταση 4.200 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, γωνιακή, 3 όψεων, επίπεδο, προσόψεις, μεγάλης προβάθμης, τιμή 300€	300,00 €	0,07 €	1	0,98	1,00	1,00	0,80	0,79	0,06 €	30,00%	0,02 €	
2	ΠΑΝΑΝΙΑ Πάλαστανανά	7.000,00	ΠΑΝΑΝΙΑ Πάλαστανανά, οικόπεδο 7.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, πλήρως προαστιακό σταθίου Καντζής, περιφραγμένο, σε άριστη γεωγραφική θέση, ενκλιμακωτό, τιμή 700€	700,00 €	0,10 €	2	1,01	1,00	1,00	0,80	0,81	0,08 €	30,00%	0,02 €	
3	Παλιάνια	6.250,00	Παλιάνια/αγοραστήριο Προς Ενοίκισιο, Εκτός σχεδίου, 6.250 τ.μ., Πρόσφυση (μ), 25, παράθραυς Αττικής Οδού, θαλαμώρες, Τιμή 500€	500,00 €	0,08 €	3	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	0,06 €	30,00%	0,02 €	
4	Παλιάνια	4.000,00	Παλιάνια/αγοραστήριο Προς Ενοίκισιο, Εκτός σχεδίου, 4.000 τ.μ., Χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Γωνιακό, Επίπεδο, περιοχή Κορελλά, καταλλήλο και για Αποθηκευτικό Χώρο, Τιμή 600€	600,00 €	0,15 €	4	0,98	0,90	1,00	0,70	0,62	0,09 €	10,00%	0,01 €	
Μέσος όρος				525,00	0,10		1,00	0,98	1,00	0,78	0,76	0,07 €	100,00%	0,07 €	
Μέγεθος: 10%				Ανασφάλις											
Πρόσβαση: 0%															
Χαρακτηριστικά εκπαισόμενου															
Πρόσβαση: 5,758,04															
Επιφάνεια: 5,758,04															
Γήπεδο: 401,64															
Συνολικά: 0,07 €															
				Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων											
Επιφάνεια (μ2): 5,758,04				Αγορασία Αξία											
Γήπεδο: 401,64				0,07 €											
Συνολικά: 0,00 €															
				Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)											
A/A				Επιφάνεια (μ2)				Μηνιαίο Μισθώμα				Αγορασία Αξία /αν.μ2			
Γήπεδο				5,758,04				401,64 €				148,286,28 €			
								0,07 €				25,75 €			
								3,25%				148.300,00 €			

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	142.900,00 €	135.755,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	148.300,00 €	7.415,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			143.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			24,83 €

42.2.19.2 Μέθοδος Εισοδήματος

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΙ ΟΙΚΙΑ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΗΡΑΙΩΝ		ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΓΩΓΕΣ														
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΛΑΘΟΝ ΓΗΤΕΛΟΥ (μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /μ²	Α/Α	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ²	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΜΕΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ²	
1	ΠΑΛΙΑΝΑ Μπένελα-Αγία Παρασκευή	4.200,00	ΠΑΛΙΑΝΑ Μπένελα-Αγία Παρασκευή, έκταση 4.200 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδη, γωνιακή, 3 όροφοι, επίπεδο προσόψεως, μεγάλης προβάθμης, τιμή 300€	300,00 €	0,07 €	1	0,95	1,00	1,00	0,70	0,80	0,53	0,04 €	30,00%	0,01 €	
2	ΠΑΛΙΑΝΑ Παλατιοαναγεί	7.000,00	ΠΑΛΙΑΝΑ Παλατιοαναγεί, οικόπεδο 7.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, πλήρως προσαρμοσμένο σταθμικό κτίριο, περιφραγμένο, σε άμεση γειωφραγμένη θέση, ενοικιάζεται, τιμή 10€	700,00 €	0,10 €	2	0,98	1,00	1,00	0,70	0,80	0,55	0,05 €	30,00%	0,02 €	
3	Παλαιά	6.250,00	Παλαιά/Αρτοποιείο Προς Ενοίκιο, Εκτός σχεδίου, 6.250 τ.μ., προσαυξη (μ²: 25, περιόρισμα, Αττικής Οδοί, δαμπερές, τιμή: 500€	500,00 €	0,08 €	3	0,97	1,00	1,00	0,70	0,80	0,54	0,04 €	30,00%	0,01 €	
4	Παλαιά	4.000,00	Παλαιά/Αρτοποιείο Προς Ενοίκιο, Εκτός σχεδίου, 4.000 τ.μ., χαρακτηριστική, Περιφραγμένο, Γωνιακό, Επίπεδο, περσική Καρελά, κατάλληλο και για Αποθεματικό Χώρο, Τιμή: 600€	600,00 €	0,15 €	4	0,95	0,90	1,00	0,70	0,70	0,42	0,08 €	10,00%	0,01 €	
Μέσος όρος				525,00	0,10		0,96	0,96	1,00	0,70	0,78	0,51	0,05 €	100,00%	0,05 €	
Μερίδιος Πρόσβασης		1,0%	ανά													
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου Προσέγγιση και Επισκευά		9.243,55	ανά	1000 μ²												
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων																
Επιφάνεια (μ²)	Αγοραία Αξία/μ²	Αγοραία Αξία														
Γήπεδο	9.243,55	435,59														
Συνολικά	0,05 €	0,00 €														
Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)																
Α/Α	Επιφάνεια (μ²)	Μηνιαίο Μισθώμα	Α/Α	Αγοραία Αξία /αν.μ²	Αγοραία Αξία /αν.μ²											
Γήπεδο	9.243,55	435,59 €	Α/Α	160.535,21 €	17,40 €											
			ΑΡΥ	3,25%	160.500,00 €											

42.2.19.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	95%	152.300,00 €	144.685,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	160.800,00 €	8.040,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			153.000,00 €
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			16,55 €

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Απομείωση πληρότητας (έτους)	15.00%	6.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Λόγω νέας λειτουργίας											
Μέση πληρότητα (έτους)	70.60%	78.08%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%
Απομείωση μέσης τιμής δωματίου	6.00%	3.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Λόγω νέας λειτουργίας											
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	163.21 €	174.07 €	178.41 €	180.20 €	182.90 €	186.01 €	189.17 €	192.39 €	195.66 €	198.99 €	202.37 €
Επιπλέον έσοδα (% των εσόδων δωματίων)	34.15%	34.15%	34.15%	34.15%	34.15%	34.15%	34.15%	34.15%	34.15%	34.15%	34.15%
Έσοδα από δωμάτια	3.995.770 €	4.712.658 €	5.138.490 €	5.190.092 €	5.267.944 €	5.357.944 €	5.448.576 €	5.541.202 €	5.635.402 €	5.731.204 €	5.828.635 €
Επιπλέον έσοδα	1.364.555 €	1.609.373 €	1.754.794 €	1.772.416 €	1.799.003 €	1.829.586 €	1.860.689 €	1.892.320 €	1.924.490 €	1.957.206 €	1.990.479 €
Συνολικά έσοδα	5.360.325 €	6.322.030 €	6.893.284 €	6.962.509 €	7.066.946 €	7.187.530 €	7.309.265 €	7.433.522 €	7.559.892 €	7.688.410 €	7.819.113 €
Έξοδα λειτουργίας	-3.269.798 €	-3.729.998 €	-3.963.638 €	-4.003.442 €	-4.063.494 €	-4.132.574 €	-4.202.827 €	-4.274.275 €	-4.346.938 €	-4.420.836 €	-4.495.990 €
Ασφάλιση και συντήρηση κτηρίου	-143.515 €	-147.103 €	-150.045 €	-152.596 €	-155.190 €	-157.828 €	-160.511 €	-163.240 €	-166.015 €	-168.837 €	-171.707 €
Συνολικά έξοδα	-3.413.313 €	-3.877.101 €	-4.113.683 €	-4.156.038 €	-4.218.684 €	-4.290.402 €	-4.363.338 €	-4.437.515 €	-4.512.953 €	-4.589.673 €	-4.667.698 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	-160.810 €	-189.661 €	-206.799 €	-208.875 €	-212.008 €	-215.613 €	-219.278 €	-223.006 €	-226.797 €	-230.652 €	-234.573 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος (πιο έκακτων εξόδων)	1.786.202 €	2.255.269 €	2.572.802 €	2.597.595 €	2.636.254 €	2.681.070 €	2.726.648 €	2.773.002 €	2.820.143 €	2.868.085 €	2.916.842 €
Έκτακτα έξοδα	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Καθαρό Λειτουργικό Κέρδος	1.786.202 €	2.255.269 €	2.572.802 €	2.597.595 €	2.636.254 €	2.681.070 €	2.726.648 €	2.773.002 €	2.820.143 €	2.868.085 €	2.916.842 €
GOP	33%	36%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											35.355.665 €
Μιστικά έξοδα											176.778 €
Έξοδα ανακαίνισης											0 €
Καθαρή υπολειμματική αξία											35.178.887 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.9532	0.8661	0.7869	0.7150	0.6496	0.5903	0.5363	0.4873	0.4427	0.4023	0.3655
Παρούσα αξία	1.702.612,49 €	1.953.232,86 €	2.024.569,25 €	1.857.240,73 €	1.712.594,16 €	1.582.507,96 €	1.462.302,92 €	1.351.228,48 €	1.248.591,10 €	1.153.749,91 €	12.857.965,53 €
Αγοραία Αξία											28.906.595 €
											0 €
											28.906.595 €
											28.910.000 €
											304.320 €
											147.500 €
											5.593 €
Μεταβολή μέσης πληρότητας (έτους)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Μεταβολή μέσης τιμής δωματίου	3.25%	2.75%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%
Μεταβολή ποσοστού επιπλέον εσόδων	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Μεταβολή ποσοστού εξόδων λειτουργίας	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Πληρωσιμότητα	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
cap rate (exit)	8.25%										
dr	10.06%										

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ Στοιχεία καταλύματος				
Επωνυμία καταλύματος	Κατηγορία	Ημερομηνία εκτίμησης	Διεύθυνση	Αριθμός κλινών
Niche Hotel	5*	20/12/2021	Φαλήρου 5	196
Στοιχεία λειτουργίας (1ο έτος)				
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	Μέση τιμή δωματίου (ADR)	Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)		Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)
83,06%	173,63 €	144,22 €		193,48 €

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΩΜΑΤΙΑ													
Τύπος δωματίου		1. Parthenon View Rooms		2. Acropolis Museum View Rooms		3. City View		4. Suites		5. Acropolis View Suites		6. Master Acropolis View Suites	
Αριθμός δωματίων	Αριθμός κλινών/δωμάτιο	8	2	23	2	54	2	4	4	4	2	2	2
Όποι		Unclear											
Πληρότητα (Base Year 2019)	Μήνας	Ημέρες λειτουργίας	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / δωμάτιο
70%	ΙΑΝ	31	190,3 €	1,00	155,7 €	1,00	155,7 €	1,00	259,5 €	1,00	346,0 €	1,00	600,0 €
70%	ΦΕΒ	28	190,3 €	1,00	155,7 €	1,00	155,7 €	1,00	259,5 €	1,00	346,0 €	1,00	600,0 €
75%	ΜΑΡ	31	190,3 €	1,00	155,7 €	1,00	155,7 €	1,00	259,5 €	1,00	346,0 €	1,00	600,0 €
80%	ΑΠΡ	30	233,6 €	1,00	190,3 €	1,00	173,0 €	1,00	346,0 €	1,00	519,0 €	1,00	700,0 €
90%	ΜΑΙ	31	233,6 €	1,00	190,3 €	1,00	173,0 €	1,00	346,0 €	1,00	519,0 €	1,00	700,0 €
98%	ΙΟΥΝ	30	233,6 €	1,00	190,3 €	1,00	173,0 €	1,00	346,0 €	1,00	519,0 €	1,00	700,0 €
95%	ΙΟΥΛ	31	233,6 €	1,00	190,3 €	1,00	173,0 €	1,00	320,1 €	1,00	432,5 €	1,00	700,0 €
90%	ΑΥΓ	31	233,6 €	1,00	190,3 €	1,00	173,0 €	1,00	320,1 €	1,00	432,5 €	1,00	700,0 €
95%	ΣΕΠ	30	233,6 €	1,00	190,3 €	1,00	173,0 €	1,00	346,0 €	1,00	519,0 €	1,00	700,0 €
90%	ΟΚΤ	31	233,6 €	1,00	190,3 €	1,00	173,0 €	1,00	346,0 €	1,00	519,0 €	1,00	700,0 €
75%	ΝΟΕ	30	190,3 €	1,00	155,7 €	1,00	155,7 €	1,00	259,5 €	1,00	346,0 €	1,00	600,0 €
68%	ΔΕΚ	31	190,3 €	1,00	155,7 €	1,00	155,7 €	1,00	259,5 €	1,00	346,0 €	1,00	600,0 €
Συνολικά		365											5.815.074 €
													5.000.963 €
													319.742 €
													288.799 €
													342.580 €
													422.032 €
													490.613 €
													516.990 €
													506.477 €
													479.620 €
													501.163 €
													480.613 €
													331.529 €
													310.506 €

Regulated by RICS

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ			
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)
Εστιατόρια	15%		750,144 €
Bar	10%		500,096 €
Εκδηλώσεις	0%		0 €
Spa & Therapies	0%	έσοδα από δωμάτια	0 €
Sauna	0%		0 €
Λοιπά 1 (Mini Bar, Mattress sales, etc.)	7%		350,067 €
Λοιπά 2	2%		107,521 €
Σύνολο	34%		1,707,829 €
ΕΣΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ			
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)
Κόστος Πωληθέντων	25.0%	συνολικά έσοδα	1,677,198 €
Έξοδα Προβολής	1.0%	συνολικά έσοδα	67,088 €
Κόστος Προσωπικού	20.0%	συνολικά έσοδα	1,341,758 €
Αμοιβή Διακινητής	5.0%	συνολικά έσοδα	335,440 €
Πληρωμές ΟΚΩ	5.5%	συνολικά έσοδα	388,984 €
Ενοίκια	0.0%	συνολικά έσοδα	0 €
Φόροι	1.0%	συνολικά έσοδα	67,088 €
Συνολικά Έξοδα Λειτουργίας	58%		3,857,586 €
Ασφάλιση	0.05%	Κ.Κ κτιρίων (ως νέο)	4,615 €
Συντήρηση Κτιρίου	1.5%	Συνολικό Κ.Κ (ως νέο)	138,900 €
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου			143,515 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	3.0%	συνολικά έσοδα	201,264 €
Κ.Κ. κτιρίων (ως νέο) - κατά προσέγγιση		9,230,000 €	
Συνολικό Κ.Κ. (ως νέο) - κατά προσέγγιση		9,260,000 €	

Regulated by RICS

42.2.20.2 Μέθοδος Εισοδήματος

Βάσει επιπτώσεως														
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	M/O	Μεθόδους % Αγοραίες Δέσες	Αγοραία Αξία	Yield
Καθαρά Εργασία	5,360,324.98	6,322,090.35	6,889,284.01	6,962,598.68	7,066,946.31	7,187,084.40	7,309,264.83	7,433,572.33	7,559,892.71	7,688,410.38	6,978,326.85			
Έσοδα λειτουργίας	- 3,729,997.91	- 3,863,636.30	- 4,003,442.49	- 4,053,894.13	- 4,132,573.53	- 4,202,827.28	- 4,274,275.34	- 4,346,938.02	- 4,420,835.97	- 4,495,990.18	- 4,163,401.31			
Καθαρά λειτουργικά κέρδη	1,786,201.99	2,255,268.66	2,572,862.25	2,597,952.23	2,636,253.97	2,681,070.29	2,726,648.48	2,773,001.51	2,820,142.53	2,888,084.95	2,571,706.99			
Έστω ετήσιο μίσθωμα 25% του Κυκλού εργασιών	1,340,081.25	1,580,507.59	1,723,321.00	1,740,627.17	1,766,736.58	1,796,771.10	1,827,316.21	1,858,380.58	1,889,973.05	1,922,102.60	1,744,581.71	6.03%	25,845,654.99	6.75%
Μηνιαίο μίσθωμα (εδαφικά)	111,673.44	131,708.97	143,610.08	145,052.26	147,228.05	149,730.92	152,276.35	154,865.05	157,497.75	160,175.22	145,381.81			
Έστω ετήσιο μίσθωμα 65% του Καθαρού Λειτουργικού Κέρρους	1,161,031.30	1,405,924.63	1,672,321.46	1,688,436.90	1,713,565.08	1,742,695.69	1,773,321.51	1,802,450.98	1,833,092.65	1,864,255.22	1,671,609.54	5.78%		
Μηνιαίο μίσθωμα	96,752.61	122,160.39	139,360.12	140,703.08	142,797.09	145,224.64	147,693.46	150,204.25	152,757.77	155,354.60	139,300.80			

42.2.20.3 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων		
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους
Εισοδήματος	25,845,654.99 €	5%
Κερδών	28,906,595.40 €	95%
Συνολικά		
Απομείωση λόγω Πολεοδομικών		13%
Συνολικά	25,000,000.00 €	Συμμετοχή 1,292,282.75 €
		27,461,265.63 €
		28,753,548.00 €
		25,015,586.76 €
		25,000,000.00 €

Regulated by RICS

42.2.21 Ακίνητο με Α/Α 21 Κολωνάκι - Ξενοδοχείο

42.2.21.1 Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Απομείωση πληρότητας (έτους) λόγω νέας λειτουργίας	15.00%	6.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μέση πληρότητα (έτους)	70.80%	80.99%	85.55%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%
Μέση τιμή δωμπίου (ADR)	133.48 €	138.16 €	142.30 €	146.14 €	150.09 €	154.14 €	158.30 €	162.58 €	166.97 €	171.48 €	176.11 €
Επιπλέον έσοδα (% των εσόδων δωμπίων)	40.50%	40.50%	40.50%	40.50%	40.50%	40.50%	40.50%	40.50%	40.50%	40.50%	40.50%
Έσοδα από δωμάτια	1,547,974 €	1,837,764 €	1,999,676 €	1,993,852 €	2,047,686 €	2,102,979 €	2,159,753 €	2,218,067 €	2,277,954 €	2,339,459 €	2,402,625 €
Επιπλέον έσοδα	626,930 €	744,294 €	809,869 €	807,510 €	829,313 €	851,704 €	874,700 €	898,317 €	922,572 €	947,481 €	973,063 €
Συνολικά Έσοδα	2,174,904 €	2,582,059 €	2,809,545 €	2,801,361 €	2,876,999 €	2,954,677 €	3,034,453 €	3,116,384 €	3,200,526 €	3,286,940 €	3,375,688 €
Έξοδα λειτουργίας	-1,283,193 €	-1,523,415 €	-1,615,488 €	-1,610,783 €	-1,654,274 €	-1,698,939 €	-1,744,811 €	-1,791,921 €	-1,840,302 €	-1,889,991 €	-1,941,020 €
Ασφαλίση και συντήρηση κτιρίου	-54,520 €	-55,883 €	-57,001 €	-57,970 €	-58,955 €	-59,957 €	-60,977 €	-62,013 €	-63,067 €	-64,140 €	-65,230 €
Συνολικά έξοδα	-1,337,713 €	-1,579,298 €	-1,672,489 €	-1,668,752 €	-1,713,229 €	-1,758,897 €	-1,805,787 €	-1,853,934 €	-1,903,370 €	-1,954,130 €	-2,006,250 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	-86,996 €	-103,282 €	-112,382 €	-112,054 €	-115,080 €	-118,187 €	-121,378 €	-124,655 €	-128,021 €	-131,478 €	-135,028 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος (προ έκτακτων εξόδων)	750,194 €	899,479 €	1,024,674 €	1,020,554 €	1,048,689 €	1,077,593 €	1,107,288 €	1,137,794 €	1,169,135 €	1,201,332 €	1,234,410 €
Έκτακτα έξοδα	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Καθαρό Λειτουργικό Κέρδος	750,194 €	899,479 €	1,024,674 €	1,020,554 €	1,048,689 €	1,077,593 €	1,107,288 €	1,137,794 €	1,169,135 €	1,201,332 €	1,234,410 €
GOP	34%	35%	36%	36%	36%	36%	36%	37%	37%	37%	37%
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											14,608,399 €
Μεσικά έξοδα											73,042 €
Έξοδα ανακαίνισης											0 €
Καθαρή υπολειμματική αξία											14,535,357 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.9523	0.8637	0.7833	0.7105	0.6443	0.5844	0.5300	0.4807	0.4360	0.3954	0.3586
Παρούσα αξία	714,438.47 €	776,897.80 €	802,676.87 €	725,058.81 €	675,718.53 €	629,732.27 €	586,872.33 €	546,926.41 €	509,696.64 €	474,998.55 €	5,212,389.09 €
Αγοραία Αξία											11,655,406 €
											0 €
											11,655,406 €
											11,660,000 €
											259,110 €
											129,560 €
											7,286 €
Μεταβολή μέσης πληρότητας (έτους)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Μεταβολή μέσης τιμής δωμπίου	3.50%	3.00%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	
Μεταβολή ποσοστού επιπλέον εσόδων	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Μεταβολή ποσοστού εξόδων λειτουργίας	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Πληθωρισμός	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
cap rate (exit) or	8.45%										
	10.26%										

Regulated by RICS

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ					
Στοιχεία καταλύματος					
Επωνυμία καταλύματος	Κατηγορία	Ημερομηνία εκτίμησης	Διεύθυνση	Αριθμός δωματίων	Αριθμός κλινών
Coco-Mat Athens Jumeille		20/12/2021	Υψηλάντου 2	45	90
Στοιχεία λειτουργίας (1ο έτος)					
Μέση πληρότητα (μηνες λειτουργίας)	Μέση τιμή δωματίου (ADR)	Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)		Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	
83.06%	133.48 €	110.88 €		155.78 €	

Πληρότητα (Base Year 2019)	Μηνός	Ημέρες λειτουργίας	1. Urban		2. Urban High Floor		3. Basic		4. Urban Suite		5. Loft		Τιμή / Δωμάτιο	Τιμή / Δωμάτιο	Τιμή / Δωμάτιο	Τιμή / Δωμάτιο	Εσοδα από δωμάτια χωρίς επισκέψεις	Ποσοστό ελεύθερης διαθεσιμότητας	Ποσοστό ΟΤΑ	Ποσοστό διαθέσιμων προκετόρων	Εκπαίδευση πελατών	Τε.Μικ έσοδα από δωμάτια
			Overbooking factor	Τιμή / Δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / Δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / Δωμάτιο	Overbooking factor	Τιμή / Δωμάτιο												
70%	ΙΑΝ	31	1.00	125.4 €	1.00	151.4 €	1.00	108.1 €	1.00	207.6 €	255.2 €	255.2 €	207.6 €	10%	60%	30%	137.025 €	15%	40%	119.211 €		
70%	ΦΕΒ	28	1.00	125.4 €	1.00	151.4 €	1.00	108.1 €	1.00	207.6 €	255.2 €	255.2 €	207.6 €	10%	60%	30%	123.764 €	15%	40%	107.674 €		
75%	ΜΑΡ	31	1.00	125.4 €	1.00	151.4 €	1.00	108.1 €	1.00	207.6 €	255.2 €	255.2 €	207.6 €	10%	60%	30%	146.812 €	15%	40%	127.727 €		
80%	ΑΠΡ	30	1.00	142.7 €	1.00	188.7 €	1.00	125.4 €	1.00	233.6 €	320.1 €	320.1 €	233.6 €	10%	60%	30%	173.554 €	15%	40%	150.992 €		
80%	ΜΑΙ	31	1.00	142.7 €	1.00	188.7 €	1.00	125.4 €	1.00	233.6 €	320.1 €	320.1 €	233.6 €	10%	60%	30%	201.758 €	15%	40%	175.528 €		
85%	ΙΟΥΝ	30	1.00	142.7 €	1.00	188.7 €	1.00	125.4 €	1.00	233.6 €	320.1 €	320.1 €	233.6 €	10%	60%	30%	212.865 €	15%	40%	188.274 €		
85%	ΙΟΥΛ	31	1.00	142.7 €	1.00	188.7 €	1.00	125.4 €	1.00	233.6 €	320.1 €	320.1 €	233.6 €	10%	60%	30%	206.095 €	15%	40%	179.303 €		
90%	ΑΥΓ	31	1.00	142.7 €	1.00	188.7 €	1.00	125.4 €	1.00	233.6 €	320.1 €	320.1 €	233.6 €	10%	60%	30%	201.756 €	15%	40%	175.528 €		
90%	ΣΕΠ	30	1.00	142.7 €	1.00	188.7 €	1.00	125.4 €	1.00	233.6 €	320.1 €	320.1 €	233.6 €	10%	60%	30%	142.076 €	15%	40%	123.606 €		
75%	ΟΚΤ	31	1.00	125.4 €	1.00	151.4 €	1.00	108.1 €	1.00	207.6 €	255.2 €	255.2 €	207.6 €	10%	60%	30%	133.110 €	15%	40%	115.805 €		
68%	ΝΟΕ	30	1.00	125.4 €	1.00	151.4 €	1.00	108.1 €	1.00	207.6 €	255.2 €	255.2 €	207.6 €	10%	60%	30%		15%	40%			
68%	ΔΕΚ	31	1.00	125.4 €	1.00	151.4 €	1.00	108.1 €	1.00	207.6 €	255.2 €	255.2 €	207.6 €	10%	60%	30%		15%	40%			
Συνολικά		365															2,083,271 €				1,821,146 €	

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΩΜΑΤΙΑ

Regulated by RICS

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΙΣΟΔΑ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	Ποσό ανά άτομο ανά ημέρα (πλήρες έτος)
Εσπατόρια	13%		236.749 €	9 €
Bar	12%		209.432 €	8 €
Εκδηλώσεις	0%		0 €	0 €
Spa & Therapies	1%	έσοδα από δωμάτια	18.211 €	1 €
Sauna	0%		0 €	0 €
Λοιπά 1 (Mini Bar, Mattress sales, etc.)	15%		273.172 €	10 €
Λοιπά 2	0%		0 €	0 €
Σύνολο	41%		737.564 €	27 €
ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	
Κόστος Πωληθέντων	22.0%	συνολικά έσοδα	562.916 €	
Έξοδα Προβολής	2.0%	συνολικά έσοδα	51.174 €	
Κόστος Προσωπικού	21.0%	συνολικά έσοδα	537.329 €	29.44269459
Άμοιβη Διοίκησης	6.0%	συνολικά έσοδα	153.523 €	
Πληρωμές ΟΚΩ	5.5%	συνολικά έσοδα	140.729 €	
Ενοίκια	0.0%	συνολικά έσοδα	0 €	
Φόροι	1.0%	συνολικά έσοδα	25.587 €	
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	58%		1,471,258 €	
Ασφάλιση	0.05%	Κ.Κ κτιρίων (ως νέο)	1,320 €	
Συντήρηση Κτιρίου	2.0%	Συνολικό Κ.Κ (ως νέο)	53,200 €	
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου			54,520 €	
Αποθεματικό Αντικατάστασης	4.0%	συνολικά έσοδα	102.348 €	
Κ.Κ. κτιρίων (ως νέο) - κατά προσέγγιση		2,640,000 €		
Συνολικό Κ.Κ. (ως νέο) - κατά προσέγγιση		2,660,000 €		

Regulated by RICS

42.2.21.2 Μέθοδος Εισοδήματος

		Βάσει εκτιμήσεως													
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	M/O	Μισθώμα ως % Αγοραίας Αξίας	Αγοραία Αξία	Yield
Κόστος Εργασιών		2.174.903,81	2.582.058,60	2.809.544,58	2.801.361,44	2.782.995,12	2.858.135,99	2.935.305,66	3.014.558,91	3.095.952,00	3.179.542,71	2.823.435,88			
Κόστος Πωλησιών		- 1.283.193,25	- 1.523.414,57	- 1.615.488,13	- 1.610.982,83	- 1.600.222,19	- 1.643.428,19	- 1.887.800,75	- 1.733.371,37	- 1.780.172,40	- 1.828.237,06	- 1.630.611,07			
Καθαρό Λειτουργικό Κέρδος		750.194,41	899.478,68	1.024.674,00	1.020.554,48	1.048.689,15	1.042.409,02	1.071.127,69	1.100.637,79	1.130.954,69	1.162.100,33	1.025.081,42			
Έσοδα επίσημο μίσθωμα 125% του κύκλου εργασιών		543.725,95	645.514,65	702.386,14	700.340,36	695.748,78	714.534,00	733.826,41	753.639,73	773.988,00	794.885,68	705.858,97	6.05%	10.380.278,97	6,80%
Μηνιαίο μίσθωμα (εναλλακτικά)		45.310,50	53.792,89	58.532,18	58.361,70	57.979,06	59.544,50	61.152,20	62.803,31	64.499,00	66.240,47	58.821,58			
Έσοδα επίσημο μίσθωμα 70% Λειτουργικού Κέρδους	του Καθαρού Λειτουργικού Κέρδους	525.136,09	629.635,08	717.271,80	714.388,14	734.082,41	729.682,11	749.789,39	770.446,45	791.668,28	813.470,23	717.657,00	6.15%		
Μηνιαίο μίσθωμα		43.761,34	52.469,59	59.772,65	59.532,34	61.173,53	60.806,84	62.482,45	64.203,87	65.972,36	67.789,19	59.786,42		10.380.000,00	

42.2.21.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων		
Μέθοδος	Αξία	Συμμετοχή
Εισοδήματος	10,380,278.97 €	59,013,95 €
Κερδών	11,660,000.00 €	11,077,000.00 €
Συνολικά		11,600,000.00 €

42.2.22

Ακίνητο με Α/Α 22 Χαλάνδρι – Κατάστημα

42.2.22.1 Συγκριτικών Στοιχείων

Πωλήσεις Καταστημάτων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ									
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ αν. μ2
1	Χαλάνδρι	130,00	200,00	135,00	280,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ κατάστημα 200 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, κατασκευή 93, αποθήκη, μισθωμένο, Χαλάνδρι Κατάστημα, Επιφάνεια 200,0 τ.μ., Ισόγειο, Πατάρι 135,0 τ.μ., Υπόγειο 130,0 τ.μ., Έτος κατασκευής 1993, Προβολής, Κεντρικό, Μισθωμένο κεντροκάτοσα κίμα επί της Αγίας Παρασκευής πλατάνη πλατείας με μεγάλο τεξεδρόφωμο.		1.100.000 €	3.928,6 €
2	Χαλάνδρι/Λ. Κηφισίας	50,00	150,00		160,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ (ΚΗΦΙΣΙΑΣ-ΛΑΒΑΝΑ): Μοναδικό κατάστημα 150τ.μ., με υπόγειο 50.τμ. εξαιρετικής προβολής, σε εμπορικό κτίριο πολυτελών κατασκευής, μισθωμένο, σε στρατηγικό σημείο, απέναντι από το Π. Ψυχικό. Κωδ. 97259		800.000 €	5.000,0 €
3	Χαλάνδρι/Λ. Κηφισίας	50,00	197,00		207,00	υπόγειο 50 τμ., μισθωμένο από 1-1-2020		800.000 €	3.864,7 €
4	Χαλάνδρι/Λ. Κηφισίας	50,00	145,00		155,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ (ΚΗΦΙΣΙΑΣ-ΛΑΒΑΝΑ): Μοναδικό κατάστημα 150τ.μ., με υπόγειο 50.τμ. εξαιρετικής προβολής, σε εμπορικό κτίριο πολυτελών κατασκευής, μισθωμένο, σε στρατηγικό σημείο, απέναντι από το Π. Ψυχικό. Κωδ. 97259		780.000 €	5.032,3 €
5	Χαλάνδρι	110,00	250,00		272,00	Αθήνα - Βόρεια Πρόσβαση, Χαλάνδρι. Πωλείται ισόγειο κατάστημα μεγάλης προβολής 250τ.μ. με υπόγειο 110τμ. Αποτελείται από 1 ενιαίο χώρο, κάτω αποθήκες, 6 με 7 θέσεις πάρκινγκ στη τραπεζιά και 2 WC. Το ακίνητο είναι επενδυτικό. Τμήτ 1.000.000€ Κωδικός Ακινήτου: #2437	2000	1.000.000 €	3.676,5 €
6	Χαλάνδρι/Λ. Κηφισίας	180,00	270,00		306,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Σίβερν, κατάστημα 270 τ.μ., ισόγειο, προσόψεις, διαμπερές, κατασκευή 92, ΣΕ ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΑΤΟ ΔΡΟΜΟ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 1 wc, αποθήκη, αυτονόμη θέρμανση, κλιματισμός, άριστη κατάσταση, κατάλληλο για: Χρήση καταστήματος, ισόγειο 270 τ.μ., 1 κατάστημα/τα προσανατολισμός: Φυτενιά, Προσόψεις, Διαμπερές, δάπεδο: Πλακάκια, κοφτόματ: Αλουμινίου, ισόγειο κατάστημα 270 τ.μ. (υπερνωμένο με δικατομία παταροιά διαμπερές με δύο εισόδους),		1.600.000 €	5.228,8 €
7	Χαλάνδρι/Λ. Κηφισίας	350,00	200,00	90,00	306,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ κατάστημα 640 τ.μ., υπογείου - ισόγειου, κατασκευή '85, Αφωρά κατάστημα προβολής 640 τμ πρώτοσο, με 25 μέτρα πρόσοψη επί Λεωφόρου, αποτελείται από υπόγειο 350 τμ με ρόμπι με εσωτερικό ύψος 3,5 μέτρα, ισόγειο 200 τμ με laminae στο πάτωμα, πατάρι 90 τμ, wc, ανδρώα-γυναικείο, τραπεζιά για πάρκινγκ 7 αυτοκινήτων... τμήτ 950.000€	1975	950.000 €	3.104,6 €
8	Χαλάνδρι/Λ. Κηφισίας		130,00		130,00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ κατάστημα 130 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '76, άριστη κατάσταση, Βρίσκεται σε σημείο εξαιρετικής προβολής.		570.000 €	4.384,6 €
Μέσος όρος		131,43	192,75	112,50	227,00		1990	950.000 €	4.277,50 €

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ - ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
A/A	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	0.85	0.98	3,857.84 €	12.50%	482.23 €
2	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.83	4,167.55 €	12.50%	520.94 €
3	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.84	3,252.17 €	12.50%	406.52 €
4	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.83	4,190.16 €	12.50%	523.77 €
5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.85	0.94	3,447.81 €	12.50%	430.98 €
6	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.86	4,488.00 €	12.50%	561.00 €
7	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.86	2,664.75 €	12.50%	333.09 €
8	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.83	3,632.26 €	12.50%	454.03 €
	1.00	0.99	1.00	1.00	1.03	1.00	0.85	0.87	3,712.57 €	100.00%	3,712.57 €

Αναγωγές	
Μέγεθος:	ανά 50
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Β:	επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Υπογείου Α:	επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια	επιφάνειας Ισογείου
Επιφάνεια Α'	επιφάνειας Ισογείου
Ορόφου:	επιφάνειας Ισογείου

Regulated by RICS

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Γωνιακό:	Ναι
Προβολή:	καλή
Επιφάνεια Ισογείου:	217.23
Επιφάνεια Παταριού:	99.43
Ανηγμένη Επιφάνεια:	257.00
Συνολική Επιφάνεια:	316.66

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
Κατάστημα	257.00	3,712.57 €	954,100 €

Μισθώσεις Καταστημάτων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ												
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	Α' ΟΡΟΣΟΦ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦ.ΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ2
1	Χαλάνδρι Α. Κηφισός			180.00	270.00			306.00	Χαλάνδρι κατάστημα 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 92, 1ης, επιθητική, κλιματισμός, καλή κατάσταση. Ενοικιάζεται επικοινωνησιακός χώρος επιφάνειας 450 τ.μ. σε κεντρικό ΧΑΛΑΝΔΡΙ Αγία Βεργίνα, κατάστημα Κατάστημα μεγάλης προβολής επί της Λεωφόρου Κηφισίας 530 τ.μ., ισόγειο, διατετακτ. κατασκευή 98, 3.ως, 3.ώο, τράπεζα, αυτώνου, θέαση.		5.500,00 €	19,0 €
2	Χαλάνδρι /Λεωφόρος Κηφισίας 546			210.00	240.00	80.00		314.00	Χαλάνδρι κατάστημα 450 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 92, 1ης, επιθητική, κλιματισμός, καλή κατάσταση. Ενοικιάζεται επικοινωνησιακός χώρος επιφάνειας 450 τ.μ. σε κεντρικό ΧΑΛΑΝΔΡΙ Αγία Βεργίνα, κατάστημα Κατάστημα μεγάλης προβολής επί της Λεωφόρου Κηφισίας 530 τ.μ., ισόγειο, διατετακτ. κατασκευή 98, 3.ως, τράπεζα, αυτώνου, θέαση.		7.000,00 €	22,3 €
3	Χαλάνδρι /Λεωφόρος Κηφισίας 546			300.00	300.00	150.00		420.00	Μισθώσιμο κατάστημα με ρόμπινα και τραπεζα		8.000,00 €	19,0 €
4	Χαλάνδρι				175.00			175.00	ισόγειο 175τμ με επιπλέον κήπο και τραπεζα με δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων.		4.900,00 €	28,0 €
5	Χαλάνδρι				154.00			154.00	Κατάλληλο για χρήση ως γραφείο/κατάστημα		4.000,00 €	26,0 €
6	Λεωφόρος Κηφισίας δίπλα στα μικρά (Παλιό) υπόγειο			210.00	260.00	130.00		354.00	Κατάστημα 300 τ.μ., ισόγειο, ενοικ. κ.λ. Ε. τράκιν 1 θέσης, άριστη κατάσταση. Πλάσι Σύνταγμα. Τηλ. Επικοινωνίας: +30 2103224225 email: info@solum.gr		10.000,00 €	28,2 €
7	Λεωφόρος Κηφισίας (Παλιό) υπόγειο εκμισθωτό				180.00	100.00		220.00	Κατάστημα 300 τ.μ., ισόγειο, ενοικ. κ.λ. Ε. τράκιν 1 θέσης, άριστη κατάσταση. Πλάσι Σύνταγμα. Τηλ. Επικοινωνίας: +30 2103224225 email: info@solum.gr		6.000,00 €	27,3 €
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Λεωφόρος Κηφισίας			350.00	350.00	120.00		468.00	Κατάστημα 450 τ.μ., ισόγειο, διατετακτ. κατασκευή 96, 3.ως, 3.ώο, τράπεζα, αυτώνου, θέαση.		15.000,00 €	32,1 €
9	Χαλάνδρι			90.00	180.00			180.00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Ριζόγερους, κατάστημα 270 τ.μ., ισόγειο, προοίμιος, διατετακτ. κατασκευή 96, 3.ως, 3.ώο, τράπεζα, αυτώνου, θέαση.		5.500,00 €	27,8 €
10	Χαλάνδρι				300.00			300.00	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Ριζόγερους, κατάστημα 300 τ.μ., ισόγειο, ενοικ. κ.λ. Ε. τράκιν 1 θέσης, άριστη κατάσταση. Πλάσι Σύνταγμα. Τηλ. Επικοινωνίας: +30 2103224225 email: info@solum.gr		9.000,00 €	30,0 €
11	Χαλάνδρι Α. Κηφισός			90.00	270.00			288.00	Χαλάνδρι επί της Λ. Κηφισίας, πολυτελές κατάστημα μεγάλης προβολής, ισόγειο 270 τ.μ. και 90 τ.μ. υπόγειο σταθμό. Διατετακτ. κατασκευή 96, 3.ως, 3.ώο, τράπεζα, αυτώνου, θέαση.	#ΔΙΑΠ/01	6.500,00 €	22,6 €
Μέσος όρος				204,29	243,55	116,00		290,64		#ΔΙΑΠ/01	7.400,00 €	25,56 €

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ											
A/A	ΘΕΣΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΠΑΛΙΑΙΟΤΗΤΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (απ. μ2)	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (απ. μ2)
1	1.00	1.01	1.00	1.00	1.10	1.20	0.90	1.20	21,56 €	9,09%	1,96 €
2	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.91	20,29 €	9,09%	1,84 €
3	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	19,67 €	9,09%	1,79 €
4	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	0.85	0.79	22,24 €	9,09%	2,02 €
5	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.83	21,62 €	9,09%	1,97 €
6	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.92	25,92 €	9,09%	2,36 €
7	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.89	24,36 €	9,09%	2,21 €
8	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.94	30,06 €	9,09%	2,73 €
9	0.95	0.99	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	0.80	22,30 €	9,09%	2,03 €
10	0.95	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.86	25,87 €	9,09%	2,35 €
11	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.91	20,44 €	9,09%	1,86 €
	0.99	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01	0.90	0.92	23,12 €	100,00%	23,12 €

Μέγεθος:	Ανατιμήσεις	ανά	50
Επιφάνεια	1%	ανά	
Πλατείο Γ	20%	Επιφάνειας ποσού	
Επιφάνεια	20%	Επιφάνειας ποσού	
Πλατείο Β	20%	Επιφάνειας ποσού	
Επιφάνεια	20%	Επιφάνειας ποσού	
Πλατείο Α	100%	Επιφάνειας ποσού	
Επιφάνεια	40%	Επιφάνειας ποσού	
Επιφάνεια Α'	30%	Επιφάνειας ποσού	
Ορόφου:		Επιφάνειας ποσού	

Χαρακτηριστικά επιτιμώμενου	
Γυμναστή:	Ναι
Προβολή:	κολλη
Επιφάνεια	217,23
Επιφάνεια	99,43
Αγνημένη	257,00
Επιφάνεια:	316,66
Συνολική	
Επιφάνεια:	

Αγοραίο Μίσθωμα			
	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα /αν.μ2	Μηνιαίο Μίσθωμα
Κατάστημα	257,00	23,12 €	5.942,23 €
			Ετήσιο Μίσθωμα
			71.306,82 €

Regulated by RICS

42.2.22.2 Μέθοδος Εισοδήματος

ΕΤΟΣ ΜΙΝΥΣ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Exit
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Τρέχον Μίσθωμα (επομεικτικό κατά το ποσοστό των χορηγών μελλοντικών ετών κλειστού περιόδου)	103.432,90 €	107.053,05 €	110.264,64 €	113.241,78 €	116.259,31 €	119.439,39 €	122.664,26 €	125.976,19 €	129.377,55 €	132.870,74 €	136.458,25 €	140.142,63 €	0,00 €
Μίσθωμα περιόδου	103.432,90 €	107.053,05 €	110.264,64 €	113.241,78 €	116.259,31 €	119.439,39 €	122.664,26 €	125.976,19 €	129.377,55 €	132.870,74 €	136.458,25 €	140.142,63 €	0,00 €
Τρέχον Μίσθωμα Μίσθωμα	8.181,41 €	9.195,72 €	9.195,72 €	9.436,82 €	9.691,61 €	9.953,29 €	10.224,02 €	10.496,02 €	10.771,48 €	11.072,58 €	11.371,52 €	11.679,55 €	0,00 €
Καθαρό έσοδο	103.432,90 €	107.053,05 €	110.264,64 €	113.241,78 €	116.259,31 €	119.439,39 €	122.664,26 €	125.976,19 €	129.377,55 €	132.870,74 €	136.458,25 €	140.142,63 €	0,00 €
Καθαρά έσοδα έξιδου	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	0,00 €
Πληθωρισμός	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος Πόσων ΔΤΚ	3.50%	3.00%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%
Συνολική Αναπροσαρμογή Μισθώματος	0,956073628	0,873924706	0,798834283	0,730198871	0,667455093	0,610105203	0,557683001	0,509765083	0,465964427	0,425927264	0,389330223	0,355877718	0,325299559
Συνολικός Παρουσάς	71.306,82 €	73.802,56 €	76.016,63 €	78.069,08 €	80.176,95 €	82.341,73 €	84.564,95 €	86.848,21 €	89.193,11 €	91.601,32 €	94.074,56 €	96.614,57 €	99.223,16 €
Τρέχον Μίσθωμα (επομεικτικό κατά το ποσοστό των χορηγών μελλοντικών ετών κλειστού περιόδου)	71.306,82 €	73.802,56 €	76.016,63 €	78.069,08 €	80.176,95 €	82.341,73 €	84.564,95 €	86.848,21 €	89.193,11 €	91.601,32 €	94.074,56 €	96.614,57 €	99.223,16 €
Μίσθωμα περιόδου	71.306,82 €	73.802,56 €	76.016,63 €	78.069,08 €	80.176,95 €	82.341,73 €	84.564,95 €	86.848,21 €	89.193,11 €	91.601,32 €	94.074,56 €	96.614,57 €	99.223,16 €
Διαφορές	71.306,82 €	73.802,56 €	76.016,63 €	78.069,08 €	80.176,95 €	82.341,73 €	84.564,95 €	86.848,21 €	89.193,11 €	91.601,32 €	94.074,56 €	96.614,57 €	99.223,16 €
Καθαρό έσοδο έξιδου	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	0,00 €
Πληθωρισμός	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος Πόσων ΔΤΚ	3.50%	3.00%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%
Συνολική Αναπροσαρμογή Μισθώματος	0,956073628	0,873924706	0,798834283	0,730198871	0,667455093	0,610105203	0,557683001	0,509765083	0,465964427	0,425927264	0,389330223	0,355877718	0,325299559
Συνολικός Παρουσάς	71.306,82 €	73.802,56 €	76.016,63 €	78.069,08 €	80.176,95 €	82.341,73 €	84.564,95 €	86.848,21 €	89.193,11 €	91.601,32 €	94.074,56 €	96.614,57 €	99.223,16 €
Αξία πώλησης κατά πιν έξιδο	1.985.192,79 €												1.985.192,79 €
Μειωτικά έξιδο	1.0%												-19.851,93 €
Έξοδα ανακαίνισης													0,00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (πρόχουσα μίσθωση)													1.965.340,86 €
Αξία πώλησης κατά πιν έξιδο													1.388.696,36 €
Μειωτικά έξιδο	1.0%												-13.685,95 €
Έξοδα ανακαίνισης													0,00 €
Καθαρή υπολειμματική αξία (αναβαλλόμενη)													1.354.905,41 €
Παρουσάς Αξία COCO-MAT ABEE	98.889,46 €	93.556,30 €	88.083,17 €	82.688,68 €	77.624,57 €	72.870,80 €	68.407,77 €	64.216,26 €	60.285,34 €	56.593,27 €	53.127,32 €	49.873,64 €	
Παρουσάς Αξία (ως κενό)	68.174,57 €	64.497,88 €	60.724,69 €	57.005,72 €	53.514,51 €	50.227,12 €	47.160,44 €	44.272,18 €	41.560,82 €	39.015,59 €	36.626,07 €	34.382,87 €	440.751,43 €
Αγοραία Αξία (ως έφη) COCO-MAT ABEE													1.162.795,69 €
													0,00 €
													1.162.795,69 €
													1.160.000,00 €
													4.514 €
													3.663 €
Αγοραία Αξία (ως έφη) COCO-MAT ABEE													1.037.925,90 €
													0,00 €
													1.037.925,90 €
													1.040.000,00 €
													4.947 €
													3.284 €

Regulated by RICS

42.2.22.3 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	20%	954,100.00 €	190,820.00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	80%	1,160,000.00 €	928,000.00 €
Μέθοδος Α.Κ.Κ			0.00 €
Τελική Αγοραία Αξία			1,120,000.00 €

Regulated by RICS

42.2.23 **Ακίνητο με Α/Α 23 Κολωνάκι –Ξενοδοχείο**
42.2.23.1 **Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών**

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Απομείωση πληρότητας (έτους) λόγω νέας λειτουργίας	15.00%	6.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μέση πληρότητα (έτους)	70.60%	78.08%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%
Απομείωση μέσης τιμής δωματίου λόγω νέας λειτουργίας	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	170.77 €	176.74 €	177.65 €	185.74 €	195.90 €	190.75 €	195.90 €	201.19 €	206.62 €	212.20 €	217.93 €
Επιπλέον έσοδα (% των εσόδων δωματίων)	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
Έσοδα από δωμάτια	1,716,290 €	1,964,446 €	2,100,537 €	2,142,591 €	2,196,156 €	2,255,452 €	2,316,349 €	2,378,890 €	2,443,120 €	2,509,085 €	2,576,830 €
Επιπλέον έσοδα	858,145 €	982,223 €	1,050,269 €	1,071,295 €	1,098,078 €	1,127,726 €	1,158,174 €	1,189,445 €	1,221,560 €	1,254,542 €	1,288,415 €
Συνολικά έσοδα	2,574,435 €	2,946,668 €	3,150,806 €	3,213,886 €	3,294,233 €	3,383,178 €	3,474,523 €	3,568,336 €	3,664,681 €	3,763,627 €	3,865,245 €
Έξοδα λειτουργίας	-1,428,812 €	-1,635,401 €	-1,748,697 €	-1,783,707 €	-1,828,300 €	-1,877,664 €	-1,928,361 €	-1,980,426 €	-2,033,898 €	-2,088,813 €	-2,145,211 €
Ασφαλίση και συντήρηση κτιρίου	-68,660 €	-70,377 €	-71,784 €	-73,004 €	-74,245 €	-75,508 €	-76,791 €	-78,097 €	-79,424 €	-80,775 €	-82,148 €
Συνολικά έξοδα	-1,497,472 €	-1,705,777 €	-1,820,481 €	-1,856,711 €	-1,902,545 €	-1,953,171 €	-2,005,152 €	-2,058,523 €	-2,113,322 €	-2,169,588 €	-2,227,359 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	-102,977 €	-117,867 €	-126,032 €	-128,555 €	-131,769 €	-135,327 €	-138,981 €	-142,733 €	-146,587 €	-150,545 €	-154,610 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος (προ έκτακτων εξόδων)	973,986 €	1,123,024 €	1,204,292 €	1,228,620 €	1,259,919 €	1,294,679 €	1,330,391 €	1,367,079 €	1,404,771 €	1,443,494 €	1,483,276 €
Έκτακτα έσοδα	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος	973,986 €	1,123,024 €	1,204,292 €	1,228,620 €	1,259,919 €	1,294,679 €	1,330,391 €	1,367,079 €	1,404,771 €	1,443,494 €	1,483,276 €
GOP	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											17,553,568 €
Μιστικά έξοδα	0.5%										87,768 €
Έξοδα ανακαινίσης											0 €
Καθαρή υπολειμματική αξία											17,465,800 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.9523	0.8637	0.7833	0.7105	0.6443	0.5844	0.5300	0.4807	0.4380	0.3954	0.3586
Παρούσα αξία	927,563.90 €	969,978.51 €	943,380.62 €	872,879.84 €	811,823.66 €	756,594.68 €	705,118.80 €	657,141.31 €	612,424.75 €	570,747.76 €	6,263,248.01 €
Αγοραία Αξία											14,090,902 €
											0 €
											14,090,902 €
											14,090,000 €
											361,280 €
											171,830 €
											8,042 €
Μεταβολή μέσης πληρότητας (έτους)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Μεταβολή μέσης τιμής δωματίου	3.50%	3.00%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	
Μεταβολή ποσοστού επιπλέον εσόδων	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Μεταβολή ποσοστού εξόδων λειτουργίας	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Πληθωρισμός	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	
cap rate (exit) dr	8.45%	10.26%									

Regulated by RICS

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	Ποσό ανά άτομο ανά ημέρα (πλήρες έτος)
Εσπιατόρια	15%		302.875 €	12 €
Bar	10%		201.916 €	8 €
Εκδηλώσεις	0%		0 €	0 €
Spa	0%		0 €	0 €
Sauna	0%		0 €	0 €
Λοιπά 1 (Mini Bar, Mattress sales, etc.)	25%	έσοδα από δωμάτια	504.791 €	20 €
Λοιπά 2	0%		0 €	0 €
Σύνολο	50%		1.009.582 €	41 €

ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ			
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)
Κόστος Πωληθέντων	22.0%	συνολικά έσοδα	666,324 €
Έξοδα Προβολής	2.0%	συνολικά έσοδα	60,575 €
Κόστος Προσωπικού	20.0%	συνολικά έσοδα	605,749 €
Αμοιβή Διοίκησης	5.0%	συνολικά έσοδα	151,437 €
Πληρωμές ΟΚΩ	5.5%	συνολικά έσοδα	166,581 €
Ενοίκια	0.0%	συνολικά έσοδα	0 €
Φόροι	1.0%	συνολικά έσοδα	30,287 €
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	56%		1,680,955 €
Ασφάλιση	0.05%	Κ.Κ κτιρίων (ως νέο)	1,660 €
Συντήρηση Κτιρίου	2.0%	Συνολικό Κ.Κ (ως νέο)	67,000 €
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου			68,660 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	4.0%	συνολικά έσοδα	121,150 €
ρίων (ως νέο) - Κατά προφ			3,320,000 €
ό Κ.Κ. (ως νέο) - Κατά προφ			3,350,000 €

Regulated by RICS

42.2.23.2 Μέθοδος Εισοδήματος

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	M/O	Μισθώμα ως % Αγοραίας Αξίας	Αγοραία Αξία	Yield
Κύκλος Εργασιών		2.574.435,21	2.946.668,26	3.150.805,83	3.213.886,18	3.294.233,34	3.383.177,64	3.474.523,43	3.568.395,57	3.664.660,63	3.765.627,00	3.303.437,31			
Κόστος Πωλήσεων		- 1.428.811,54	- 1.635.400,88	- 1.748.697,23	- 1.783.706,83	- 1.828.299,50	- 1.877.663,59	- 1.928.360,51	- 1.980.426,24	- 2.033.897,75	- 2.088.812,99	- 1.833.407,71			
Καθαρό Λειτουργικό Κέρδος		973.986,26	1.123.024,14	1.204.292,33	1.228.619,55	1.259.919,07	1.294.679,34	1.330.390,76	1.367.079,22	1.404.771,32	1.443.494,39	1.263.025,64			
25% του Κύκλου εργασιών		643.608,80	736.667,06	787.701,46	803.471,55	823.558,33	845.794,41	868.630,86	892.063,89	916.170,16	940.906,75	825.859,33	5,86%	13.108.878,21	6,30%
70% του Καθαρού Λειτουργικού Κέρδους		53.634,07	61.388,92	65.641,79	66.955,96	68.629,86	70.482,87	72.385,90	74.340,32	76.347,51	78.408,90	68.821,61			
Έστω επίσημο μίσθωμα															
70% του Καθαρού Λειτουργικού Κέρδους		681.790,38	786.116,90	843.004,63	860.033,68	881.943,35	906.275,54	931.273,53	956.955,45	983.339,93	1.010.446,08	884.117,95	6,27%		
Μηνιαίο μίσθωμα		56.815,87	65.509,74	70.250,39	71.669,47	73.495,28	75.522,96	77.606,13	79.746,29	81.944,99	84.203,84	73.676,50		13.110.000,00	

42.2.23.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση μεθόδων		
Μέθοδος	Αξία	Συμμετοχή
Εισοδήματος	13.108.878,21 €	5%
Κερδών	14.090.000,00 €	95%
Συνολικά		14.040.000,00 €

Regulated by RICS

42.2.2.4 **Ακίνητο με Α/Α 24 Κηφισιά – Ξενοδοχείο**
42.2.2.4.1 **Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών**

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Απομείωση πληρότητας (έτους) λόγω νέας λειτουργίας	15.00%	6.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μείωση πληρότητας (έτους)	66.40%	73.44%	78.12%	78.12%	78.12%	78.12%	78.12%	78.12%	78.12%	78.12%	78.12%
Απομείωση μέσης τιμής δωματίου λόγω νέας λειτουργίας	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μείση τιμή δωματίου (ADR)	138.78 €	139.82 €	142.69 €	145.90 €	149.47 €	153.14 €	156.89 €	160.73 €	164.67 €	168.70 €	172.84 €
Επιπλέον έσοδα (% των εσόδων δωματίων)	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
Έσοδα από δωμάτια	740,025 €	824,518 €	895,128 €	915,269 €	937,693 €	960,666 €	984,203 €	1,008,316 €	1,033,019 €	1,058,328 €	1,084,257 €
Επιπλέον έσοδα	222,007 €	247,355 €	268,539 €	274,581 €	281,308 €	288,200 €	295,261 €	302,495 €	309,906 €	317,499 €	325,277 €
Συνολικά έσοδα	962,032 €	1,071,874 €	1,163,667 €	1,189,849 €	1,219,001 €	1,248,866 €	1,279,463 €	1,310,810 €	1,342,925 €	1,375,827 €	1,409,535 €
Έξοδα λειτουργίας	-591,650 €	-659,202 €	-715,655 €	-731,757 €	-749,685 €	-768,053 €	-786,870 €	-806,148 €	-825,899 €	-846,134 €	-866,864 €
Ασφαλιστή και συντήρηση κτηρίου	-30,725 €	-31,493 €	-32,123 €	-32,669 €	-33,224 €	-33,789 €	-34,364 €	-34,948 €	-35,542 €	-36,148 €	-36,761 €
Συνολικά έξοδα	-622,375 €	-690,695 €	-747,778 €	-764,426 €	-782,910 €	-801,842 €	-821,234 €	-841,096 €	-861,441 €	-882,280 €	-903,624 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	-48,102 €	-53,594 €	-58,183 €	-59,492 €	-60,950 €	-62,443 €	-63,973 €	-65,541 €	-67,146 €	-68,791 €	-70,477 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος (πιο έκτακτων εξόδων)	291,556 €	327,585 €	357,705 €	365,930 €	375,141 €	384,581 €	394,257 €	404,174 €	414,338 €	424,756 €	435,433 €
Έκτακτα έξοδα	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος	291,556 €	327,585 €	357,705 €	365,930 €	375,141 €	384,581 €	394,257 €	404,174 €	414,338 €	424,756 €	435,433 €
GOP	30%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											
Μεσοτικά έξοδα	0.5%										
Έξοδα ανακαινίσης											
Καθαρή υπολειμματική αξία											
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.9500	0.8573	0.7737	0.6982	0.6301	0.5686	0.5131	0.4631	0.4179	0.3771	0.3403
Παρούσα αξία	276,969.62 €	280,837.38 €	276,743.96 €	255,489.02 €	236,368.18 €	218,677.20 €	202,309.25 €	187,165.49 €	173,154.43 €	160,191.42 €	1,638,412.69 €
Αγοραία Αξία	Συνολική παρούσα αξία										3,906,319 €
	Πρόστιμο τακτοποίησης Ν.4178/2013										0 €
	Υπολογισθείσα αξία										3,906,319 €
	Υπολογισθείσα αξία (στρογγυλ.)										3,910,000 €
	Αξία ανά δωμάτιο										177,730 €
	Αξία ανά κλίνη										88,860 €
Αξία ανά μ2											4,258 €
Μεταβολή μέσης πληρότητας (έτους)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μεταβολή μέσης τιμής δωματίου	0.75%	2.05%	2.25%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%
Μεταβολή ποσοστού επιπλέον εσόδων	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μεταβολή ποσοστού εξόδων λειτουργίας	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Πληθωρισμός	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
cap rate (exit) dr	9.00%										
	10.81%										

Regulated by RICS

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	Ποσό ανά άτομο ανά ημέρα (πλήρες έτος)
Επισιτόρια	15%		130.593 €	10 €
Bar	5%		43.531 €	3 €
Εκδηλώσεις	0%		0 €	0 €
Spa	0%		0 €	0 €
Sauna	0%		0 €	0 €
Λοιπά 1 (Mini Bar, Mattress sales, etc.)	10%	έσοδα από δωμάτια	87.062 €	7 €
Λοιπά 2	0%		0 €	0 €
Σύνολο	30%		261.185 €	21 €

Regulated by RICS

ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ			
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)
Κόστος Πωληθέντων	25.0%	συνολικά έσοδα	282,951 €
Έξοδα Προβολής	2.0%	συνολικά έσοδα	22,636 €
Κόστος Προσωπικού	22.0%	συνολικά έσοδα	248,997 €
Αμοιβή Διοίκησης	6.0%	συνολικά έσοδα	67,908 €
Πληρωμές ΟΚΩ	5.5%	συνολικά έσοδα	62,249 €
Ενοίκια	0.0%	συνολικά έσοδα	0 €
Φόροι	1.0%	συνολικά έσοδα	11,318 €
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	62%		696,059 €
Ασφάλιση	0.05%	Κ.Κ κτιρίων (ως νέο)	725 €
Συντήρηση Κτιρίου	2.0%	Συνολικό Κ.Κ (ως νέο)	30,000 €
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου			
Αποθεματικό Αντικατάστασης	5.0%	συνολικά έσοδα	56,590 €
ρίων (ως νέο) - Κατά προο		1,450,000 €	
ό Κ.Κ. (ως νέο) - Κατά προ		1,500,000 €	

Regulated by RICS

42.2.2.4.2 Μέθοδος Εισοδήματος

		Βάσει εκτίμησης												
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	MIO	Μισθώμα ως % Αγοραίας Αξίας	Yield
Καθαρά Λειτουργικά Κέρδη	Καθαρά Εργασίων	962,032.08	1,071,873.51	1,165,666.94	1,189,849.44	1,219,000.75	1,248,866.27	1,279,463.50	1,310,810.35	1,342,925.20	1,375,826.87	1,216,431.49		
	Κόστος Πωλησιών	- 591,649.73	- 659,202.21	- 715,655.17	- 731,757.41	- 749,685.46	- 768,052.76	- 786,870.05	- 806,148.37	- 825,899.00	- 846,138.53	- 748,105.37		
	Καθαρά Λειτουργικά Κέρδη	291,555.75	327,584.50	357,705.44	365,930.48	375,140.80	384,580.93	394,256.59	404,173.60	414,337.96	425,948.31	374,121.44		
Έστω πτόσιο μίσθωμα	20% του Κικλου εργασιών	192,406.42	214,374.70	232,733.39	237,969.89	243,800.15	249,773.25	255,892.70	262,162.07	268,585.04	275,165.37	243,286.30	6.22%	3,741,214.35
	70% του Καθαρού Λειτουργικού Κέρδους	16,033.87	17,864.56	19,394.45	19,830.82	20,316.68	20,814.44	21,324.39	21,846.84	22,382.09	22,930.45	20,273.86		
Μηνιαίο μίσθωμα		17,007.42	19,109.10	20,866.15	21,345.94	21,883.21	22,433.89	22,998.30	23,576.79	24,169.71	24,846.98	21,823.75		3,740,000.00

42.2.2.4.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων		
Μέθοδος	Αξία	Συμμετοχή
Εισοδήματος	3,741,214.35 €	187,060.72 €
Κερδών	3,910,000.00 €	3,714,500.00 €
Συνολικά		3,900,000.00 €

	Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ2 ή θέσεις)	Αξία (€/μ2)	Έσοδα από πωλήσεις (€)
Υπόγειο	0.00	0.00	0
Ισόγειο	0.00	0.00	0
A' όροφος	297.24	2,939.78	873,820.83 €
B' όροφος	298.28	3,029.49	903,637.46 €
Γ' όροφος	139.21	3,087.89	429,865.39 €
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			2,207,323.68 €
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (COSTS OF SCHEME)			
Κατασκευαστικό Κόστος	Συνολικές επιφάνειες (μ2)	Κόστος (€/μ2)	Κόστη ενοτήτων (€)
Υπόγειο-βοηθητικοί χώροι	14.51	40.00	580.40 €
Ισόγειο-κύρια εισόδος	61.16	200.00	12,232.00 €
A' όροφος	297.24	400.00	118,896.00 €
B' όροφος	298.28	400.00	119,312.00 €
Γ' όροφος	139.21	400.00	55,684.00 €
Κοινόχρηστοι χώροι ορόφων	147.46	400.00	58,984.00 €
Επιφάνεια χωρίς κοινόχρηστους	810.40		
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ (total net building cost)			365,688.40 €
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ	% του καθαρού και συμπληρωματικού κόστους		
Αρχιτέκτων Μηχ/κός, Πολιτικός Μηχ/κός, Μηχανολόγος Μηχ/κός, Ηλεκτρολόγος Μηχ/κός, Λοιποί Σύμβουλοι	3.00%		10,970.65 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΕΙΚΤΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (total gross building cost)			376,659.05 €
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ	% του συνολικού μεικτού κατασκευαστικού κόστους		
	2.00%		7,533.18 €

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ				384,192.23 €
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ				
Ευρίβορ 0,0% + 6,0% βραχυπρόθεσμος δανεισμός	επιτόκιο επί του 50 % του συνολικού κόστους	Έτη (n)	0.5	3,568.65 €
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ	% επί της αξίας ανάπτυξης			
	8.00%			176,585.89 €
ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	επιτόκιο risk free + πληρωρισμός	Έτη (n)	0.5	0.9818
	3.75%			1,642,976.90 €
ΜΙΚΤΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΠΡΟ ΕΞΟΔΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ				1,613,011.28 €
ΑΠΟΡΡΕΟΥΣΑ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (current residual value)				1,610,000.00 €
				2,191.28 €

42.2.26.4 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Υπολειμματική	95%	1,613,011.28 €	1,532,360.71 €
Μέθοδος Εισοδήματος	5%	1,435,643.33 €	71,782.17 €
Τελική Αγοραία Αξία			1,600,000.00 €

Regulated by RICS

42.2.27
42.2.27.1 **Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών** **Ακίνητο με Α/Α 27 Κολωνάκι –Ξενοδοχείο**

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Απομείωση πληρότητας (έτους) λόγω νέας λειτουργίας	15.00%	6.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μέση πληρότητα (έτους)	70.80%	78.08%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%	83.06%
Απομείωση μέσης τιμής δωμπίου λόγω νέας λειτουργίας	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μέση τιμή δωμπίου (ADR)	261.10 €	269.58 €	268.28 €	270.97 €	275.04 €	279.71 €	284.47 €	289.30 €	294.22 €	299.22 €	304.31 €
Επιπλέον έσοδα (% των εσόδων δωμπίων)	36.00%	36.00%	36.00%	36.00%	36.00%	36.00%	36.00%	36.00%	36.00%	36.00%	36.00%
Έσοδα από δωμάτια	470.998 €	537.796 €	569.353 €	575.071 €	583.697 €	593.620 €	603.711 €	613.974 €	624.412 €	635.027 €	645.823 €
Επιπλέον έσοδα	169.559 €	193.607 €	204.967 €	207.026 €	210.131 €	213.703 €	217.336 €	221.031 €	224.788 €	228.610 €	232.496 €
Συνολικά έσοδα	640.557 €	731.403 €	774.320 €	782.096 €	793.828 €	807.323 €	821.047 €	835.005 €	849.200 €	863.637 €	878.319 €
Έξοδα λειτουργίας	-384.334 €	-416.900 €	-444.460 €	-448.923 €	-455.657 €	-463.403 €	-471.281 €	-479.293 €	-487.441 €	-495.728 €	-504.155 €
Ασφαλίση και συντήρηση κτηρίου	-22.955 €	-23.529 €	-23.999 €	-24.407 €	-24.822 €	-25.244 €	-25.674 €	-26.110 €	-26.554 €	-27.005 €	-27.464 €
Συνολικά έξοδα	-407.289 €	-440.429 €	-468.459 €	-473.331 €	-480.480 €	-488.648 €	-496.955 €	-505.403 €	-513.995 €	-522.733 €	-531.619 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	-32.028 €	-36.570 €	-38.716 €	-39.105 €	-39.691 €	-40.366 €	-41.052 €	-41.750 €	-42.460 €	-43.182 €	-43.916 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος (πρω εκατακτών εξόδων)	201.240 €	254.404 €	267.145 €	269.661 €	273.657 €	278.309 €	283.040 €	287.852 €	292.746 €	297.722 €	302.783 €
Έκτακτα έξοδα	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος	201.240 €	254.404 €	267.145 €	269.661 €	273.657 €	278.309 €	283.040 €	287.852 €	292.746 €	297.722 €	302.783 €
GOP	31%	35%	35%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											3.583.236 €
Μεσοτικά έξοδα											17.916 €
Έξοδα ανακαινίσης											0 €
Καθαρή υπολειμματική αξία											3.565.320 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0.9523	0.8637	0.7833	0.7105	0.6443	0.5844	0.5300	0.4807	0.4360	0.3954	0.3586
Παρούσα αξία	191.648.43 €	219.734.13 €	209.267.68 €	191.582.09 €	176.329.71 €	162.640.41 €	150.013.88 €	138.367.60 €	127.625.47 €	117.717.31 €	1.278.526.29 €
Αγοραία Αξία											
											2.963.453 €
											0 €
											2.963.453 €
											2.960.000 €
											422.860 €
											211.430 €
											5.324 €
Μεταβολή μέσης πληρότητας (έτους)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μεταβολή μέσης τιμής δωμπίου	3.25%	2.75%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%	2.45%
Μεταβολή ποσοστού επιπλέον εσόδων	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Μεταβολή ποσοστού εξόδων λειτουργίας	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Πληθωρισμός	2.50%	2.00%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
cap rate (exit)	8.45%										
dr	10.26%										

Regulated by RICS

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	Ποσό ανά άτομο ανά ημέρα (πλήρες έτος)
Εισιτήρια	15%		83.117 €	20 €
Bar	10%		55.412 €	13 €
Εκδηλώσεις	0%		0 €	0 €
Spa & Therapies	1%	έσοδα από δωμάτια	5.541 €	1 €
Sauna	0%		0 €	0 €
Λοιπά 1 (Mini Bar, Mattress sales, etc.)	10%		55.412 €	13 €
Λοιπά 2	0%		0 €	0 €
Σύνολο	36%		199.481 €	47 €

ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ			
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)
Κόστος Πωληθέντων	22.0%	συνολικά έσοδα	165,791 €
Έξοδα Προβολής	2.0%	συνολικά έσοδα	15,072 €
Κόστος Προσωπικού	20.9%	συνολικά έσοδα	157,502 €
Αμοιβή Διοίκησης	6.0%	συνολικά έσοδα	45,216 €
Πληρωμές ΟΚΩ	5.5%	συνολικά έσοδα	41,448 €
Ενοίκια	0.0%	συνολικά έσοδα	0 €
Φόροι	1.0%	συνολικά έσοδα	7,536 €
Συνολικά έξοδα λειτουργίας	57%		432,564 €
Ασφάλιση	0.05%	Κ.Κ κπρίων (ως νέο)	555 €
Συντήρηση Κτιρίου	2.0%	Συνολικό Κ.Κ (ως νέο)	22,400 €
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου			
Αποθεματικό Αντικατάστασης	5.0%	συνολικά έσοδα	37,680 €
Κ.Κ. κπρίων (ως νέο) - κατά προσέγγιση		1,110,000 €	
Συνολικό Κ.Κ. (ως νέο) - κατά προσέγγιση		1,120,000 €	

Regulated by RICS

42.2.27.2 Μέθοδος Εισοδήματος

	Βάσει εκτιμήσεως												Yield
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	MIO	Μισθωτέος % Αγοραία Αξία	
Κόστος Εργασιών	640,557.09	731,403.16	774,320.49	782,096.47	793,827.92	807,232.99	821,047.49	835,005.29	849,200.38	863,656.79	789,841.81		
Κόστος Πωλησιών	-	440,428.68	-	473,530.62	-	483,605.40	-	471,281.26	-	487,441.02	-	464,231.16	
Καθαρό Λειτουργικό Κέρδος	201,239.98	254,404.33	267,145.05	269,660.83	273,656.93	278,309.10	283,040.35	287,852.04	292,745.52	297,722.19	270,577.63		
Έξω ετήσιο μίσθωμα	128,111.42	146,280.63	154,864.10	156,419.29	158,765.58	161,464.60	164,209.50	167,001.06	169,840.08	172,727.36	157,868.36		
20% του Κύκλου εργασιών	10,675.95	12,190.05	12,895.34	13,034.94	13,230.47	13,455.38	13,684.12	13,916.75	14,153.34	14,393.95	13,164.03	5.34%	2,323,064.14
Έξω ετήσιο μίσθωμα	140,867.99	178,083.03	187,001.54	188,762.58	191,559.85	194,816.37	198,128.25	201,496.43	204,921.86	208,405.54	188,404.34	6.40%	
70% του Καθαρού Λειτουργικού Κέρδους	11,739.00	14,840.25	15,683.46	15,780.22	15,963.32	16,234.70	16,510.69	16,791.37	17,076.82	17,367.13	16,407.21		2,320,000.00
Μηνιαίο μίσθωμα													

42.2.27.3 Στάθμιση μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων		
Μέθοδος	Αξία	Συμμετοχή
Εισοδήματος	2,323,064.14 €	116,153.21 €
Κερδών	2,960,000.00 €	2,812,000.00 €
Συνολικά		2,930,000.00 €

Αγοραία Αξία Ποσοστού Συνιδιοκτησίας επί της πλήρους κυριότητας		
Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Αγοραία Αξία 100%	Αγοραία Αξία 67%
66.7%	2,930,000.00 €	πλήρους κυριότητας
		1,760,000.00 €
		0.90
		εμπροσθεσιμότητας
		πλήρους κυριότητας
		1,760,000.00 €

Regulated by RICS

Αναγνώριση		ανά	25
Μέγεθος:	1%	ανά	
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	15%	επιφάνειας κωφείου	
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%	επιφάνειας κωφείου	
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20%	επιφάνειας κωφείου	
Επιφάνεια Ισογείου:	100%	επιφάνειας κωφείου	
Επιφάνεια Παταρώ:	40%	επιφάνειας κωφείου	
Επιφάνεια Α' Ορόφου:	30%	επιφάνειας κωφείου	
Παλαιότητα:	0.00%	ανά έτος	
Χαρακτηριστικά Εκτιμώμενου			
Γενικό:	οχι		
Προβλή:	καλή		
Επιφάνεια Υπογείου Γ:			
Επιφάνεια Υπογείου Β:			
Επιφάνεια Υπογείου Α:	183.00		
Επιφάνεια Ισογείου:	183.00		
Επιφάνεια Παταρώ:	107.20		
Επιφάνεια Α' Ορόφου:			
Ανηγμένη Επιφάνεια:	262.48		
Συνολική Επιφάνεια:	473.20		
Έτος κατασκευής:			

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία
Κατάστημα	262.48	5.668.42 €	1,487,800 €

42.2.28.2 **Άμεσης Κεφαλαιοποίησης**

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ												
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ												
A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ2	ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν.μ2
1	Νέο Ψυχικό			270.00	270.00	170.00		392.00	Νέο Ψυχικό, Κατάστημα, κατάλληλο για: ΤΡΑΠΕΖΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ - ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ, συνολικής επιφάνειας 710 τ.μ., Πολύ καλή	13.500.00 €		34.4 €
2	Νέο Ψυχικό Λεωφόρος Κηφισίας			141.00	141.00	141.00		225.60	Νέο Ψυχικό Λεωφόρος Κηφισίας φάρος ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 423 τ.μ. 3 επιπέδων. Αποτελείται από 3 χώρους, Καζίνο, και 2	10.000.00 €		44.3 €
3	Φάρος Ψυχικού			185.00	155.00			192.00	Νέο Ψυχικό, Φάρος, Κατάστημα Προς Ενοίκηση, Ιδανικό για: ΕΜΠΟΡΙΚΗ, 155 τ.μ., Ισόγειο: 155 τ.μ., Υπόγειο: 185 τ.μ., Κατάσταση: Πολύ καλή, Ορόφος:	5.000.00 €		26.0 €
5	Φάρος Ψυχικού				50.00			50.00	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ, Φάρος - Κατάστημα 50τμ. Ισόγειο, , κατασκευή 1980, ως, κλιματισμός, τύπος δαπέδων ξύλο, εσωτερική σκάλα.	1.500.00 €		30.0 €
6	Νέο Ψυχικό, Δημητρίου			125.00	119.00			144.00	Κατάστημα μισθωμένο σε επιχείρηση υγειονομικού ενδιαφέροντος με την επωνυμία αλ λιπον, σε οικόπεδο 920μ2 με άδεια του 2011 που ανήκε σε 50 κωδικά κατασκευή 95, νοκλασσικό, ενεργ. κλ. Δ., αποθήκη 8 τ.μ. με χρήση γης γενικής κατοικίας και ειδικότερα για παντοπωλείο, φαρμακείο, βιβλιο-χαρτοπωλείο,	9.000.00 €		62.5 €
7	Νέο Ψυχικό, Δημητρίου				80.00			80.00	ΨΥΧΙΚΟ Νέο, Φάρος - Άντα Σοφία, κατάστημα 144 τ.μ. Ισόγειο, κατασκευή 00, 1, αποθήκη, Νέο Ψυχικό, εγκαθίσταται κατάστημα 144τμ με βοηθητικό χώρο	2.000.00 €		25.0 €
8	Νέο Ψυχικό				144.00			144.00	ΨΥΧΙΚΟ Νέο, Πλατεία Ελευθέρως, κατάστημα 210 τ.μ., Ισόγειο - του, προσόψεις, διαυτερές, κατασκευή 96, ενεργ. κλ. Δ., 2 Επιπέδα, 1 ως,	5.000.00 €		34.7 €
9	Νέο Ψυχικό			140.00	70.00		270.00	179.00	Κατάστημα μισθωμένο σε τράπεζα (hsbc)	5.000.00 €		27.9 €
11	Νέο Ψυχικό, Δημητρίου			165.00	125.00	50.00		178.00		7.000.00 €		39.3 €
12	Νέο Ψυχικό				110.00			110.00	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ (Φάρος), Κατάστημα Ισόγειο 110τμ, σε κεντρικό σημείο Πλατείας Φάρου και Λεωφόρου Κηφισίας, Πρόκειται για ακίνητο προβολής με πρασιτά,	2.300.00 €		20.9 €
Μέσος όρος				171.00	126.40	120.33	270.00	169.46		6.030.00 €		34.52 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ											
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /av. μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /av. μ2
1	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.10	0.90	1.15	39.45 €	10.00%	3.94 €
2	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.15	0.90	1.02	45.20 €	10.00%	4.52 €
3	1.05	0.97	1.00	1.00	1.00	1.15	0.95	1.11	29.03 €	10.00%	2.90 €
5	1.05	0.92	1.00	1.00	1.10	1.15	0.95	1.15	34.64 €	10.00%	3.46 €
6	0.80	0.95	1.00	1.00	1.10	1.10	0.93	0.86	53.60 €	10.00%	5.36 €
7	1.20	0.93	1.00	1.00	1.10	1.10	0.93	1.25	31.29 €	10.00%	3.13 €
8	1.05	0.95	1.00	1.00	1.06	1.10	0.90	1.05	36.45 €	10.00%	3.64 €
9	1.05	0.97	1.00	1.00	1.10	1.15	0.90	1.16	32.28 €	10.00%	3.23 €
11	0.90	0.97	1.00	0.90	1.10	1.10	0.93	0.88	34.63 €	10.00%	3.46 €
12	1.20	0.94	1.00	1.00	1.10	1.10	0.90	1.23	25.66 €	10.00%	2.57 €
	1.04	0.96	1.00	0.99	1.07	1.12	0.92	1.09	36.22 €	100.00%	36.22 €

Regulated by RICS

Αναγωγές		ανά	25
Μέγεθος:	1%	ανά	
Επιφάνεια Υπογείου Γ:	15%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Υπογείου Β:	20%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Υπογείου Α:	20%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Ισογείου:	100%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Παταριού:	40%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Α'	30%	επιφάνειας ισογείου	
Ορόφου:			
Παλαιότητα:	0.00%	ανά έτος	
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου			
Γωμακό:	οχι		
Προβολή:	καλή		
Επιφάνεια Υπογείου Γ:			
Επιφάνεια Υπογείου Β:			
Επιφάνεια Υπογείου Α:	183.00		
Επιφάνεια Ισογείου:	183.00		
Επιφάνεια Παταριού:	107.20		
Επιφάνεια Α'			
Ορόφου:			
Ανηγμένη Επιφάνεια:	262.48		
Συνολική Επιφάνεια:	473.20		
Έτος κατασκευής:			

Regulated by RICS

Αγοραίο Μίσθωμα				
A/A	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο Μίσθωμα /αν.μ2	Μηνιαίο Μίσθωμα	Ετήσιο Μίσθωμα
Κατάστημα	262.48	36.22 €	9.507.66 €	114.091.86 €

Στάθμιση Μεθόδων	
Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Εισοδήματος	427,845.00 €
Τελική Αγοραία Αξία	1,632,000.00 €

42.2.29

Ακίνητο με Α/Α 29 – Κουκάκι - Σταθμός Οχημάτων

42.2.29.1

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Α/Α	ΕΜΒΛΑΘΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Μ²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ					ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ					ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΝΑ ΔΟΜΗΤΙΟ (€/Μ²)	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ	
			ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΛΑΘΟ ΔΟΜΗΣΗΣ (Μ²)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ ΑΝΑ ΑΝΑ.Μ² (€/Μ²)	ΠΩΛΗΣΗ ΑΝΑ ΔΟΜΗΤΙΟ Μ² (€/Μ²)	ΜΕΤΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΩΝΗ	ΠΡΩΒΟΛΗ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΕΛΑΦΙΣΗΣ				ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ
1	177.00	ΚΟΥΚΑΚΙ οικόπεδο 177 τ.μ., ενός ορόφου, σ.δ. 2.1, άρσιο, οικοδομήσιμο, πηλ. 650.000€	2.1	371.70	660.000,00 €	3,672.32 €	1,748.72 €	1.21	1.00	1.20	1.00	0.95	0.85	2,058.44 €	25.00%	514.61 €
2	453.00	ΚΟΥΚΑΚΙ οικόπεδο 453 τ.μ., ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΒΓΑΞΕΙ ΔΥΟ ΥΠΟΛΕΙΑ ΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΓΚΑΡΑΖ, ΦΡΕΖΙ 1600 ΤΩ	3.5	1600.00	2,500,000.00 €	5,518.76 €	1,562.50 €	1.12	1.00	1.20	1.00	1.00	0.85	1,769.41 €	25.00%	447.35 €
3	380.00	ΚΟΥΚΑΚΙ οικόπεδο 380 τ.μ., ενός ορόφου, σ.δ. 0, σ.κ. 0, Κωδ: Τύδαφο - Απτική - Αθήνα Κέντρο Κουκάκι ΠΩΛΕΙΤΑΙ Οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 380 τ.μ., Συντελεστής δόμησης: 3.60 Επιπλέον χαρακτηριστικά: Άρσιο Οικόπεδο/σημα. Με άδεια δόμησης 7μ², 1.500.000 € 500 μέτρα από μουσείο Ακρόπολης Κτίρια 1.200 τ.μ. (ε.δ. 3.6) 6 όροφοι με 2 υπόγειο (θέσεις parking κ. αποθήκες) Υπάφχει άδεια οικοδομής.	3.6	1368.00	1,500,000.00 €	3,947.37 €	1,096.49 €	1.15	1.10	1.20	1.00	1.00	0.85	1,411.23 €	15.00%	211.69 €
4	580.00	ΚΟΥΚΑΚΙ έκταση 580 τ.μ., με κτίρια, πηλ. 2.500.000€	3.6	2088.00	2,500,000.00 €	4,310.34 €	1,197.32 €	1.08	1.10	1.20	1.00	1.00	0.85	1,451.44 €	20.00%	290.29 €
5	141.00	ΚΟΥΚΑΚΙ οικόπεδο 141 τ.μ., ενός ορόφου, σ.δ. 2.6, σ.κ. 0.7, 8x19, πρόσφυσι 8,1 μ., άρσιο, οικοδομήσιμο, κτίρι 394 τ.μ., με άδεια οικοδομής, Αθήνα, Κουκάκι, πλησίον Μετρό. Οικόπεδο προς πώληση 141 τ.μ., ενός ορόφου, με πρόσφυσι 8,1 μ., βήθος 19 μ., Σ.Δ.: 2.60, Σ.Κ.: 70 %, οικοδομήσιμο, με άδεια οικοδομής, Χίτζα περίπου 400μ².	2.6	366.60	400,000.00 €	2,636.88 €	1,091.11 €	1.23	1.10	1.20	1.00	1.00	0.85	1,501.94 €	15.00%	225.28 €
							1,339.23 €	1.16	1.06	1.20	1.00	0.99	0.85	1,642.47 €	100.00%	1,689.21 €

Αναγωγές				
Μέγεθος:	-1%	ανά	30	μ2
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων				
	Επιφάνεια (μ2)	Συντελεστής δόμησης	Τιμή €/μ2 δομήσιμης επιφάνειας	Τιμή €/μ2 οικοπέδου
Οικόπεδο	821.30	3.6	1,689.21 €	6,081.16 €
Κόστος κατεδάφισης				
Αξία Υπογείων				
			4,994,455.84 €	
			-330,000.00 €	
			364,980.00 €	
			5,029,435.84 €	

Regulated by RICS

42.2.29.2 Υπολειμματική Μέθοδος

Έτος	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Απομείωση πληρότητας (έτους) λόγω νέας λειτουργίας	100,00%	20,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μέση πληρότητα (έτους)	0,00%	66,45%	74,76%	83,06%	83,06%	83,06%	83,06%	83,06%	83,06%	83,06%	83,06%
Απομείωση μέσης τιμή δωματίου λόγω νέας λειτουργίας	0,00%	7,00%	3,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	85,11 €	81,70 €	85,91 €	90,58 €	92,39 €	94,42 €	96,50 €	98,62 €	100,79 €	103,01 €	105,27 €
Επιπλέον έσοδα (% των εσόδων δωματίων)	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Έσοδα από δωμάτια	0 €	2.318.509 €	2.742.542 €	3.212.910 €	3.277.168 €	3.349.266 €	3.422.950 €	3.498.255 €	3.575.216 €	3.653.871 €	3.734.256 €
Επιπλέον έσοδα	0 €	510.072 €	603.359 €	706.840 €	720.977 €	736.838 €	753.049 €	769.616 €	786.548 €	803.852 €	821.536 €
Συνολικά έσοδα	0 €	2.828.581 €	3.345.902 €	3.919.750 €	3.998.145 €	4.086.104 €	4.175.999 €	4.267.871 €	4.361.764 €	4.457.723 €	4.555.792 €
Έξοδα λειτουργίας	0 €	-1.654.720 €	-1.957.352 €	-2.293.054 €	-2.338.915 €	-2.390.371 €	-2.442.959 €	-2.496.704 €	-2.551.632 €	-2.607.768 €	-2.665.139 €
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου		-107.881 €	-110.039 €	-111.910 €	-113.812 €	-115.747 €	-117.714 €	-119.716 €	-121.751 €	-123.821 €	-125.926 €
Συνολικά έξοδα	0 €	-1.762.601 €	-2.067.391 €	-2.404.963 €	-2.452.727 €	-2.506.118 €	-2.560.674 €	-2.616.420 €	-2.673.383 €	-2.731.588 €	-2.791.064 €
Αποθεματικό Αντικατάστασης	0 €	-224.400 €	-224.400 €	-224.400 €	-224.400 €	-224.400 €	-224.400 €	-224.400 €	-224.400 €	-224.400 €	-224.400 €
Καθαρό λειτουργικό κέρδος (προ έκτακτων εξόδων)	0 €	841.580 €	1.054.110 €	1.290.387 €	1.321.018 €	1.355.587 €	1.390.925 €	1.427.051 €	1.463.981 €	1.501.734 €	1.540.328 €
Έκτακτα έξοδα (ανακατασκευής)	-1.711.200 €	-1.711.200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Δανεισμός (για ανακατασκευή)		-600.230 €	-600.230 €	-600.230 €	-600.230 €	-600.230 €	-600.230 €	-600.230 €	-600.230 €	-600.230 €	-600.230 €
Καθαρό Λειτουργικό Κέρδος	-1.711.200 €	-869.620 €	1.054.110 €	1.290.387 €	1.321.018 €	1.355.587 €	1.390.925 €	1.427.051 €	1.463.981 €	1.501.734 €	1.540.328 €
GOP		-31%	32%	33%	33%	33%	33%	33%	34%	34%	34%
Αξία πώλησης κατά την έξοδο											17.114.760 €

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ					
Στοιχεία καταλύματος					
Επωνυμία καταλύματος	Κατηγορία	Ημερομηνία εκτίμησης	Διεύθυνση	Αριθμός δωματίων	Αριθμός κλινών
	3*	20/12/2021	Φαλήρου 22 & Δημητρακοπούλου 21	117	234
Στοιχεία λειτουργίας (1ο έτος)					
Μέση πληρότητα (μήνες λειτουργίας)	Μέση πληρότητα (έτους)	Μέση τιμή δωματίου (ADR)	Έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	Συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (TRevPAR)	
83,06%	83,06%	85,11 €	70,69 €	86,24 €	

Regulated by RICS

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	Ποσό ανά άτομο ανά ημέρα (πλήρες έτος)
Επιστορία	11%		332.078 €	5 €
Bar	6%		181.133 €	3 €
Εκδηλώσεις	0%	έσοδα από δωμάτια	0 €	0 €
Spa & Therapies	0%		0 €	0 €
Sauna	0%		0 €	0 €
Λοιπά 1 (Mini Bar, Mattress sales, etc.)	5%		150.945 €	2 €
Λοιπά 2	0%		0 €	0 €
Σύνολο	22%		664.156 €	9 €
ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
Πηγή	Ποσοστό	Βάση αναλογίας	Ποσό (πλήρες έτος)	
Κόστος Πωληθέντων	22,0%	συνολικά έσοδα	810.270 €	
Έξοδα Προβολής	2,0%	συνολικά έσοδα	73.661 €	
Κόστος Προσωπικού	22,0%	συνολικά έσοδα	810.270 €	
Αμοιβή Διαίκησης	6,0%	συνολικά έσοδα	220.983 €	44.39838324
Πληρωμές ΟΚΩ	5,5%	συνολικά έσοδα	202.568 €	
Ενοίκια	0,0%	συνολικά έσοδα	0 €	
Φόροι	1,0%	συνολικά έσοδα	36.830 €	
Συνολικά έξοδα Λειτουργίας	59%		2.154.583 €	
Ασφάλιση	0,05%	Κ.Κ κτιρίων (ως νέο)	3.250 €	
Συντήρηση Κτιρίου	1,5%	Συνολικό Κ.Κ (ως νέο)	102.000 €	
Ασφάλιση και συντήρηση κτιρίου			105.250 €	
Αποθεματικό Αντικατάστασης	3,3%	συνολικά έσοδα	224.400 €	

Ανταγωνιστικά Καταλύματα (Τελικές Τιμές)									
Κατάλυμα	Acropolis Select	Acropolis Museum Boutique Hotel	Acropolis Ami Boutique Hotel	Ξενοδοχείο Φίλιππος	Hotel @Synrou Fix	NLH Fix Neighborhood Lifestyle Hotels			
Κατηγορία booking	3*	3*	3*	3*	2*				
Βαθμολογία booking	8,40	8,10	7,90	8,60	9,40	9,50			
Περιοχή	Φαλήρου 37 - 39, Αθήνα, 11742, Ελλάδα	Λεωφόρος Συγγρού 48, Αθήνα, 11742, Ελλάδα	10 Iras Street, Αθήνα, 11743, Ελλάδα	Μητσαίων 3, Αθήνα, 11742, Ελλάδα	Failrou 79, Αθήνα, 11742, Ελλάδα	Λεοφορος Andrea Siggrou 64, Αθήνα, 11742, Ελλάδα			
Παροχές	εστιατόριο a la carte								
Σύγκριση με το υπό εκτίμηση			εστιατόριο	bar	bar	parking, bar			
Τύπος δωματίου	Standard	Standard	Comfort	Standard	Superior	Suite			
Όροι	BnB	BnB	BnB	BnB	BnB	B			
Μήνας/Κίνεες	2	2	2	2	2	2			
(Nov - Mar)	109,00 €	118,00 €	130,00 €	125,00 €	105,00 €	115,20 €			
(Jul - Aug)	109,00 €	188,00 €	166,00 €	150,00 €	105,00 €	152,80 €			
(Apr - Oct)	109,00 €	158,00 €	148,00 €	130,00 €	80,00 €	155,49 €			
Links									

Οι τιμές έχουν ανηλεθεί είτε από την booking.com, είτε από το επίσημο website του κάθε ξενοδοχείου.

Regulated by RICS

Τμήμα	Μέγεθος	Κ.Κ
Ξενοδοχείο Φ.Ο.		850,000.00 €
Ξενοδοχείο Η/Μ- εξοπλισμός		5,650,000.00 €
Εντός ΣΔ (ΚΧ)	3,717.65	0.00 €
Εκτός ΣΔ (Β.Χ.)	663.60	0.00 €
Κλιμακοστάσια	396.96	0.00 €
Σύνολο Κτιριακών	4,778.21	6,500,000.00 €
Σύνολο Περιβάλλοντας Χώρος		300,000.00 €
Κόστος Κατεδάφισης (μέγιστο)		180,000.00 €
Κόστος Αποκομιδής		150,000.00 €
Σύνολο Κατεδαφίσεων		330,000.00 €
Συνολικά		7,130,000.00 €

Κ.Κ κτιρίων (ως νέο) - κατά προσέγγιση	6,500,000 €
Συνολικό Κ.Κ (ως νέο) - κατά προσέγγιση	7,130,000 €

42.2.29.3 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων		
Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής βάρους
		Συμμετοχή

Regulated by RICS

Συγκριτική	5.000.000,00 €	5%	250.000,00 €
Υπολειμματική	9.300.000,00 €	95%	8.835.000,00 €
Συνολικά (στρ)			9.100.000,00 €
			11.080,00 €

Regulated by RICS

42.2.30 **Ακίνητο με Α/Α 30 (Οικόπεδο στον Οικισμό Ξιφιά, Λακωνίας)**
42.2.30.1 **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων**

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ								
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ	
1	Καστέλλα	438,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Καστέλλα, οικόπεδο 438 τ.μ., εντός σχεδίου, οικοδομήσιμο, κτίζει 110 τ.μ., 30 μ. από θάλασσα, ελεύθερο,	0,25	110,00	25.000,00 €	57,08 €	
2	Μονεμβασιά	565,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ έκταση 565 τ.μ., εντός σχεδίου, Μονεμβασιά, Οικόπεδο, 565 τ.μ., χτίζει 200τμ μέτρα, 100 μέτρα από την	0,35	200,00	30.000,00 €	53,10 €	
4	Αγία Κυριακή	575,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Αγία Κυριακή, οικόπεδο 575 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.κ. 0,6, άρπιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 240 τ.μ., θέα	0,42	240,00	43.000,00 €	74,78 €	
5	Αγία Παρασκευή	1.900,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Αγ. Παρασκευή, οικόπεδο 1.900 τ.μ., εντός σχεδίου, γωμακά, άρπιο, οικοδομήσιμο, περιφραξή,	0,21	400,00	70.000,00 €	36,84 €	
6	Δ. Βοιών	1.000,00	Δ. Βοιών έκταση 1.000 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδη, σ.κ. 0,6, 25x38, πρόσωση 25 μ., άρπια, οικοδομήσιμη, περιφραξή, 500 μ.	0,60	600,00	40.000,00 €	40,00 €	
7	Αγία Παρασκευή	2.100,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ Αγία Παρασκευή (Πραταξιά), οικόπεδο 2.100 τ.μ., εντός σχεδίου, αμφιθεατρικό, άρπιο, οικοδομήσιμο, θέα	0,19	400,00	80.000,00 €	38,10 €	
8	Ξηφιάς	1.073,00	ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ οικισμός Ξηφιάς, οικόπεδο 1.073 τ.μ., εντός σχεδίου, 1 όψης, πρόσωση 39 μ., κτίζει 400 τ.μ., Το οικόπεδο	0,37	400,00	60.000,00 €	55,92 €	
					335,71	49.714,29	50,83	164,02

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										
ΑΝΑΓΩΓΕΣ										
A/A	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΘΕΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΓΩΓΗ ΛΟΓΩ Σ.Δ.	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ
1	0,91	1,05	1,00	0,90	0,97	0,80	0,67	152,57 €	14,29%	21,80 €
2	0,93	1,00	0,90	1,00	1,02	0,80	0,68	102,38 €	14,29%	14,63 €
4	0,93	1,00	0,95	0,90	1,05	0,75	0,63	112,41 €	14,29%	16,06 €
5	1,06	1,00	1,05	0,90	0,95	0,80	0,76	133,42 €	14,29%	19,06 €
6	0,97	1,20	1,30	1,20	1,15	0,85	1,77	117,94 €	14,29%	16,85 €
7	1,08	1,00	1,00	0,90	0,94	0,80	0,73	146,40 €	14,29%	20,91 €
8	0,98	1,00	1,05	1,05	1,03	0,80	0,89	133,50 €	14,29%	19,07 €
	0,98	1,04	1,04	0,98	1,02	0,80	0,88	128,37	100,00%	128,37 €

Αναγωγές				
Μέγεθος:	1%	ανά	100	μ2
Σ.Δ.	5%	ανά	0,1	συντελεστή
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου				
Πρόβλεψη:	Καλή			
Επιφάνεια:	1.299,62			
Επιπρεπόμενη Δόμηση:	400,00			
Σ.Δ.	0,31			
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων				
	Επιφάνεια (μ2)	Δομήσιμη Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/δομ. μ2	Αγοραία Αξία/μ2
Γήπεδο	1.299,62	400,00	128,37 €	51.349,61 €
Συνολικά				51.300,00 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ													
ΑΝΑΚΟΙΤΗΣ													
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΣΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΚΗΡΟΣ - ΙΔΙΟΤΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ	ΠΟΣΙΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΜΟΡΤΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΤΗ	ΣΥΝΟΙΚΟΣ ΣΥΝΤΙΘΕΣΤΗΣ ΑΝΑΜΟΡΤΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ ²	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΩΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ εν. μ ²
1	1,00	1,01	1,00	0,95	1,20	1,00	1,10	1,00	0,80	1,02	1,778,42 €	16,67%	286,40 €
2	1,00	1,01	1,00	0,96	1,00	1,20	0,95	1,00	0,80	0,88	2,128,78 €	16,67%	354,80 €
3	1,00	1,02	1,00	0,91	1,00	1,20	1,20	1,00	0,80	1,07	1,769,84 €	16,67%	284,97 €
4	0,95	1,00	1,00	0,86	1,20	1,20	1,10	1,00	0,80	1,04	2,888,94 €	16,67%	481,16 €
5	1,15	1,02	1,00	0,86	1,00	1,00	1,10	1,00	0,80	0,89	1,646,85 €	16,67%	274,47 €
6	1,00	1,02	1,00	0,93	1,00	1,20	1,10	1,00	0,80	1,01	2,058,41 €	16,67%	343,07 €
	1,02	1,01	1,00	0,91			1,09	1,00	0,80	0,98	2,044,87 €	100,00%	2,044,87 €

Regulated by RICS

Παλιότητα:	1%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1%	ανά	50	μ2
Όροφος:	0%	ανά όροφο		
Επιφάνεια Υπογείων:	100%		επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Ισογείου:	100%		επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Ορόφων:	100%		επιφάνειας ισογείου	
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου				
Έτος κατασκευής:	2000			
Επιφάνεια Υπογείων:	25,00			
Επιφάνεια Ισογείου:	100,00			
Επιφάνεια Ορόφων:	10,00			
Ανηγμένη Επιφάνεια:	135,00			
Συνολική Επιφάνεια:	135,00			
Υψηλότερος όροφος:	1			
Κατάσταση συντηρησης:	καλή			
Πρόσβαση:	καλή			

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων		
	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία
Μεζονέτα	135,00	276.057,83 €
Συνολικά	135,00	276.100,00 €

42.2.30.2 Υπολειμματική Μέθοδος

Αγοραία Αξία Ανάπτυξης				
Στάθμη	Χρήση	Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ2 ή θέσεις)	Αγοραία Αξία / μ2	Αγοραία Αξία
-1,00	Βοηθητική	100,00		0,00 €
0,00	Κύρια	400,00		0,00 €
0,50	Κύρια	40,00		0,00 €
Συνολικά		540,00	2.044,87 €	1.104.231,34 €

Καθαρό Κατασκευαστικό κόστος κτιρίου συμπεριλαμβανομένου εργολαβικού κέρδους

Στάθμη	Χρήση	Συνολικές επιφάνειες (μ2)	Κόστος Κατασκευής /μ2	Κόστος Κατασκευής
-1,00	Βοηθητική	100,00	600,00 €	60.000,00 €
0,00	Κύρια	400,00	1.300,00 €	520.000,00 €
0,50	Κύρια	40,00	1.300,00 €	52.000,00 €
Λοιπές διαμορφώσεις				50.000,00 €
Συνολικά		540,00		682.000,00

Λοιπά Έξοδα		
Ομάδα	Ποσοστό	Κόστος
Επαγγελματικές αμοιβές	8%	54.560,00 €
Απρόβλεπτα	2%	13.640,00 €
Επιχειρηματικό όφελος	20%	220.846,27 €

Ομάδα κόστους	Τιμή
Ομάδες κόστους	

Regulated by RICS

Κόστος κατασκευής κτιρίου	682.000,00 €
Λοιπές εργασίες	0,00 €
Επαγγελματικές αμοιβές	54.560,00 €
Απρόβλεπτα	13.640,00 €
Επιχειρηματικό όφελος	220.846,27 €
Σύνολο κατασκευαστικού κόστους πλέον επιχειρηματικού οφέλους	971.046,27 €

Χρόνικη αναγωγή	6,38%	Τιμή Ζώνης	0,00	Αντικειμενική Αξία Οικοπέδου	0,00 €
Επιτόκιο Προεξόφλησης					

Χρηματοδότηση					
Ποσοστό Δανεισμού	Ποσό δανεισμού	Euribor 12 M	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	Επιτόκιο δανεισμού	
60,00%	582.627,76 €	-0,51%	3,89%	3,38%	
Ποσοστό Ιδίων Κεφαλαίων	Έτη κατασκευής	Διάρκεια Αποπληρωμής Δανείου (έτη)	Αριθμός Μηνιαίων Περιόδων Δανεισμού	Μηνιαία Δόση Δανείου	
40,00%	2	4	48	-12.993,90 €	

Χρονική διάσταση έργου - ποσοστάση εσόδων εξόδων					
Έτη	1	2	3	4	
Κόστη από ίδια κεφάλαια	50%	50%	0%	0%	
Κόστη από δανεισμό	25%	25%	25%	25%	
Έσοδα από πωλήσεις	25%	25%	25%	25%	

Χρονική διάσταση έργου - ποσοστάση εσόδων εξόδων					
Έτη	1	2	3	4	
Κόστη από ίδια κεφάλαια	-194.209,25 €	-194.209,25 €	0,00 €	0,00 €	
Κόστη από δανεισμό	-155.926,78 €	-155.926,78 €	-155.926,78 €	-155.926,78 €	
Έσοδα από πωλήσεις	276.057,83 €	276.057,83 €	276.057,83 €	276.057,83 €	

Regulated by RICS

Καθαρό Κέρδος - Μελλοντική Αξία (FV)	-74.078,19 €	-74.078,19 €	120.131,06 €	120.131,06 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,97	0,91	0,86	0,81
Καθαρό Κέρδος - Παρούσα Αξία (PV)	-71.822,82 €	-67.515,97 €	102.923,74 €	96.751,93 €

Έξοδα μεταβίβασης			
Κατηγορία εξόδου	Ποσοστό	Βάση υπολογισμού	Έξοδο
Φόρος Μεταβίβασης	3,00%	επί της αντικειμενικής αξίας	0,00 €
Μισθικές Αμοιβές	2,00%	επί της αγοραίας αξίας	-1.206,74 €
Νομικά - Συμβολαιογραφικά Έξοδα	1,45%	επί της αντικειμενικής αξίας	0,00 €
Συνολικά			-1.206,74 €

Υπολογισμός Υπολειμματικής Αξίας	
Αγοραία Αξία Ανάπτυξης	60.336,88 €
Έξοδα μεταβίβασης	-1.206,74 €
Εισφορά σε χρήμα	0,00 €
Υπολειμματική Αξία	59.130,14 €
Υπολειμματική Αξία /μ2	45,50 €

Υπολειμματική Μέθοδος		
A/A	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2
Γήπεδο	1.299,62	45,50
Συνολικά	1.299,62	59.130,00 €

42.2.30.3 Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συναρπαικτών Στοιχείων	95%	51.300,00 €	48.735,00 €
Μέθοδος Υπολειμματικής	5%	59.130,00 €	2.956,50 €
Τελική Αγοραία Αξία			51.691,50 €

42.2.31

Ακίνητα με Α/Α 31.32 και 33 Γήπεδα Ελαφώνησος

42.2.31.1

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ							
A/A	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ
1	Ελαφώνησος	10.000,00	ΕΛΑΦΟΝΗΣΟΣ αγροτεμάχιο 10.000 τ.μ., επίπεδο, γωμακά, πρόσφυη 100 μ., άρπιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 2.000 τ.μ., 500 μ.	0,028	276,00	320.000,00 €	32,00 €
2	Ελαφώνησος	8.770,00	Ελαφώνησος Οικόπεδο Προς Πώληση, 8.770 τ.μ., Πρόσφυη (μ): 84, Θέα: Θάλασσα, Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο,	0,030	264,93	600.000,00 €	68,42 €
3	Ελαφώνησος	4.000,00	ΑΚΙΝΗΤΟ στη θέση 'Παναγίτσα' Ελαφώνησος από τις ακτές της νοτιοανατολικής Λακωνίας στην Πελοπόννησο.	0,047	186,00	120.000,00 €	30,00 €
4	Ελαφώνησος	5.563,00	Προς Πώληση Αγροτεμάχιο, Ελαφώνησος, Κάτω Νησί, 5.563 τ.μ., Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Αμφιθεατρικό, Απόσταση	0,038	214,13	420.000,00 €	75,50 €
5	Ελαφώνησος	5.600,00	Διατίθεται προς πώληση, στην μαγευτική Ελαφώνησος έκταση με άνετη πρόσβαση και εξαιρετική θέα στην θάλασσα, με	0,038	214,80	170.000,00 €	30,36 €
6	Ελαφώνησος	10.000,00	Κωδικός ακινήτου: 1905 - Ελαφώνησος Κάτω Νησί ΠΩΛΕΙΤΑΙ επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 10000 τ.μ. Διαθέτει	0,028	276,00	400.000,00 €	40,00 €
						338.333,33	46,05
						1.378,57	

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										
ΑΝΑΓΩΓΕΣ										
Α/Α	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΘΕΑ	ΘΕΣΗ	ΑΝΑΓΩΓΗ ΛΟΓΩ Σ.Δ.	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ
1	1,19	1,10	1,00	1,10	0,99	0,85	1,21	1.402,45 €	20,00%	280,49 €
2	1,14	1,00	0,85	1,10	0,99	0,80	0,85	1.925,97 €	10,00%	192,60 €
3	0,99	1,10	0,85	1,40	1,00	0,85	1,10	708,52 €	20,00%	141,70 €
4	1,04	1,00	0,85	1,20	1,00	0,80	0,84	1.656,57 €	10,00%	165,66 €
5	1,04	1,10	0,85	1,30	1,00	0,85	1,07	847,29 €	20,00%	169,46 €
6	1,19	1,00	1,00	1,00	0,99	0,85	1,00	1.448,81 €	20,00%	289,76 €
	1,10	1,05	0,90	1,18	1,00	0,83	1,01	1.331,60	100,00%	1.239,67 €

Αναγωγές			
Μέγεθος:	1%	ανά	300 μ2
Σ.Δ.	5%	ανά	συντελεστή
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου			
Πρόσβαση:			
Επιφάνεια:	4.430,32		
Επιτρεπόμενη Δόμηση:	193,75		
Σ.Δ.	0,04		
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
	Επιφάνεια (μ2)	Δομήσιμη Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία
Γήπεδο	4.430,32	193,75	240.180,36 €
Συνολικά			240.000,00 €
		Αγοραία Αξια/δομ. μ2	Αγοραία Αξια/μ2
		1.239,67 €	54,21 €

ΑΝΑΓΩΓΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΥΠΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ										
ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ2)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ /δομήσιμο μ2	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
1	Ελαφόνησος	4.430,32	0,04	193,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1.239,67 €	240.000 €
2	Ελαφόνησος	4.500,00	0,04	195,00	1,02	1,00	1,00	1,02	1.261,52 €	246.000 €
3	Ελαφόνησος	4.850,00	0,04	201,30	1,05	0,99	1,00	1,04	1.283,44 €	258.000 €

42.2.31.2 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ

Αγοραία Αξία Ανάπτυξης

Regulated by RICS

Στάθμη	Χρήση	Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ2 ή θέσεις)	Αγοραία Αξία / μ2	Αγοραία Αξία
Συνολικά		0,00		1.920.000,00 €

Καθαρό Κατασκευαστικό κόστος κτιρίου συμπεριλαμβανομένου εργολαβικού κέρδους				
Στάθμη	Χρήση	Συνολικές επιφάνειες (μ2)	Κόστος Κατασκευής /μ2	Κόστος Κατασκευής
	Κύρια	590,05	1.100,00 €	649.050,34 €
	Λοιπές διαμορφώσεις			100.000,00 €
Συνολικά		590,05		749.050,34

Λοιπές εργασίες	
Ομάδα εργασιών	Κόστος
Κατεδαφίσεις	0,00 €
Εξυγίανση εδάφους	0,00 €
Απομάκρυνση καταπατητών	0,00 €
Συνολικά	0,00 €

Λοιπά Έξοδα			
Ομάδα	Ποσοστό	Βάση υπολογισμού	Κόστος
Επαγγελματικές αμοιβές	5%	Κόστος κατασκευής κτιρίου και λοιπές εργασίες	37.452,52 €
Απρόβλεπτα	3%	Κόστος κατασκευής κτιρίου και λοιπές εργασίες	22.471,51 €
Επιχειρηματικό όφελος	15%	GDV / Αγοραία αξία ανάπτυξης αποπερατωμένης	288.000,00 €

Ομάδες κόστους	
Ομάδα κόστους	Τιμή
Κόστος κατασκευής κτιρίου	749.050,34 €

Regulated by RICS

Λοιπές εργασίες	0,00 €
Επιγγελματικές αμοιβές	37.452,52 €
Απρόβλεπτα	22.471,51 €
Σύνολο κατασκευαστικού κόστους πλέον επιχειρηματικού οφέλους	808.974,36 €

Χρόνικη αναγωγή		Αντικειμενική Αξία Οικοπέδου	
Επιτόκιο Προεξόφλησης	6,44%	Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)	0,00
			200.000,00 €

Χρηματοδότηση			
Ποσοστό Δανεισμού	Ποσό δανεισμού	Euribor 12 M	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός
50,00%	404.487,18 €	-0,501%	3,94%
Ποσοστό Ίδιων Κεφαλαίων	Έτη κατασκευής	Διάρκεια Αποπληρωμής Δανείου (έτη)	Αριθμός Μηνιαίων Περιόδων Δανεισμού
50,00%	2	2	24
			-17.464,00 €

Χρονική διάσπαση έργου - ποσοστά εσόδων εξώδων			
Έτη	1	2	3
Κόστη από ίδια κεφάλαια	50%	50%	0%
Κόστη από δανεισμό	50%	50%	0%
Έσοδα από πωλήσεις	50%	50%	0%
Επιχειρηματικό όφελος	50%	50%	0%

Χρονική διάσπαση έργου - ποσοστά εσόδων εξώδων			
Έτη	1	2	3
Κόστη από ίδια κεφάλαια	-202.243,59 €	-202.243,59 €	0,00 €
Κόστη από δανεισμό	-209.568,02 €	-209.568,02 €	0,00 €
Επιχειρηματικό όφελος	-144.000,00 €	-144.000,00 €	0,00 €

Regulated by RICS

Έσοδα από πωλήσεις	960.000,00 €	960.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Καθαρό Κέρδος - Μελλοντική Αξία (FV)	404.188,39 €	404.188,39 €	0,00 €	0,00 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,97	0,91	0,86	0,80
Καθαρό Κέρδος - Παρούσα Αξία (PV)	391.772,05 €	368.071,90 €	0,00 €	0,00 €

Έξοδα μεταβίβασης

Κατηγορία εξόδου	Ποσοστό	Βάση υπολογισμού	Έξοδο
Φόρος Μεταβίβασης	3,00%	επί της αντικειμενικής αξίας	-6.000,00 €
Μεσιτικές Αμοιβές	2,00%	επί της αγοραίας αξίας	-15.196,88 €
Νομικά - Συμβολαιογραφικά Έξοδα	1,45%	επί της αντικειμενικής αξίας	-2.900,00 €
Συνολικά			-24.096,88 €

Υπολογισμός Υπολειμματικής Αξίας

Αγοραία Αξία Ανάπτυξης	759.843,94 €
Έξοδα μεταβίβασης	-24.096,88 €
Εισφορά σε Χρήμα	0,00 €
Υπολειμματική Αξία	735.747,06 €
Υπολειμματική Αξία /μ2	#ΔΙΑΙΡ/ΟΙ

Υπολειμματική Μέθοδος

Α/Α	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία
	13.780,32	53,39	735.747,06 €
Συνολικά	13.780,32		735.747,00 €

42.2.31.3

Στάθμιση Μεθόδων

Στάθμιση Μεθόδων 4430, 32μ2			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	80%	240.000,00 €	192.000,00 €
Υπολειμματική Μέθοδος	20%	236.539,86 €	47.307,97 €
Τελική Αγοραία Αξία			239.307,97 €
Στάθμιση Μεθόδων 4500, 00μ2			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	80%	246.000,00 €	196.800,00 €
Υπολειμματική Μέθοδος	20%	240.260,15 €	48.052,03 €
Τελική Αγοραία Αξία			244.852,03 €
Στάθμιση Μεθόδων 4850, 00μ2			
	Συντελεστής βαρύτητας	Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	80%	258.000,00 €	206.400,00 €
Υπολειμματική Μέθοδος	20%	258.947,05 €	51.789,41 €
Τελική Αγοραία Αξία			258.189,41 €

Αναγωγές			
Παλιαιότητα:	0%	ανά έτος	100
Μέγεθος:	1%	ανά	μ2
Όροφος:	0%	ανά όροφο	
Επιφάνεια Υπογείου:	30%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Ισογείου:	100%	επιφάνειας ισογείου	
Επιφάνεια Οροφών:	100%	επιφάνειας ισογείου	
Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου			
Έτος κατασκευής:			
Επιφάνεια Υπογείων:			
Επιφάνεια Ισογείου:	139,00		
Επιφάνεια Οροφών:	312,32		
Ανηγμένη Επιφάνεια:	451,32		
Συνολική Επιφάνεια:	451,32		
Ύψιλλότερος όροφος:	2		
Κατάσταση συντήρησης:	Καλή		
Πρόσβαση:	Τυπική		
Αγοραία αξία οικοπέδου /μ2			
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/αν.μ2	Αγοραία Αξία	
Διατηρητέο ακίνητο	1.274,23 €	575.085,58 €	
Συνολικά	451,32	575.000,00 €	

42.2.32.2 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ

Αγοραία Αξία Ανάπτυξης			
Στάθμη	Χρήση	Καθαρές επιφάνειες ή ιδιοκτησίες (μ2 ή θέσεις)	Αγοραία Αξία
Συνολικά		0,00	1.400.000,00 €
		#ΔΙΑΙΡΤΟ!	

Καθαρό Κατασκευαστικό κόστος κτιρίου συμπεριλαμβανομένου εργολαβικού κέρδους				
Στάθμη	Χρήση	Συνολικές επιφάνειες (μ2)	Κόστος Κατασκευής /μ2	Κόστος Κατασκευής
Ημιπτόγειο - Ισόγειο	Κύρια	139,00	1.500,00 €	208.500,00 €
A όροφος	Κύρια	137,70	1.500,00 €	206.550,00 €
B όροφος	Κύρια	137,70	1.500,00 €	206.550,00 €
Δώμα	Κύρια	36,92	1.500,00 €	55.380,00 €
Λοιπές διαμορφώσεις				20.000,00 €
Συνολικά		451,32	1.544,31	696.980,00

Λοιπές εργασίες	
Ομάδα εργασιών	Κόστος
Κατεδαφίσεις	0,00 €
Εξυγίανση εδάφους	0,00 €
Απομάκρυνση καταπατητών	0,00 €
Συνολικά	0,00 €

Λοιπά Έξοδα		
Ομάδα	Ποσοστό	Κόστος
Επαγγελματικές αμοιβές	6%	41.818,80 €
Απρόβλεπτα	3%	20.909,40 €
Επιχειρηματικό όφελος	15%	210.000,00 €
		Κόστος κατασκευής κτιρίου και λοιπές εργασίες
		Κόστος κατασκευής κτιρίου και λοιπές εργασίες
		GDV / Αγοραία αξία ανάπτυξης αποπερατωμένης

Ομάδες κόστους	
Ομάδα κόστους	Τιμή

Κόστος κατασκευής κτιρίου	696.980,00 €
Λοιπές εργασίες	0,00 €
Επιπλέον εργασιές	41.818,80 €
Απρόβλεπτα	20.909,40 €
Σύνολο κατασκευαστικού κόστους πλέον επιχειρηματικού οφέλους	759.708,20 €

Χρόνικη αναγωγή		Αντικειμενική Αξία	
Επιτόκιο Προεξόφλησης	6,24%	Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)	0,00
			234.000,00 €

Χρηματοδότηση			
Ποσοστό Δανεισμού	Ποσό δανεισμού	Euribor 12 M	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός
40,00%	303.883,28 €	-0,493%	3,73%
Ποσοστό Ίδιων Κεφαλαίων	Έτη κατασκευής	Διάρκεια Αποπληρωμής Δανείου (έτη)	Αριθμός Μηνιαίων Περιόδων Δανεισμού
60,00%	2,5	2	24
			Επιτόκιο δανεισμού
			3,24%
			Μηνιαία Δόση Δανείου
			-13.093,15 €

Χρονική διάσπαση έργου - ποσοστόση εσόδων εξώδων			
Έτη	1	2	3
Κόστη από ίδια κεφάλαια	40%	40%	0%
Κόστη από δανεισμό	50%	50%	0%
Έσοδα από πωλήσεις	50%	50%	0%
Επιχειρηματικό όφελος	50%	50%	0%

Χρονική διάσπαση έργου - ποσοστόση εσόδων εξώδων			
Έτη	1	2	3
Κόστη από ίδια κεφάλαια	-182.329,97 €	-182.329,97 €	0,00 €
Κόστη από δανεισμό	-157.117,82 €	-157.117,82 €	0,00 €
			0,00 €

Regulated by RICS

Επιχειρηματικό όφελος	-105.000,00 €	-105.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Έσοδα από πωλήσεις	700.000,00 €	700.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Καθαρό Κέρδος - Μελλοντική Αξία (FV)	255.552,21 €	255.552,21 €	0,00 €	0,00 €
Συντελεστής Παρούσας Αξίας	0,97	0,91	0,86	0,81
Καθαρό Κέρδος - Παρούσα Αξία (PV)	247.937,23 €	233.381,24 €	0,00 €	0,00 €

Έξοδα μεταβίβασης

Κατηγορία εξόδου	Ποσοστό	Βάση υπολογισμού	Έξοδο
Φόρος Μεταβίβασης	3,00%	επί της αντικειμενικής αξίας	-7.020,00 €
Μεσιτικές Αμοιβές	2,00%	επί της αγοραίας αξίας	-9.626,37 €
Νομικά - Συμβολαιογραφικά Έξοδα	1,45%	επί της αντικειμενικής αξίας	-3.393,00 €
Συνολικά			-20.039,37 €

Υπολογισμός Υπολειμματικής Αξίας

Αγοραία Αξία Ανάπτυξης	481.318,46 €
Έξοδα μεταβίβασης	-20.039,37 €
Εισφορά σε χρέυμα	0,00 €
Υπολειμματική Αξία	461.279,10 €
Υπολειμματική Αξία /μ2	#ΔΙΑΙΡ/0!

Υπολειμματική Μέθοδος

A/A	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία
Διατηρητέο ακίνητο	451,32	1022,07	461.279,10 €
Συνολικά	451,32		461.000,00 €