



PROPERTY VALUATION SERVICES



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΟΥ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΝΕΟΔΗΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ - ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ
28 ΚΑΙ ΔΕΡΒΕΝΑΚΙΩΝ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΤΤΙΚΗΣ



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	2
1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	3
2 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	11
2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	11
2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	13
2.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	18
2.4 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	19
<i>Εισαγωγή</i>	19
<i>Γενικά</i>	19
<i>Ανάλυση της αγοράς γραφείων</i>	22
<i>Έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς</i>	24
2.5 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	26
<i>Παραδοχές - καθορισμός βάσης της εκτίμησης</i>	26
<i>Μεθοδολογία εκτίμησης</i>	26
<i>Υπολογισμός Αγοραίου Μισθώματος</i>	26
3 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	27
3.1 ΧΑΡΤΗΣ: ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	27
3.2 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ: ΜΕΡΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	28

1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Ταυτότητα Πελάτη:	ΣΑΡΑΝΤΗΣ ΓΡ. Α.Β.Ε.Ε.
Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης:	12-09-2022
Ημερομηνία Έκθεσης:	23-09-2022
Ημερομηνία Εκτίμησης:	23-09-2022
Σκοπός της Εκτίμησης:	Εσωτερική Πληροφόρηση του εντολέα στα πλαίσια των άρθρων 99-101 Ν. 4548/2018 προκειμένου να αξιολογηθεί το δίκαιο και εύλογο για την Εντολίδα και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, σκοπούμενης σύμβασης μισθώσεως του ακινήτου που περιγράφεται στο κεφάλαιο 2.1. της παρούσης.
Αντικείμενο της Εκτίμησης:	Υπολογισμός του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent) του νεόδμητου σύγχρονου κτιρίου γραφείων που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 508 της Δημοτικής Ενότητας Αμαρούσιου του Δήμου Αμαρουσίου, Βορείου Τομέα Αττικής και επί της Λεωφ. Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 28 και Δερβενακίων.
Επιθεώρηση:	Σύμφωνα με εντολή του πελάτη πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο εξεταζόμενο ακίνητο στις 14-09-2022 από την κα. Σωτηροπούλου.
Ταυτότητα Εκτιμητή:	Μαρία Σωτηροπούλου, FRICS, Διακεκριμένο Μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Fellow RICS Member, No. 1136001), πλήρως καταρτισμένη, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS (The Red Book) και Πιστοποιημένη Εκτιμητριά του Υπουργείου Οικονομικών (AM 494) . Η κα. Σωτηροπούλου διαθέτει ασφάλεια αστικής ευθύνης [Professional Indemnity Insurance (PI)].
Σχέση Εκτιμητή με τον Πελάτη:	Ο Εκτιμητής που ανέλαβε την εκτίμηση: <ul style="list-style-type: none">• Διαθέτει επαρκείς τοπικές και εθνικές γνώσεις της κτηματαγοράς, καθώς και τις ικανότητες, την επιδεξιότητα και την απαραίτητη κατανόηση να αναλάβει την εκτίμηση με επάρκεια.• Ενήργησε με ανεξαρτησία, ακεραιότητα και αντικειμενικότητα.• Πραγματοποιεί εκτιμήσεις για τον Εντολέα από το 2016.
Σχέση SPS με τον Πελάτη:	Η εταιρεία “SPS Sotiropoulou Property Solutions” είναι ανεξάρτητη εταιρεία εκτιμητών, η οποία είναι εγγεγραμμένη στο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 70 . Η εταιρεία λαμβάνει μέτρα εξασφάλισης διατήρησης της αντικειμενικότητας της εκτίμησης σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS (The Red Book). Η εταιρεία δηλώνει ότι η συμμόρφωση με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS μπορεί να ελεγχθεί βάσει των κανονισμών συμπεριφοράς και πειθαρχίας του RICS.

Βάση Αξίας:

Αβεβαιότητα Εκτιμήσεων λόγω Παγκόσμιας Πανδημίας [Material valuation uncertainty due to Novel Coronavirus (COVID – 19)]

Δήλωση αναφορικά με την προσέγγιση της εκτίμησης

Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) ορίζεται ως «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάσει κατάλληλων όρων εκμίσθωση σε μια επί ίσοις όροις συναλλαγή, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».

Η Παγκόσμια Πανδημία ("COVID – 19") που κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας στις 11 Μαρτίου 2020, έχει προκαλέσει οικονομικές διαταραχές και κλίμα αβεβαιότητας παγκοσμίως, τα οποία ακόμα και σήμερα δεν έχουν σταθεροποιηθεί. Η επιβολή περιοριστικών μέτρων για τη συγκράτηση της διασποράς του κορωνοϊού (lockdown) επιβάρυναν σημαντικά την Ελληνική αλλά και Ευρωπαϊκή οικονομία, μέχρι τον Μάιο του 2021 και ύστερα επιδεικνύουν ισχυρές τάσεις ανάκαμψης ειδικότερα μετά την άρση των περιορισμών και την επανεκκίνηση της οικονομικής δραστηριότητας, καθώς και οι δύο δέχτηκαν στήριξη από τη διευκολυντική δημοσιονομική και νομισματική πολιτική. Τα ανωτέρω επιβεβαιώνονται και από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), η οποία αναφέρει στην «[Εκθεση του Διοικητή](#)», Απρ. 2022 για την ελληνική κτηματαγορά: «*Η ελληνική αγορά ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2021 αλλά και το α' τρίμηνο του 2022, μετά από πολλές διακυμάνσεις, διένυσε μια περίοδο θετικών προσδοκιών για την ομαλοποίηση των συνθηκών και περαιτέρω ανάπτυξη*».

Ωστόσο παράγοντες όπως η πιθανότητα μιας νέας έξαρσης εξαιτίας της μετάλλαξης Όμικρον του κορωνοϊού, η ύπαρξη εμποδίων στις αλυσίδες προσφοράς, η έντονη άνοδος των τιμών της ενέργειας και των λοιπών πρώτων υλών, ενδέχεται να διατηρήσουν τον πληθωρισμό σε υψηλά επίπεδα για παρατεταμένο χρονικό διάστημα και αυτό θα έχει σαν αποτέλεσμα την αποσταθεροποίηση των προσδοκιών, προκαλώντας αναστροφή της ανοδικής πορείας των οικονομιών.

Ως εκ τούτου ο βαθμός αβεβαιότητας των εκτιμήσεων παραμένει ιδιαίτερα αυξημένος (Material Valuation Uncertainty), σύμφωνα με το VPS 3 και το VPGA 10 του RICS Red Book Global. Υπό αυτές τις συνθήκες συνεχίζει να παρατηρείται η αστάθεια σε όλους τους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας τόσο των επιχειρήσεων όσο και των νοικοκυριών, τόσο σε διεθνές όσο και σε τοπικό επίπεδο, με κάποιες εξαιρέσεις, οι οποίες φαίνεται να επηρεάζουν και την κτηματαγορά με τρόπο μη εύκολα προβλέψιμο. Για τους λόγους αυτούς συνίσταται να αποδοθεί λιγότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερη προσοχή στην εκτίμηση ενός ακινήτου από ότι θα συνέβαινε κανονικά, καθώς και επανεκτίμηση σε σύντομα χρονικά διαστήματα.

Ο πόλεμος στην Ουκρανία αποτελεί μια νέα εξωγενή διαταραχή, η οποία έχει άμεσο αντίκτυπο στην πλευρά της ζήτησης και προσφοράς αγαθών. Παρουσιάστηκε σε μια ιδιαίτερα κρίσιμη στιγμή, καθώς οι οικονομίες εξέρχονταν από την υγειονομική κρίση και την σφοδρή υφιστάσια διαταραχή. Αποτέλεσμα του, αποτελεί η επιπλέον πίεση του ήδη υψηλού πληθωρισμού, εξαιτίας της αυξανόμενης τιμής της ενέργειας και ενός νέου κύματος ανατιμήσεων, ο κλονισμός της εμπιστοσύνης των επενδυτών και των καταναλωτών και η διατάραξη του διεθνούς εμπορίου.

Οι συνέπειες του πολέμου είναι απρόβλεπτες τόσο για την παγκόσμια όσο και την ευρωπαϊκή οικονομία, τη γεωπολιτική σταθερότητα, την ασφάλεια, την ειρήνη και τις συνέργειες σε επίπεδο κρατών. Το μέγεθος και η διάρκεια των επιπτώσεων εξαρτώνται από τον τρόπο αντίδρασης της δημοσιονομικής και νομισματικής πολιτικής εξαπτίας των κυρώσεων δημιουργώντας ένα κλίμα αβεβαιότητας. Αναφορικά με την αγορά ακινήτων, οι επιπτώσεις εάν και απορροφώνται σε μεγάλο βαθμό από επενδυτές, ιδιοκτήτες και κατασκευαστές, ενδέχεται να αρχίσουν σταδιακά να αποτυπώνονται στα νέα έργα και στις τιμές των ακινήτων, ιδίως εάν οι επιβαρύνσεις έχουν διάρκεια, γεγονός που θα επηρεάσει τη μεσοπρόθεσμη αποτίμηση των ακινήτων.

Στον αντίποδα πρέπει να σημειωθεί ότι εάν και η ενίσχυση της εμπιστοσύνης στην Ελλάδα ως επενδυτικός προορισμός και η εμπιστοσύνη των ξένων επενδυτών είχε ανακοπεί προσωρινά λόγω της πανδημίας, επιστρέφει σταδιακά στους ρυθμούς που υπήρχαν προ πανδημίας. Ειδικότερα το 2021, οι ξένες επενδύσεις ανήλθαν σε €1,17 δισ., έναντι €874,9εκ.ατ. το 2020. Με βάση τα ιστορικά στοιχεία, ο περσινός όγκος των κεφαλαίων βρίσκεται πλέον στο επίπεδο του 2018 και στο 80% του ύψους ρεκόρ των €1,449 δισ. που είχε καταγραφεί το 2019. Παράλληλα, το 2021 εκδόθηκαν 1.035 νέες άδειες παραμονής, 10,3% περισσότερες από το 2020 που είχαν εκδοθεί 938 (2019: 3.535 άδειες παραμονής), γεγονός που συνηγεί στην επιστροφή της Ελλάδος στον χάρτη των επενδυτικών προορισμών από ξένους.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το 2021 η κατασκευαστική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις κατέγραψε υψηλούς θετικού ρυθμούς, καθώς οι νέες οικοδομικές άδειες για επαγγελματικά ακίνητα αυξήθηκαν, σε ετήσια βάση, κατά 41,4% ως προς τον αριθμό και κατά 37,4% ως προς τον όγκο. Στο πλαίσιο αυτό, ο αριθμός των νέων αδειών σε σχέση με το 2020 αυξήθηκε κατά 29,7% για τα γραφεία, 67,9% για τα καταστήματα και 51,2% για τα ξενοδοχεία. Τέλος, το 2021 ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE σημείωσε σημαντική βελτίωση (54,4%), έναντι υποχώρησης το 2020 (-19,9%).

Στη μετά κορωνοϊό εποχή, όλα δείχνουν ότι τόσο τα επαγγελματικά ακίνητα όσο και τα οικιστικά θα πρέπει να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα. Ήδη εταιρίες, κυρίως πολυεθνικές, προσπαθούν να μετατρέψουν τους εργασιακούς χώρους μέσω βραχυπρόθεσμων επιδιορθώσεων ή/και μακροπρόθεσμων αναβαθμίσεων στα νέα πρότυπα εργασίας που θέτουν ασπίδα στην πανδημία με διαμόρφωση κλειστών γραφείων (enclosed offices and cubicles) έναντι ανοικτών ενιαίων χώρων εργασίας (open plan arrangement), υιοθέτηση τεχνολογιών αιχμής και αυτοματισμών για την μείωση της πυκνότητας των εργαζομένων στους χώρους εργασίας και την αποφυγή επαφής με κοινόχρηστα αντικείμενα και βιοκλιματικού σχεδιασμού για την απρόσκοπτη παροχή σε φυσικό φωτισμό και αερισμό. Παράλληλα, φαίνεται ότι και η Ελλάδα θα ακολουθήσει την παγκόσμια τάση των μεγάλων πολυεθνικών εταιριών προς μείωση κόστους γραφειακών αναγκών και την προσφορά ευέλικτων μορφών εργασίας, προκειμένου να μην επηρεάζεται η παραγωγικότητα της κάθε εταιρίας.

Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα:

Αγοραίο Μίσθωμα:

Σε ότι αφορά τα οικιστικά ακίνητα παρατηρείται μια προτίμηση στις μακροχρόνιες μισθώσεις έναντι των βραχυπρόθεσμων μέσω πλατφορμών τύπου "Airbnb" και τάση για φυγής από τα κέντρα των πόλεων και τα μικρά διαμερίσματα σε κατοικίες που διαθέτουν πλέον των βασικών χώρων διαβίωσης, χώρο για γραφείο και μεγάλη βεράντα ή/και κήπο.

Το ηλεκτρονικό εμπόριο που ήρθε για να παραμείνει περιορίζει σημαντικά τη ζήτηση των καταστημάτων, ενώ αυξάνει σημαντικά την ανάγκη σύγχρονων χώρων αποθηκών και χώρων διανομής προϊόντων (logistics) που να πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές έκτασης και όγκου, ποιότητας, πρόσβασης και διασύνδεσης με τις υποδομές μεταφοράς και διακίνησης αγαθών. Η έλλειψη τέτοιων χώρων αναμένεται να οδηγήσει σύντομα σε νέα έργα ανάπτυξης και ενδεχομένως στην επίλυση του σύνθετου προβλήματος των κατακεραματισμένων ιδιοκτησιών και των εγκαταλειμμένων βιομηχανικών – βιοτεχνικών ακινήτων και αποθηκών.

Αυτές είναι ορισμένες από τις αναδιτάξεις στην αγορά ακινήτων που συμβαίνουν επί του παρόντος και οι οποίες θα διαφοροποιήσουν τα ακίνητα μεσοπρόθεσμα και θα επηρεάσουν τις αξίες τους.

Συγκεκριμένα, με βάση τα προσωρινά στοιχεία της ΤτΕ, το 2021 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας αυξήθηκαν κατά 1,8% σε σχέση με το 2020 (2020: 1,2%, 2019: 3,9%) και των καταστημάτων κατά 2,1% (2020: 2,6%, 2019: 7,0%). Τα περιοριστικά μέτρα που επιβλήθηκαν, κυρίως το 4ο τρίμηνο του 2020, λόγω της επιδείνωσης της πανδημίας, όπως και αποτυπώνεται, επέφεραν ελαφρά μείωση στις τιμές των οικιστικών ακινήτων (-0,2%), η οποία αντιστράφηκε το 2021 όπου οι τιμές αυξήθηκαν κατά 7,4% έναντι του 2020 (1ο τρίμ. 2021: 3,2%, 2ο τρίμ. 2021: 2,6%, 3ο τρίμ. 2021: 2,7% και 4ο τρίμ. 2021: 0,6%). Παρομοίως και το 1ο τρίμηνο του 2022 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 2,4%.

Τέλος κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι η έλλειψη πράξεων καθιστούν δύσκολη την εκτίμηση των ακινήτων. Ωστόσο με βάσει τις γνώσεις και την εμπειρία που διαθέτουμε για την αγορά των ακινήτων και κατόπιν έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς η αξία που εκτιμήσαμε εκφράζει την αντικειμενική μας εκτίμηση για το Αγοραίο Μίσθωμα του εξεταζόμενου ακινήτου κατά την ημερ/νία εκτίμησης. Σημειώνεται ότι η εκτίμηση αποτελεί έναν εύλογο προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου και δεν σχετίζεται με ενδεχόμενη βραχυπρόθεσμη μίσθωση, αλλά αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθησή του στην ελεύθερη αγορά.

Ο υπολογισμός της εκτιμώμενης αξίας έχει πραγματοποιηθεί βάσει συγκεκριμένων οδηγιών και κανόνων που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS Valuation - Professional Standards 2017 (The Red Book)], καθώς και της καθοδηγητικής σημείωσης για την εφαρμογή των εν λόγω προτύπων στην Ελλάδα (1η έκδοση, Ιούνιος 2016) με ενσωμάτωση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων του ΣΔΕΠ - IVSC ή Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).

Το Αγοραίο Μίσθωμα του εξεταζόμενου ακινήτου, κατά την ημερ/νία εκτίμησης με την υπόθεση ότι είναι πλήρως αποπερατωμένο

Πηγές Πληροφόρησης:

εκτιμάται στο ποσό των €46.573,00 το μήνα, το οποίο στρογγυλοποιείται στις €46.500,00 (Σαράντα Έξι Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ).

Η μελέτη εκτίμησης έχει βασιστεί σε στοιχεία που χορηγήθηκαν από τον εντολέα και τα οποία θεωρούνται ότι είναι ακριβή και πλήρη:

- Οικοδομική Άδεια με αρ. πράξης 94626, ημερ/νία έκδοσης 13-01-2020 και θέμα «Νέο Πενταώροφο Κτίριο Γραφείων με Πυλωτή, Δύο Υπόγεια, Απόληξη Κλιμακοστασίου και κοπή 8 δένδρων» με εμβαδό κάλυψης κτιρίου 487,8μ², εμβαδό δόμησης κτιρίου 1.377,5μ², εμβαδό ακάλυπτου χώρου οικοπέδου 825,31, μέγιστο ύψος κτιρίου 18,25μ, αριθμό ορόφων 5 και αριθμό θέσεων στάθμευσης 24 (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Ενημέρωση Οικοδομικής Αδείας με αρ. πράξης 178153, ημερ/νία έκδοσης 13-11-2020 και θέμα «Ενημέρωση της υπ' αρ. 94626/2020 Οικ. Αδείας λόγω τροποποίησης θεμελίωσης» με εμβαδό κάλυψης κτιρίου 487,8μ², εμβαδό δόμησης κτιρίου 1.377,5μ², εμβαδό ακάλυπτου χώρου οικοπέδου 825,31, μέγιστο ύψος κτιρίου 18,25μ, αριθμό ορόφων 5 και αριθμό θέσεων στάθμευσης 24 (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Διάγραμμα Κάλυψης με αρ. σχεδίου A1 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Κάτοψη Β' Υπογείου με αρ. σχεδίου A3 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Κάτοψη Β' Υπογείου με αρ. σχεδίου A4 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Κάτοψη Ισογείου με αρ. σχεδίου A5 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Κάτοψη Α' ορόφου με αρ. σχεδίου A6 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Κάτοψη Β' ορόφου με αρ. σχεδίου A7 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Κάτοψη Γ' ορόφου με αρ. σχεδίου A8 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Κάτοψη Δ' ορόφου με αρ. σχεδίου A9 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Κάτοψη Δώματος και Απόληξης Κλιμακοστασίου με αρ. σχεδίου A10 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)

**Υποθέσεις, Επιφυλάξεις και
Ειδικές Εντολές :**

- Κάτοψη Δώματος Απόληξης Κλιμακοστασίου με αρ. σχεδίου Α11 και ημερ/νία Μάρτιος 2019 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικόλαου Δημ. ΜΟΥΣΤΡΟΥΦΗ (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Συμβολαιογραφική Πράξη Αγοραπωλησίας Ακινήτου (οικοπέδου με Κτίσμα) με αρ. 6684 και ημερ/νία 24-5-2018 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής θυγατέρας ΜΠΑΗ με ΑΦΜ 028226649 της Δ.Ο.Υ. Αθηνών (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)
- Συμβολαιογραφική Πράξη Αγοραπωλησίας Ακινήτου (οικοπέδου άνευ κτίσματος) με αρ. 6680 και ημερ/νία 24-5-2018 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής θυγατέρας ΜΠΑΗ με ΑΦΜ 028226649 της Δ.Ο.Υ. Αθηνών (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο)

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει οι παρακάτω συγκεκριμένες υποθέσεις, επιφυλάξεις και ειδικές εντολές, όπως αυτές αποτυπώνονται στη συνέχεια.

<i>Επιφάνειες ακινήτου:</i>	Εμβαδομέτρηση του ακινήτου δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης. Η μελέτη εκτίμησης έχει βασιστεί στην παραδοχή ότι οι επιφάνειες που χορηγήθηκαν από τον εντολέα είναι πλήρεις και σωστές.
<i>Πολεοδομικά στοιχεία:</i>	Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος. Έγινε η υπόθεση ότι το κτίριο κατασκευάστηκε σε πλήρη συμμόρφωση με τους πολεοδομικούς και κατασκευαστικούς κανονισμούς και ότι η σημερινή χρήση του ακινήτου είναι εγκεκριμένη και ότι δεν ισχύουν αρνητικοί πολεοδομικοί όροι ή περιορισμοί, εκτός αν γίνεται διαφορετική αναφορά στα Κεφ. 2.2 και 2.3.
<i>Ιδιοκτησιακοί Τίτλοι:</i>	Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι υπάρχουν έγκυροι και ισχυροί τίτλοι και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλον περιορισμό επαχθούς φύσεως.
<i>Ιδιοκτησιακό καθεστώς:</i>	Διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του ακινήτου δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
<i>Περιβαλλοντικά θέματα:</i>	Δεν έχουν γίνει μεταλλευτικές, γεωλογικές ή άλλες έρευνες για την επιβεβαίωση ότι δεν υφίστανται μη φυσιολογικές συνθήκες εδάφους και δεν υπάρχουν αρχαιολογικά ευρήματα. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι δεν υφίστανται μη φυσιολογικές συνθήκες εδάφους, ούτε υπάρχουν αρχαιολογικά ευρήματα, που θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου, εκτός αν γίνεται διαφορετική αναφορά στο Κεφ. 2.2.

	<i>Δομικά Θέματα:</i>	<p>Δεν έχει ελεγχθεί η κατασκευή ή άλλα μέρη της δομής που είναι καλυμμένα, μη-εκτεθειμένα ή μη-προσβάσιμα. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι το ακίνητο δεν παρουσιάζει σήψη, αποσάθρωση, δομικά και μορφολογικά μειονεκτήματα εκτός από αυτά που πιθανόν να αναφέρονται στο κείμενο της μελέτης εκτίμησης. Όπου ήταν απαραίτητο, έγινε η υπόθεση ότι οι ιδιότητες αντοχής φορτίου της τοποθεσίας του ακινήτου επαρκούν για την υποστήριξη του κτίριου που έχει κατασκευαστεί, ή που θα κατασκευαστεί.</p>
	<i>Επιβλαβή Υλικά:</i>	<p>Δεν έχει διεξαχθεί έρευνα για να προσδιοριστεί εάν έχει χρησιμοποιηθεί στην κατασκευή ή οποιαδήποτε μετατροπή, σκυρόδεμα με υψηλή περιεκτικότητα σε αλουμίνα, χλωριούχο ασβέστιο (προσθετικό) ή κάποιο άλλο επιβλαβές υλικό, και επομένως δεν μπορεί να βεβαιωθεί ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από τέτοιους κινδύνους. Η παρούσα εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι οποιοδήποτε τέτοια έρευνα δεν θα αποκαλύψει την παρουσία τέτοιων υλικών σε κάποια αρνητική κατάσταση.</p>
	<i>H/M Εγκαταστάσεις:</i>	<p>Δεν εξακριβώθηκε η άρτια λειτουργία των H/M εγκαταστάσεων και παροχών. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι λειτουργούν άρτια, εκτός αν γίνεται διαφορετική αναφορά στο Κεφ. 2.2.</p>
	<i>Ορθότητα Στοιχείων:</i>	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι οι πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν από τον εντολέα είναι πλήρεις και σωστές. Συνεπώς, έγινε η υπόθεση ότι έχουν χορηγηθεί όλες οι λεπτομέρειες για όλα τα θέματα που πιθανόν να επηρεάσουν την αξία και που αποτελούν τη συλλογική γνώση του εντολέα και ότι οι πληροφορίες είναι επίκαιρες. Σε διαφορετική περίπτωση η εκτίμηση φέρει ανάγκη αναθεώρησης.</p>
	<i>Έξοδα:</i>	<p>Στην παρούσα μελέτη δεν έχουν ληφθεί υπόψη έξοδα αναφορικά με φόρους σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου, ούτε ενδεχόμενα έξοδα που αφορούν στην αγορά του ακινήτου, όπως συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, φόρος μεταβίβασης κλπ.</p>
	<i>Νομικά Θέματα:</i>	<p>Τα νομικά θέματα και η ερμηνεία των θεμάτων που σχετίζονται με τους τίτλους ή την εκμίσθωση, μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά την αξία του ακινήτου. Όπου εκφράστηκε κάποια γνώμη για</p>

νομικά θέματα που επηρεάζουν την εκτίμηση, η γνώμη αυτή θα πρέπει να υπόκειται σε επαλήθευση από νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο του εντολέα. Η SPS Sotiroπούλου Property Solutions δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για την αληθή ερμηνεία της νομικής θέσης ενός πελάτη ή άλλων τρίτων σε ότι αφορά την εκτίμηση της ιδιοκτησίας.

Εμπιστευτικότητα:

Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον εντολέα για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή ανάθεσης. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Δημοσίευση:

Πριν την αναπαραγωγή ή δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους του περιεχομένου αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, πρέπει να ζητηθεί και αποκτηθεί προηγούμενη γραπτή έγκριση της SPS ως προς τη μορφή και το περιεχόμενο της δημοσίευσης ή γνωστοποίησης. Ουδεμία δημοσίευση ή γνωστοποίηση δεν μπορεί να γίνει εκτός αν περιλαμβάνει τις αναγκαίες αναφορές στα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS και στα ΔΕΠ, στην εν λόγω μελέτη και τα στοιχεία του εκτιμητή. Για την αποφυγή αμφιβολίας τέτοια έγκριση πρέπει να δοθεί εγγράφως από την SPS. Επιτρέπεται ρητά και μόνο η ολική αναπαραγωγή της παρούσας ή αναφορά της εν λόγω έκθεσης εκτίμησης σε οποιοδήποτε έγγραφο, εγκύκλιο ή ανακοίνωση, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της SPS, εφόσον η παρούσα αποτελεί επισυναπτόμενο έγγραφο των ανωτέρω.

Για την SPS Sotiroπούλου Property Solutions

Με εκτίμηση:

23.09.2022

Μαρία Σωτηροπούλου FRICS MSc



2 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 Περιγραφή Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση επαγγελματικό κτίριο βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 508 της Δημοτικής Ενότητας Αμαρουσίου του Δήμου Αμαρουσίου και επί της Λεωφ. Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 28 και Δερβενακίων. Απόσταση του χάρτη με την ακριβή θέση του ακινήτου επισυνάπτεται στο παράρτημα της μελέτης (Παράρτημα 3.1).

Το Μαρούσι καταλαμβάνει έκταση 13.093 στρ. και χωροθετείται 11χμ ΒΑ του κέντρου της Πρωτεύουσας και 2χλμ νοτίως της Λεωφ. Κηφισιάς. Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 αριθμεί 72.333 μόνιμους κατοίκους και συγκεντρώνει το 12,2% του πληθυσμού της Περιφερειακής ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών (πηγή: ΕΣΥΕ).

Ο Δήμος Αμαρουσίου διχοτομείται από τη Λεωφ. Κηφισιάς που αποτελεί έναν από τους βασικούς οδικούς άξονες ταχείας κυκλοφορίας της Πρωτεύουσας, η οποία συνδέει το κέντρο με τα βόρεια προάστια και την Αττική Οδό, στην έξοδο 11. Η Αττική Οδός παρέχει άμεση πρόσβαση στο Διεθνές Αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος» και στις Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας (Ε75) και Αθηνών – Πατρών (Ε65/Ε94). Η περιοχή εξυπηρετείται από το δίκτυο αστικών συγκοινωνιών (λεωφορεία, ηλεκτρικό σιδηρόδρομο και προαστιακό). Από το Δήμο διέρχεται ο ηλεκτρικός σιδηρόδρομος της γραμμής 1 του μετρό «Πειραιάς – Κηφισιά» με 3 στάσεις, «Νερατζιώτισσα», «Ειρήνη» και «Μαρούσι» που απέχουν 1,6 χλμ., 3,7 χλμ. και 2,1 χλμ. αντίστοιχα και ο προαστιακός σιδηρόδρομος με 2 στάσεις, «Λ. Κηφισιάς» και «Νερατζιώτισσα» που απέχουν 900μ και 1,6 χλμ. αντίστοιχα (πηγή: Google Maps).

ΕΙΚΟΝΑ 1: ΜΕΡΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ



Η οδός Αμαρουσίου - Χαλανδρίου όπου βρίσκεται το εξεταζόμενο ακίνητο αποτελεί ένα βασικό οδικό άξονα των βορείων προαστίων που διατρέχει τους Δήμους Χαλανδρίου και Αμαρουσίου με μεγάλο όγκο διερχομένων οχημάτων καθημερινά. Ξεκινά ως προέκταση της οδού Κώστα Βάρναλη στο Χαλάνδρι και καταλήγει στην οδό Σωρού στο Μαρούσι. Το εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται στα αριστερά του δρόμου για το διερχόμενο από Χαλάνδρι και είναι όμορο με το κτίριο γραφείων της εταιρείας «ΓΡ. ΣΑΡΑΝΤΗΣ Α.Β.Ε.Ε.», το οποίο βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 507, πλησίον του κτιρίου "ARCANIA BUSINESS CENTER" όπου στεγάζονται η "Elpedison", η "Viva Wallet", η "D.T. Sony Hellas" κ.α. (απόσταση 140μ), του κτιρίου του Ομίλου Εταιρειών AVAX (απόσταση 230μ) και του κτιρίου της "Bayer Hellas" (απόσταση 500μ). Έναντι του εξεταζόμενου κτιρίου βρίσκεται το κτίριο της εταιρείας παραγωγής, εμπορίας και προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου "VOLTERRA", ενώ σε απόσταση 500μ, επί της οδού Διστόμου 5-7 βρίσκεται το Ιδιωτικό Θεραπευτήριο «Ιατρικό Κέντρο Αθηνών».

Την τελευταία δεκαετία κατασκευάστηκαν πολλά σύγχρονα κτίρια ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής στην περιοχή μελέτης. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους έγκειται στην εύκολη πρόσβαση, καθώς και στην υψηλή κυκλοφοριακή ροή που παρουσιάζει.

Σημαντικές ιδιωτικές πρωτοβουλίες αξιοποίησης ακινήτων πραγματοποιήθηκαν εν μέσω της πανδημικής κρίσης στο Μαρούσι.



Το εξεταζόμενο κτίριο αποτελεί μία εκ των τριών μεγάλων ιδιωτικών αναπτύξεων που ολοκληρώθηκε στην περιοχή μελέτης. Το κτίριο αποτελεί μία νοητή συνέχεια με το κτίριο του Ομίλου «ΓΡ. ΣΑΡΑΝΤΗΣ Α.Β.Ε.Ε.» επί της Λ. Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 26.



Ένα από τα μεγαλύτερα έργα που επίσης πρόσφατα ολοκληρώθηκε είναι το κτίριο στις οδούς Φραγκοκλησιάς, Αιγαλιάς και Κοσμά Αιτωλού που κατασκεύασε η ΤΕΡΝΑ για λογαριασμό της εταιρεία "Prodea Investments". Πρόκειται για επένδυση ύψους €14 εκατ. με αντικείμενο την ανάπτυξη ενός σύγχρονου, βιοκλιματικού, πενταώροφου κτιρίου γραφείων με ανωδομή 7.000μ², υπόγειους – βοηθητικούς χώρους 7.000μ² και 200 θέσεις στάθμευσης.



Μία ακόμη ανάπτυξη υλοποιείται επί της Φραγκοκλησιάς. Πρόκειται για το κτίριο γραφείων ανωδομής 4.000μ², με υπόγειο πάρκινγκ 100 θέσεων.

Αυτές είναι ορισμένες από τις ιδιωτικές πρωτοβουλίες ανάπτυξης που ξεκίνησαν εν μέσω της πανδημίας στην περιοχής μελέτης.

Συνοψίζοντας η θέση του υπό μελέτη ακινήτου θεωρείται πολύ καλή, λόγω:

- α) της εγγύτητας με τους κεντρικούς οδικούς άξονες του βόρειου τομέα της Αττικής, ήτοι τη Λ. Κηφισιάς και την Αττική Οδό,
- β) της παρουσίας πολλών σύγχρονων κτιρίων γραφείων και της επιλογής πολλών εταιρειών να εγκατασταθούν κατά μήκος της Λ. Αμαρουσίου – Χαλανδρίου και στους γύρω δρόμους και τέλος
- γ) της εύκολης πρόσβασης είτε με ιδιωτικά είτε με δημόσια μέσα μεταφοράς.

2.2 Περιγραφή Ακινήτου

Σύμφωνα με τα χορηγηθέντα στοιχεία πρόκειται για το νεόδμητο, σύγχρονο κτίριο γραφείων που βρίσκεται επί της Λεωφ. Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 28 στο Μαρούσι. Το κτίριο έχει συνολική επιφάνεια 2.557,58μ² εξαιρουμένων των ημιπαιθρίων χώρων (Η/Χ) και των εξωστών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ
Ε' Όροφος	Απόληξη κλιμακοστασίου	
	Γραφεία, κουζινάκι και 2 WC με προθάλαμο	161,15 μ ²
Δ' Όροφος	Η/Χ μη στεγασμένος	189,46 μ ²
	Εξώστες	12,28 μ ²
Γ' Όροφος	Γραφεία, κουζινάκι και 2 WC με προθάλαμο	376,45 μ ²
	Η/Χ μη στεγασμένος	14,74 μ ²
	Εξώστες	12,28 μ ²
Β' Όροφος	Γραφεία, κουζινάκι και 2 WC με προθάλαμο	376,45 μ ²
	Η/Χ μη στεγασμένος	14,74 μ ²
	Εξώστες	12,28 μ ²
Α' Όροφος	Γραφεία, κουζινάκι και 2 WC με προθάλαμο	376,45 μ ²
	Η/Χ μη στεγασμένος	56,07 μ ²
	Εξώστες	12,28 μ ²
Ισόγειο	Reception	87,00 μ ²
Πυλωτή	8 θέσεις στάθμευσης	75,00 μ ²
Α' Υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι με κουζινάκι	615,08 μ ²
	Χώρος στάθμευσης 24 Ι.Χ.	481,95 μ ²
Β' Υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι (Δεξαμενή πυρόσβεσης, δεξαμενή αμβρίων κλπ.)	93,05 μ ²
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		2.557,58 μ²

Το κτίριο βρίσκεται στο τελικό στάδιο κατασκευής και συγκεκριμένα βρίσκεται στο 98% του σταδίου κατασκευής δηλαδή εκκρεμεί η τοποθέτηση του βιολικού δαπέδου στους ορόφους. Έχει ανεγερθεί δυνάμει της οικ. άδειας με αρ. 94626/13-01-2020 και θέμα «Νέο Πενταώροφο Κτίριο Γραφείων με Πυλωτή, Δύο Υπόγεια, Απόληξη Κλιμακοστασίου και κοπή 8 δένδρων» με εμβαδό κάλυψης κτιρίου 487,8μ², εμβαδό δόμησης κτιρίου 1.377,5μ², εμβαδό ακάλυπτου χώρου οικοπέδου 825,31, μέγιστο ύψος κτιρίου 18,25μ, αριθμό ορόφων 5 και αριθμό θέσεων στάθμευσης 24 και της αναθεώρησης αυτής με αρ. 178153/13-11-2020 ως προς την τροποποίηση της θεμελίωσης σε οικόπεδο επιφάνειας 1.313,11μ².

ΕΙΚΟΝΑ 2: ΜΕΡΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ



Οι γενικές κατασκευαστικές προδιαγραφές του κτιρίου έχουν ως εξής:

- Ο φέρον οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση τοιχοποιίας από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή. Η επικάλυψη του δώματος είναι με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος.
- Οι όψεις του κτιρίου είναι με διπλούς, υαλοπίνακες νέας γενιάς χαμηλής εκπομπής (Low Emissivity) που παρέχουν φυσικό φωτισμό και αερισμό στο εσωτερικό του κτιρίου. Για τη σωστή θερμική συμπεριφορά του κτιρίου - χειμώνα καλοκαίρι πρόκειται να τοποθετηθούν στις προσόψεις οριζόντιες περσίδες ηλιοπροστασίας. Οι περσίδες δημιουργούν επιπλέον ένα φίλτρο στη θέα προς την Αμαρουσίου - Χαλανδρίου και τα γειτονικά κτίρια.
- Ο σχεδιασμός του κτιρίου είναι λειτουργικός. Το κτίριο περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους συνολικής επιφάνειας 1.377,50μ², βοηθητικούς χώρους στο α' υπόγειο 615,08 μ² (meeting room, αποθήκη) και ένα υπόγειο χώρο στάθμευσης 24 αυτοκινήτων, καθώς και χώρο στάθμευσης 6 Ι.Χ. στην πυλωτή. Στους χώρους κύριας χρήσης περιλαμβάνονται οι οδοί κάθετης κυκλοφορίας, ήτοι κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες και χώρος υποδοχής. Εκτός από τη δυνατότητα διαχωρισμού του κτιρίου σε ανεξάρτητες ενότητες, ανάλογα με τις ανάγκες του εκάστοτε χρήστη, ο σχεδιασμός του ελαχιστοποίησε την απώλεια χώρου της κύριας χρήσης από τις οδούς και εξόδους διαφυγής, τους κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, καθώς και τα φρεάτια και τους χώρους των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και βελτιστοποίησε την εκμετάλλευσή του.
- Η κατακόρυφη κυκλοφορία επιτυγχάνεται μέσω ενός κεντρικού κλιμακοστασίου και δύο ανελκυστήρων επιβατών και ενός βοηθητικού κλιμακοστασίου με ελεγχόμενη είσοδο μέσω card reader που βρίσκεται εκ δεξιών της κεντρικής εισόδου στην πυλωτή του κτιρίου, πλησίον του φυλακίου. Με εξαίρεση τον 4^ο όροφο που είναι διαμορφωμένος σε εσοχή οι υπόλοιποι όροφοι είναι παρόμοιοι.
- Όλοι οι όροφοι γραφείων έχουν διαμορφωθεί σε ενιαία διάταξη και η διαμερισματοποίησή τους επιτυγχάνεται μέσω κινητών διαχωριστικών ελαφρού τύπου με υαλοπίνακες. Διαθέτουν πλέον των λειτουργικών εργασιακών χώρων και βοηθητικούς χώρους, δηλαδή WC ανδρών, γυναικών και ΑΜΕΑ, κουζίνα και computer room. Πλέον των λειτουργικών εργασιακών χώρων, υπάρχουν ειδικοί χώροι και συγκεκριμένα στο Α' υπόγειο υπάρχει μία μεγάλη αίθουσα με κουζίνα και μία μεγάλη αποθήκη.
- Σε όλους τους χώρους κύριας χρήσης υπάρχει ψευδοροφή με ενσωματωμένα φωτιστικά σώματα οροφής, στόμια αερισμού - κλιματισμού και πυραυλιχνευτές. Από το υπερυψωμένο δάπεδο διέρχονται τα καλώδια ρεύματος και δεδομένων.
- Το δάπεδο στους γραφειακούς χώρους θα είναι με βινιλική επικάλυψη και στους κοινόχρηστους χώρους είναι με πατητή τσιμεντοκονία. Στο χώρο στάθμευσης του υπογείου είναι βιομηχανικού τύπου.



Οι Η/Μ εγκαταστάσεις είναι αυτές που εξυπηρετούν ένα σύγχρονο κτίριο γραφείων και συγκεκριμένα:

- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΔΡΕΥΣΗΣ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ - ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗΣ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ - ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ – ΑΕΡΙΣΜΟΥ – ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΥ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΙΣΧΥΡΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΝΤΙΚΕΡΑΥΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΗΣ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗΣ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ Β.Μ.Σ.
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΜΗΧΑΝΙΚΑ ΜΕΣΑ (ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ)

Για το σχεδιασμό των χώρων των Η/Μ εγκαταστάσεων ελήφθησαν υπόψη:

- Η εξασφάλιση ευελξίας του κτιρίου
- Η εξασφάλιση αξιοπιστίας στην λειτουργία του
- Η εξασφάλιση του μικρού κόστους λειτουργίας και συντήρησης

Παρακάτω παρατίθενται, ανά ηλεκτρομηχανολογική εγκατάσταση που κατασκευάστηκε μία σύνοψη των γενικών αρχών και του ρόλου της κάθε μίας από τις εγκαταστάσεις που κατ' ελάχιστο πρέπει να εφαρμοστούν.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΔΡΕΥΣΗΣ

Η εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου περιλαμβάνουν τις ανάγκες σε κρύο και ζεστό νερό χρήσης.

Το νερό που απαιτείται για τη λειτουργία των υδραυλικών υποδοχέων, για όλες τις χρήσεις, όπως για πόση, καθαριότητα, πλύση, πυρόσβεση κλπ. Παραλαμβάνεται από το δίκτυο της πόλης.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΑΚΑΘΑΡΤΩΝ

Οι εγκαταστάσεις αποχετεύσεως περιλαμβάνουν την:

- α) Εγκατάσταση αποχέτευσης λιμάτων
- β) Εγκατάσταση αποχέτευσης ομβρίων

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ – ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ)

Σκοπός της εγκατάστασης ενεργητικής πυροπροστασίας (Πυρόσβεση και Πυρανίχνευση) είναι η προστασία των χρηστών, του εξοπλισμού που βρίσκεται τοποθετημένος σε αυτό και τέλος του ίδιου του κτιρίου, έναντι πιθανής εκδήλωσης φωτιάς. Στο κτίριο έχουν εγκατασταθούν οι απαραίτητες υποδομές και εξοπλισμός για την έγκαιρη ανίχνευση και αναγγελία πυρκαγιάς, την ασφαλή απομάκρυνση των ατόμων, καθώς και τα μέσα, αυτόματα ή με χειρισμό ατόμων, για την καταστολή και κατάσβεση της πυρκαγιάς.

Η εγκατάσταση ενεργητικής πυροπροστασίας αποτελείται από τις επιμέρους εγκαταστάσεις πυρόσβεσης και πυρανίχνευσης και περιλαμβάνει:

- Μόνιμο υδροδοτικό δίκτυο με πυροσβεστικές φωλιές.
- Φορητά μέσα πυρόσβεσης.
- Συστήματα αυτόματης κατάσβεσης

Η εγκατάσταση πυρανίχνευσης περιλαμβάνει:



- Αυτόματο σύστημα πυρανίχνευσης και αναγγελίας πυρκαγιάς.
- Χαρακίνητο ηλεκτρικό σύστημα συναγερού.
- Φωτισμό ασφαλείας και σήμανση.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ – ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ – ΑΕΡΙΣΜΟΥ - ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΥ

Σκοπός της εγκατάστασης είναι η εξασφάλιση συνθηκών άνεσης. Οι εγκαταστάσεις κλιματισμού – θέρμανσης – αερισμού – εξαερισμού, συνοπτικά έχουν ως εξής :

Στο κτίριο χρησιμοποιήθηκαν τα παρακάτω συστήματα:

- Σύστημα πολυδιαφορούμενου / πολυζωνικού συστήματος κλιματισμού (VRF της LG) για τον κλιματισμό των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου, με αντλίες θερμότητας και εσωτερικές μονάδες κρυφού τύπου ψευδοροφής, κατάλληλες για σύνδεση με αεραγωγούς και εναλλάκτες αέρα-αέρα.
- Αυτόνομο σύστημα κλιματισμού με split cooling units για παράδειγμα στα computer / server rooms και στους χώρους τοποθέτησης των rack ασθενών ρευμάτων.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΙΣΧΥΡΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ

Η εγκατάσταση περιλαμβάνει :

- η ηλεκτρική τροφοδότηση όλων των εγκαταστάσεων ανάλογη της εγκατεστημένης ισχύος και των απαιτήσεων των καταναλώσεων για την ομαλή λειτουργία του κτιρίου.
- η κάλυψη με εφεδρική παροχή των ηλεκτρικών φορτίων ανάγκης, για τη συνέχιση της τροφοδοτήσεως αυτών σε περίπτωση διακοπής της παροχής από το δίκτυο του παρόχου.
- η εξασφάλιση αδιάλειπτης παροχής ισχύος για τη λειτουργία Η/Μ συστημάτων, για την προστασία τους από διακυμάνσεις τάσης αλλά και την ομαλή και αδιάλειπτη λειτουργία τους.
- η εξασφάλιση συνθηκών σπτικής ανέσεως σε όλους τους χώρους του κτιρίου, τόσο σε επίπεδο γενικού φωτισμού, όσο και σε επίπεδο ειδικού φωτισμού. Στο κτίριο προβλέπεται επίσης ο απαιτούμενος φωτισμός ασφαλείας και εξωτερικός φωτισμός.

Οι Ηλεκτρολογικές Εγκαταστάσεις Ισχυρών Ρευμάτων περιλαμβάνουν :

- Γεώσεις
- Αντικεραυνική Προστασία
- Γεννήτρια
- UPS
- Εγκατάσταση Γενικών Πεδίων
- Διανομή Ηλεκτρικής Ισχύος – Ηλεκτρικοί Πίνακες
- Εγκατάσταση Φωτισμού
- Εγκατάσταση Ρευματοδοτών

Πίνακες και Υποπίνακες Διανομής

Σε κάθε επίπεδο του κτιρίου προβλέπεται η τοποθέτηση ανεξάρτητων ηλεκτρικών πινάκων (γενικοί πίνακες ορόφου) για την κάλυψη των καταναλώσεων κανονικής τροφοδοσίας (ΔΕΗ-Η/Ζ), και αδιάλειπτης Παροχής ισχύος (UPS).

Εγκατάσταση φωτισμού των εσωτερικών χώρων του κτιρίου με σκοπό να επιτευχθούν μεταξύ άλλων:

- Διατήρηση καννάβου για λόγους ευελιξίας και αισθητικής
- Ελαχιστοποίηση του τύπου των φωτιστικών για λόγους συντήρησης και δαπάνης λειτουργίας



- Επαρκής και σωστός φωτισμός στο επίπεδο εργασίας και στο σύνολο του χώρου
- Οικονομικότητα λειτουργίας
- Ευελιξία εγκατάστασης & ευκολία συντήρησης
- Χρωματική απόδοση σύμφωνα με τις απαιτήσεις των χώρων

Τα φωτιστικά σώματα γενικού φωτισμού που φέρουν λαμπτήρες LED. Στους αποθηκευτικούς χώρους και στο πάρκινγκ έχουν τοποθετηθεί φωτιστικά φθορισμού στεγανά.

Όλοι οι χώροι πλην των κοινοχρήστων χώρων (διαδρόμων, κλιμακοστασίων, w.c.) έχουν τοπικούς διακόπτες.

Ο φωτισμός των W.C. ελέγχεται μέσω υπέρυθρων ανιχνευτών κίνησης με relay ενεργοποίησης των φωτιστικών.

Όσον αφορά στον εξωτερικό φωτισμό/φωτισμό ανάδειξης του κτίριου, η έκταση και το είδος αυτού προκύπτει βάσει των αρχιτεκτονικών απαιτήσεων και των απαιτήσεων ανάδειξης του.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΝΤΙΚΕΡΑΥΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Το Σύστημα Αντικεραυνικής Προστασίας (ΣΑΠ) μειώνει στο ελάχιστο δυνατό τον κίνδυνο ζημιών στο κτίριο και στο περιεχόμενό του και παράλληλα τον κίνδυνο τραυματισμού των παρευρισκομένων ατόμων.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΗΣ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗΣ

Δομή του γενικού συστήματος καλωδίωσης. Το πρότυπο ISO 11801 διευκρινίζει:

- Τρόπο συνδεσιμότητας
- Μέσα μετάδοσης
- Αποστάσεις
- Προδιαγραφές απόδοσης των στοιχείων και των συνδέσεων

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ BMS

Το σύστημα ελέγχου εγκαταστάσεων είναι σχεδιασμένο για να παρέχει από ένα κεντρικό σημείο την παρακολούθηση της λειτουργίας, την ανίχνευση σφαλμάτων και βλαβών, τη μέγιστη εξοικονόμηση ενέργειας και τις πληροφορίες προληπτικής συντήρησης των ηλεκτρομηχανολογικών και άλλων εγκαταστάσεων του κτίριου. Ο χρήστης τοπικά, ή απομακρυσμένα μέσω σταθμού εργασίας θα επικοινωνεί μέσω διαδικτυακής ζεύξης προκειμένου να επεξεργαστεί τις πληροφορίες με μετασχηματισμούς που θα δίνουν απεικονιστική μορφή και σχετικιστικές πληροφορίες στα επιλεγμένα δεδομένα (report serving).

Το BMS θα επιτηρεί και ελέγχει τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, όπως:

Κλιματιστικές Μονάδες, Μέση Τάση, Μετασχηματιστές, Χαμηλή Τάση, Ηλεκτροπαραγωγό Ζεύγος, Πίνακες διανομής, Συστήματα ενεργητικής πυροπροστασίας, κ.λ.π.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΝΤΙΔΙΑΡΡΗΚΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ – ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

Για την ασφάλεια του κτίριου έχει εγκατασταθεί ηλεκτρονικό αντιδιαρρηκτικό σύστημα ασφαλείας – συναγερμού, το οποίο αποτελείται από μαγνητικές επαφές, ανιχνευτές παθητικών υπέρυθρων, μπουτόν πανικού, πληκτρολόγια και εξωτερική σειρήνα συναγερμού.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΚΥΚΛΩΜΑΤΟΣ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ (CCTV)

Η εγκατάσταση Κλειστού Κυκλώματος Τηλεόρασης (CCTV) αποτελείται από τα παρακάτω:

- Δικτυακές κάμερες σταθερές
- Κέντρο CCTV με εξοπλισμό μετάδοσης και κεντρικής διαχείρισης ψηφιακού video
- Οθόνες Video
- Χειριστήριο ελέγχου

Ο έλεγχος της κατάστασης του κτιρίου συμπεριλαμβανομένων και των Η/Μ εγκαταστάσεων και υποδομών, περιορίστηκε σε οπτικό έλεγχο, χωρίς να πραγματοποιηθεί τεχνικός ή ποιοτικός έλεγχος. Όπου παρατηρήθηκαν φθορές ή ζημιές αυτές αναφέρθηκαν στην ανάλυση που έγινε ανωτέρω.

Φωτογραφίες του ακινήτου επισυνάπτονται στο Παράρτημα 3.2 της μελέτης.

2.3 Πολεοδομικό Καθεστώς

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια πολεοδομική αρχή, αλλά η εκτίμηση βασίστηκε στα χορηγηθέντα έγγραφα (βλέπε Κεφ. 1). Σε περίπτωση όπου τα στοιχεία είναι ανακριβή η εκτίμηση φέρει ανάγκη αναθεώρησης.

Το οικόπεδο, στο οποίο έχει ανεγερθεί το κτίριο είναι εντός σχεδίου άρθιο και οικοδομήσιμο και δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83, δηλαδή δεν οφείλει εισφορά σε γη και σε χρήμα.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζεται από το Π.Δ. της 19.07.1959 (ΦΕΚ 722Δ/31-7-1987) και έχουν ως εξής:

- Αρτιότητα: 56μ² με ελάχιστο πρόσωπο 5μ
- Σ.Δ.: 1 σύμφωνα με το ΦΕΚ 1326Δ/1993
- Κάλυψη: 40% σύμφωνα με το ΦΕΚ 21Δ/1970
- Χρήση : Περιοχή γενικής κατοικίας, ως ΦΕΚ166Δ/1987

ΕΙΚΟΝΑ 3: ΜΕΡΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΟΣ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (πηγή: <https://bit.ly/3dA4ahN>)



ΕΙΚΟΝΑ 4: ΜΕΡΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΟΣ ΥΠΟΜΝΗΜΑΤΟΣ ΔΙΑΓΡ. ΚΑΛΥΨΗΣ



Υ Π Ο Μ Ν Η Μ Α

1. ΕΜΒΛΑΔΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ε (ΑΒ·ΡΑ·ΑΓ·ΑΔ·ΑΕ·ΑΖ·ΑΗ) = 1.313,11 μ² (από υπολογισμό 1.200/0,9)

2. ΟΡΟΛΟΜΕΤΡΕΣ

ΕΛΕΥΘΕΡΟ	40%	1.313,11 x 0,40 =	525,24 μ ²
ΔΩΜΑΤΩΝ	3,4 x 1,00	1.313,11 x 1,00 =	1.313,11 μ ²
από 35% σύμφωνα με Άρθρο 251 παρ. 1 - Η 4067/2012			1.313,77 μ ²
ΟΡΟΣΙ	Άρθρο 151 παρ. 1 β) - Η 4047/2012 για ειδική χρήση	3,3 x 1,00	3,3 x 1,00 = 3,30
		0,3 x 1.376,77 =	413,03 μ ²

ΕΠΙΘΑΛΑΒΗ ΗΜΙΣΤΑΘΙΟΝ ΚΩΡΩΝ

20% x ΣΥΝΤΡΙΣΤΟΜΕΤΡΩΝ ΔΩΜΑΤΩΝ 0,20 x 1.376,77 =

275,35 μ²

ΕΠΙΘΑΛΑΒΗ ΕΙΣΙΤΙΩΝ & ΗΜΙΣΤΑΘΙΟΝ ΚΩΡΩΝ

40% x ΣΥΝΤΡΙΣΤΟΜΕΤΡΩΝ ΔΩΜΑΤΩΝ 0,40 x 1.376,08 =

550,43 μ²

ΜΑΓΙΣΤΟ ΕΠΙΣΤΡΩΜΑΤΟΣ ΠΥΛΩΝ

= 17,24 μ²

από άρθρο 151 παρ. 1 β) (από υπολογισμό με βάση 15,00)

ΚΑΛΥΨΗ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΟΣ Δ = 3 + (2,30 x ΜΑΓΙΣΤΟ ΠΥΛΩΝ = 14,78) = 44,03 μ²

Για το σκοπό της παρούσας μελέτης θεωρούμε ότι το κτίριο είναι σύμφωνο με τις πολεοδομικές διατάξεις της εποχής κατασκευής του και τους κτιριοδομικούς κανονισμούς. Σε διαφορετική περίπτωση η εκτίμηση φέρει ανάγκη αναθεώρησης.

2.4 Κατάσταση Τοπικής Κτηματαγοράς

Εισαγωγή

Η έρευνα κτηματαγοράς γενικά, ανιχνεύει τις συνθήκες και τις τάσεις που επικρατούν κατά τον χρόνο διενέργειας της στην περιοχή μελέτης σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης γραφείων ώστε να καταστεί δυνατός ο προσδιορισμός του Αγοραίου Μισθώματος του εξεταζόμενου κτιρίου (βλέπε Κεφ. 2.5). Ο ορισμός του όρου «Αγοραίο Μίσθωμα» αποτυπώνεται στο Κεφ. 1.1.

Γενικά

Η αγορά ακινήτων βρίσκεται πλέον σε ανοδική πορεία η οποία φαίνεται ότι έχει αρχίσει και ανακάμπτει από την επιβράδυνση που παρουσίασε τον Νοέμβριο του 2021. Όλοι οι εγχώριοι και διεθνείς οικονομικοί αναλυτές χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και οίκων αναλύσεων, θεωρούν ότι η Ελλάδα βρίσκεται προ των πυλών για αλλαγή σελίδας. Η επίδραση αντίρροπων δυνάμεων λόγω των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας, όπως ακρίβεια, ενεργειακές και πληθωριστικές πιέσεις, φαίνεται να μην επηρεάζουν προς το παρόν τις θετικές προσδοκίες που ισχύουν στην αγορά ακινήτων και στον τουρισμό. Αυτό επισημαίνεται στην έκθεση Νομισματικής Πολιτικής της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) όπου όπως υποστηρίζεται για την αγορά οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά ακινήτων. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος.

Σύμφωνα με τα προσωρινά διαθέσιμα στοιχεία της ΤτΕ, ο μέσος ετήσιος ρυθμός για όλο το 2021 ανήρθε σε 7,1% (προσωρινά στοιχεία) και δεν ξεπέρασε το ποσοστό αύξησης του ΑΕΠ που ανήρθε σε 8,3% (με βάση τις τάσεις της τελευταίας δεκαετίας, οι αυξήσεις των τιμών στα ακίνητα υπολείπονται της πορείας του ΑΕΠ με μικρή διαφορά). Μετά τη δεκαετή κρίση με πτώση εργασιών γενικότερα σε όλους τους συνδεδεμένους με τα ακίνητα κλάδους, η εικόνα έχει πλέον αλλάξει και κινείται με ανοδικούς ρυθμούς. Με βάση τα στοιχεία που δημοσιοποίησε η ΤτΕ οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) συνέχισαν να καταγράφουν ανοδικές τάσεις, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α' τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4%. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α' τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α' τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%.

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64%). Το α' τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374 εκατ. ευρώ.

Οι επενδύσεις σε κατοικίες ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α' τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%).

Στους αρνητικούς δείκτες είναι το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) το οποίο, με βάση τα επίσημα στοιχεία έχει αυξηθεί το α' τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7%, αν και η αγορά το τοποθετεί κατά πολύ υψηλότερα.

Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το 2021 καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής. Συγκεκριμένα, με βάση τα προσωρινά στοιχεία της ΤτΕ το 2021 αυξήσεις καταγράφηκαν στις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, για το σύνολο της χώρας, κατά 1,8% και 2,1% αντίστοιχα, σε σχέση με το 2020. Παράλληλα, το επενδυτικό ενδιαφέρον για επαγγελματικής χρήσης ακίνητα εμφανίζεται ανανεωμένο, καθώς σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την οικοδομική δραστηριότητα, ο αριθμός των νέων αδειών σε σχέση με το 2020 αυξήθηκε κατά 29,7% για τα γραφεία, 67,9% για τα καταστήματα και 51,2% για τα ξενοδοχεία, ενώ αντίστοιχα πολύ υψηλοί ρυθμοί, τόσο σε όρους αριθμού νέων αδειών (41,4%) όσο και σε όρους όγκου (37,4%), καταγράφονται σχεδόν στο σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων, γεγονός ενδεικτικό της ενισχυόμενης ζήτησης και της τάσης ανανέωσης του υφιστάμενου αποθέματος. Στον τομέα των ξενοδοχείων η οικοδομική δραστηριότητα διατηρεί αρκετά υψηλούς θετικούς ρυθμούς, έχοντας ανακτήσει τους ρυθμούς που εμφάνιζε πριν από την υγειονομική κρίση.

Η διεύρυνση της τουριστικής περιόδου και η μη επιβολή ισχυρών περιοριστικών μέτρων, παρά την έντονη έξαρση της πανδημίας, φαίνεται πως έδωσαν την αναγκαία ώθηση για την είσοδο της αγοράς σε ανοδική πορεία και παρόλο τον αντίκτυπο της πανδημίας σε τομείς όπως ο τουρισμός, η αναψυχή, η εστίαση και τα ακίνητα, η αγορά φαίνεται να τον έχει αφήσει πίσω της. Ο παράγοντας που βοήθησε ιδιαίτερα και φαίνεται ότι αποτελεί τον νευραλγικό παράγοντα της ανοδικής τάσης, ύστερα από την βαθιά οικονομική κρίση με αύξηση της ανεργίας, μείωση της απασχόλησης του παραγωγικού δυναμικού, μείωση του τζίρου των επιχειρήσεων, αύξηση του ελλείματος και του χρέους των ελληνικών δημοσιονομικών και αύξηση του χρέους των νοικοκυριών που οδήγησε σε μείωση των αξιών των ακινήτων και της ζήτησης, είναι οι ξένες επενδύσεις για την απόκτηση ακινήτων στην Ελλάδα που αναμένεται ότι θα αυξηθεί περαιτέρω τόσο μέσω των συμφωνιών που σύναψε η χώρα π.χ. με την Amazon Web Services (AWS), η οποία ανακοίνωσε ότι προχωρά από τις αρχές του 2022 με τη δημιουργία φυσικής υποδομής στο πλαίσιο της καλύτερης υποστήριξης των εγχώριων πελατών της στην Ελλάδα. Στο ανωτέρω θα βοηθήσει επίσης και η παροχή φορολογικών κινήτρων σε συνταξιούχους του εξωτερικού με την απόκτηση κατοικίας στην Ελλάδα. Παράλληλα, σύμφωνα με την ετήσια έρευνα της PwC και του Urban Land Institute (ULI), τις καλύτερες προοπτικές ανάμεσα στις αγορές ακινήτων της Ευρώπης για το 2022 παρουσιάζει η αγορά ακινήτων της Αθήνας, με βάση τις προβλέψεις για αξίες και ενοίκια, γεγονός που θα συμπαρασύρει και την υπόλοιπη χώρα, καθώς η ελληνική πρωτεύουσα φαίνεται να βρίσκεται στην αρχή ενός ισχυρού ανοδικού κύκλου. Σε μια δεύτερη αξιολόγηση της έρευνας που εξετάζει την προβλεπόμενη πορεία των αξιών και ενοικίων, η Αθήνα βρίσκεται στην κορυφή της Ευρώπης, ακολουθούμενη από την Κοπεγχάγη, το Βερολίνο, το Αμβούργο και το Μόναχο στην πρώτη πεντάδα.

Για το 2021, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της ΤτΕ, οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων ανήλθαν σε 1,17 δισ. ευρώ, έναντι 874,9εκατ. ευρώ το 2020. Με βάση τα ιστορικά στοιχεία, ο περιανός όγκος των κεφαλαίων βρίσκεται πλέον στο επίπεδο του 2018 και στο 80% του ύψους-ρεκόρ των 1,449 δισ. ευρώ που είχε καταγραφεί το 2019. Συγκεκριμένα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021 εισέρρευσαν 214 εκατ. ευρώ, το δεύτερο τρίμηνο 247,7 εκατ. ευρώ, το τρίτο τρίμηνο 335,5 εκατ. ευρώ, ενώ κατά τους τελευταίους τρεις μήνες 379 εκατ. ευρώ, έναντι 282,8 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο διάστημα του 2020. Στην ετήσια έκθεσή της η ΤτΕ σημειώνει ότι η ελληνική αγορά ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2021, αλλά και το πρώτο τρίμηνο του 2022, έπειτα από πολλές διακυμάνσεις διένυσε μια περίοδο θετικών προσδοκιών για την ομαλοποίηση των συνθηκών και περαιτέρω ανάπτυξη.

Η πανδημική κρίση επηρέασε τις πωλήσεις ακινήτων αξίας άνω των €250.000 με αντάλλαγμα τη χρυσή βίτσα, που εξασφαλίζει σε πολίτες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης το διαβατήριο για τις μετακινήσεις τους στην Ευρώπη. Συγκεκριμένα, το πρόγραμμα «χρυσή βίτσα» εκτιμάται ότι συνεισέφερε περίπου το 25% των ξένων επενδύσεων το 2021, καθώς χορηγήθηκαν 1.035 νέες άδειες (10,3% περισσότερες από το 2020). Αυτό μεταφράζεται σε έσοδα τουλάχιστον 260 εκατ. ευρώ, αν και το πιθανότερο είναι το ποσό να είναι υψηλότερο, καθώς τα



περισσότερα ακίνητα που αποκτώνται για την εξασφάλιση άδειας παραμονής είναι αξίας μεγαλύτερης της ελάχιστης των 250.000 ευρώ.

Σημειώνεται ότι από το 2014 συνολικά έχουν εκδοθεί 8.938 άδειες σε επενδυτές εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης. Συγκεκριμένα, το 2021, το Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής εξέδωσε 1.035 νέες άδειες παραμονής, 10,3% περισσότερες από το 2020 που είχαν εκδοθεί 938, ενώ το 2019 χωρίς την πανδημική κρίση είχαν εκδοθεί 3.535 νέες άδειες. Υπό τις συνθήκες αυτές, οι εξελίξεις στην ελληνική αγορά ακινήτων διαμορφώνονται μέσα σε ένα πλαίσιο αβεβαιότητας, που αφορά τόσο τη διάρκεια όσο και το εύρος των επιπτώσεων της πανδημίας σε τοπικό και παγκόσμιο επίπεδο. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) πέραν του βασικού κινδύνου που έχει να κάνει με την έκταση και τη διάρκεια της πανδημίας, η Ελλάδα έχει να αντιμετωπίσει επιπλέον και την αστάθεια που προέρχεται από το εξωτερικό περιβάλλον και συγκεκριμένα τις γεωπολιτικές εντάσεις με τη γείτονα χώρα και το ρωσο-ουκρανικό πόλεμο, οι οποίες μπορούν να επιβαρύνουν το ρυθμό ανάπτυξης και την επιτάχυνση των επενδύσεων σε εγχώριο επίπεδο.

Σύμφωνα με την έκθεση της ΤτΕ: «Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση 2021», Δεκ. 2021: «οι νέες διεθνείς τάσεις δημιουργίας "ψηφιακών νομάδων" οδηγούν σε νέες ανάγκες για ανάπτυξη ευέλικτων –μη μόνιμων– εργασιακών χώρων, αλλά και οικιστικών ακινήτων υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, οι οποίες εκτιμάται ότι σταδιακά θα προσελκύσουν μια αναδυόμενη αγορά με εξαιρετικές δυνατότητες για τη χώρα... Η σωρευτικά σημαντική πτώση των αξιών και η περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα της τελευταίας δεκαετίας έχουν αναδείξει σημαντικές ευκαιρίες και δυνατότητες, οι οποίες, σε συνδυασμό με τη σταδιακή ενίσχυση των επενδύσεων, την προσπάθεια καταπολέμησης της γραφειοκρατίας μέσω της ψηφιακής αναβάθμισης του κράτους, τη δρομολόγηση και επιτάχυνση σημαντικών έργων υποδομής, τη δυναμική του τουρισμού και την περαιτέρω ανάκαμψη της οικονομίας, αναμένεται να δώσουν πρόσθετη ώθηση στη θετική δυναμική που σταδιακά αναπτύσσει η αγορά ακινήτων».

Στη μετά κορωνοϊό εποχή, όλα δείχνουν ότι τόσο τα επαγγελματικά ακίνητα όσο και τα οικιστικά θα πρέπει να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα. Ήδη εταιρίες, κυρίως πολυεθνικές, προσπαθούν να μετατρέψουν τους εργασιακούς χώρους μέσω βραχυπρόθεσμων επιδιορθώσεων ή/και μακροπρόθεσμων αναβαθμίσεων στα νέα πρότυπα εργασίας που θέτουν ασπίδα στην πανδημία με διαμόρφωση κλειστών γραφείων (enclosed offices and cubicles) έναντι ανοικτών ενιαίων χώρων εργασίας (open plan arrangement), υιοθέτηση τεχνολογιών αιχμής και αυτοματισμών για την μείωση της πυκνότητας των εργαζομένων στους χώρους εργασίας και την αποφυγή επαφής με κοινόχρηστα αντικείμενα και βιοκλιματικού σχεδιασμού για την απρόσκοπτη παροχή σε φυσικό φωτισμό και αερισμό.

Σε ότι αφορά τα οικιστικά ακίνητα παρατηρείται μια προτίμηση στις μακροχρόνιες μισθώσεις έναντι των βραχυπρόθεσμων μέσω πλατφορμών τύπου "Airbnb" και τάση φυγής από τα κέντρα των πόλεων και τα μικρά διαμερίσματα σε κατοικίες που διαθέτουν πλέον των βασικών χώρων διαβίωσης, χώρο για γραφείο και μεγάλη βεράντα ή/και κήπο.

Το ηλεκτρονικό εμπόριο που ήρθε για να παραμείνει περιορίζει σημαντικά τη ζήτηση των καταστημάτων, ενώ αυξάνει σημαντικά την ανάγκη σύγχρονων χώρων αποθηκών και χώρων διανομής προϊόντων (logistics) που να πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές έκτασης και όγκου, ποιότητας, πρόσβασης και διασύνδεσης με τις υποδομές μεταφοράς και διακίνησης αγαθών. Η έλλειψη τέτοιων χώρων αναμένεται να οδηγήσει σύντομα σε νέα έργα ανάπτυξης και ενδεχομένως στην επίλυση του σύνθετου προβλήματος των κατακεραματισμένων ιδιοκτησιών και των εγκαταλειμμένων βιοτεχνικών – βιομηχανικών ακινήτων.

Υπό την πίεση της τρέχουσας υγειονομικής κρίσης επανεκκινήθηκε ο ελληνικός τουρισμός το 2021 με το συμβολικό τίτλο «Ανοίγουμε Πανιά» υπό τις οδηγίες του Υπουργείου Τουρισμού σε ότι αφορά την προστασία της υγειονομικής ασφάλειας όλων όσοι εμπλέκονται στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών. Η επιθυμία για διακοπές μετά το προσδοκώμενο τέλος της πανδημίας, κάνει τον τουρισμό να ανθεί στην Ελλάδα το 2022 και φέρνει πιο κοντά τον στόχο για νέο ρεκόρ στα έσοδα φέτος, που αναμένεται να φτάσουν τα είκοσι δισεκατομμύρια όταν το 2019 είχαν εισρεύσει €18 δισ. Σε επίπεδο 7μηνου (Ιανουάριος – Ιούλιος), "ισοφαρίστηκε" σχεδόν η επίδοση του 2019, καθώς το επτάμηνο του 2022 διακινήθηκαν 16,21 εκατ. επιβάτες έναντι 16,25 εκατ. επιβατών το αντίστοιχο διάστημα του 2019, ήτοι μείωση μόλις 0,2%, ενώ τον Ιούλιο του 2022

διακινήθηκαν στα 14 περιφερειακά αεροδρόμια της Fraport Greece 5,91 εκατ. επιβάτες, σημειώνοντας άνοδο 11,1% σε σχέση με το 2019 και 64,8% σε σχέση με το 2021.

Αυτές είναι ορισμένες από τις αναδιατάξεις στην αγορά ακινήτων που συμβαίνουν επί του παρόντος και οι οποίες θα διαφοροποιήσουν τα ακίνητα μεσοπρόθεσμα και θα επηρεάσουν τις αξίες τους.

Ανάλυση της αγοράς γραφείων

Με βάση τα προσωρινά στοιχεία της ΤτΕ για το σύνολο της χώρας, αύξηση σημείωσαν το 2021 οι δείκτες επαγγελματικών ακινήτων και ειδικότερα ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών γραφείων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 1,8% και των μισθωμάτων γραφείων σε 3,7%, όπως ανακοίνωσε η Τράπεζα της Ελλάδας.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 1,2% και το β' εξάμηνο αντίστοιχο ποσοστό. Τα ποσοστά αυτά διπλασιάστηκαν το 2021 όπου το α' εξάμηνο του 2021, η Αθήνα κατέγραψε θετικούς ρυθμούς της τάξης του 2,8% και 2,3% αντίστοιχα το β' εξάμηνο, η Θεσσαλονίκη 0,6% και 0,4% αντίστοιχα και η υπόλοιπη Ελλάδα -0,6% και -0,1% αντίστοιχα. Η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 στην Αθήνα ανήλθε σε 4,5%, (2020: 2,4%), στη Θεσσαλονίκη 0,4%, (2020: -0,3%) και στην υπόλοιπη Ελλάδα 1,2%, (2020: 0,1%).

Παρά την προσωρινή ανακοπή της δυναμικής της αγοράς γραφείων σε σχέση με το 2018 και 2019, τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών σε κεντρικά εμπορικά σημεία της Πρωτεύουσας εμφανίζονται πιο ανθεκτικά στις δυσμενείς εξελίξεις της αγοράς έναντι της Συμπρωτεύουσας και της υπόλοιπης Ελλάδας. Ειδικά στην παρούσα συγκυρία, τα γραφεία που ανταποκρίνονται καλύτερα στις υγειονομικές απαιτήσεις και στις νέες ανάγκες της εποχής και διαθέτουν χώρο έχουν συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι των υπολοίπων και αναμένεται αυτό να αποτυπωθεί σταδιακά και στις αξίες τους. Αυτό επιβεβαιώνεται και από τα προσωρινά στοιχεία της ΤτΕ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΤΤΕ

Περίοδος Period	Σύνολο Total			Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece		
	Δείκτης Index	(% Μεταβολή / Change Προηγούμ. Προηγούμ. περιόδου έτους Previous period Previous year		Δείκτης Index	(% Μεταβολή / Change Προηγούμ. Προηγούμ. περιόδου έτους Previous period Previous year		Δείκτης Index	(% Μεταβολή / Change Προηγούμ. Προηγούμ. περιόδου έτους Previous period Previous year		Δείκτης Index	(% Μεταβολή / Change Προηγούμ. Προηγούμ. περιόδου έτους Previous period Previous year	
	2010=100			2010=100			2010=100			2010=100		
2006	...	...	...	104,0	...	...	...	...	...	...	...	...
2007	...	...	...	108,3	4,2	4,2	...	...	...	...	...	...
2008	...	...	...	112,4	3,8	3,8	...	...	...	...	...	...
2009	...	...	...	110,9	-1,3	-1,3	...	...	...	...	...	...
2010	100,0	...	...	100,0	-9,8	-9,8	100,0	...	...	100,0	...	...
2011	92,9	-7,1	-7,1	94,5	-5,5	-5,5	92,7	-7,3	-7,3	91,0	-9,0	-9,0
2012	81,8	-11,9	-11,9	85,1	-10,0	-10,0	81,4	-12,2	-12,2	78,3	-14,0	-14,0
2013	73,7	-9,9	-9,9	75,8	-10,9	-10,9	73,3	-9,9	-9,9	71,5	-8,7	-8,7
2014	71,1	-3,5	-3,5	73,4	-3,2	-3,2	69,1	-5,7	-5,7	69,1	-3,4	-3,4
2015	71,0	-0,1	-0,1	73,1	-0,4	-0,4	65,5	-5,1	-5,1	69,9	1,2	1,2
2016	71,2	0,2	0,2	72,8	-0,4	-0,4	66,0	0,8	0,8	70,5	0,8	0,8
2017	72,5	1,8	1,8	74,0	1,7	1,7	66,6	0,9	0,9	71,9	2,1	2,1
2018	77,2	6,5	6,5	79,6	7,6	7,6	70,3	5,4	5,4	76,0	5,6	5,6
2019	80,3	3,9	3,9	83,6	5,0	5,0	72,2	2,8	2,8	78,2	2,9	2,9
2020	81,3	1,2	1,2	85,6	2,4	2,4	72,0	-0,3	-0,3	78,3	0,1	0,1
2021*	82,7	1,8	1,8	89,4	4,5	4,5	72,3	0,4	0,4	77,3	-1,2	-1,2

Σε ότι αφορά τα μισθώματα γραφείων σημειώνεται ότι για το σύνολο του 2021, τα μισθώματα γραφείων σε ονομαστικούς όρους για το σύνολο της Ελλάδος αυξήθηκαν κατά 3,7% (προσωρινά στοιχεία). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ο αντίστοιχος μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των μισθωμάτων για την Αθήνα ανήλθε σε 2,3%, τη Θεσσαλονίκη σε 5,5% και την υπόλοιπη Ελλάδα σε 5,0%.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΔΕΙΚΤΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΠΑΛΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΤΥΕ

Περίοδος Period	Σύνολο Total			Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece		
	Δείκτης Index	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index	(% Μεταβολή / Change)	
	2010=100	Προηγούμενος περίοδος Previous period	Προηγούμενος έτος Previous year	2010=100	Προηγούμενος περίοδος Previous period	Προηγούμενος έτος Previous year	2010=100	Προηγούμενος περίοδος Previous period	Προηγούμενος έτος Previous year	2010=100	Προηγούμενος περίοδος Previous period	Προηγούμενος έτος Previous year
2006	...	...	...	110,0	...	...	...	...	...	...	...	...
2007	...	...	...	111,2	1,1	1,1	...	...	...	...	...	...
2008	...	...	...	110,3	-0,8	-0,8	...	...	...	...	...	...
2009	...	...	...	104,9	-4,9	-4,9	...	...	...	...	...	...
2010	100,0	...	...	100,0	-4,7	-4,7	100,0	...	...	100,0	...	...
2011	95,7	-4,3	-4,3	94,5	-5,5	-5,5	95,3	-4,7	-4,7	97,1	-2,9	-2,9
2012	86,4	-9,7	-9,7	86,5	-8,5	-8,5	91,3	-4,2	-4,2	85,4	-12,1	-12,1
2013	80,0	-7,5	-7,5	80,2	-7,3	-7,3	84,5	-7,4	-7,4	78,8	-7,7	-7,7
2014	72,3	-9,6	-9,6	74,7	-6,9	-6,9	77,8	-8,0	-8,0	68,6	-13,0	-13,0
2015	71,3	-1,5	-1,5	73,0	-2,3	-2,3	77,0	-1,0	-1,0	68,2	-0,6	-0,6
2016	71,1	-0,3	-0,3	71,9	-1,5	-1,5	77,5	0,6	0,6	68,8	0,9	0,9
2017	72,1	1,5	1,5	72,7	1,0	1,0	78,0	0,7	0,7	70,3	2,2	2,2
2018	73,4	1,9	1,9	73,7	1,4	1,4	78,3	0,4	0,4	72,1	2,7	2,7
2019	75,1	2,3	2,3	75,8	2,8	2,8	80,9	3,4	3,4	73,2	1,5	1,5
2020	74,5	-0,8	-0,8	74,2	-2,1	-2,1	82,2	1,6	1,6	73,3	0,1	0,1
2021*	77,3	3,7	3,7	75,8	2,3	2,3	86,7	5,5	5,5	77,0	5,0	5,0

Αν και δεν υπάρχει επίσημος δείκτης της τάσης τιμών επαγγελματικών ακινήτων ανά περιοχή στην Χώρα της ΤΥΕ, το Σεπτέμβριο του 2019 η εταιρεία SPITOGATOS παρουσίασε το δείκτη "SPITOGATOS PROPERTY INDEX" (SPI), ο οποίος τροφοδοτείται με τις τιμές ακινήτων των αγγελιών από το 2011 έως και σήμερα που ξεπερνούν τα Ξεκατ. καταχωρήσεις. Η τάση του δείκτη SPI επαγγελματικών ακινήτων αποτυπώνεται στα παρακάτω γραφήματα όπου σε σχέση με Δεκ. του 2021 πανελλαδικά παρατηρήθηκε τον Ιούλιο του 2022 αύξηση των τιμών πώλησης της τάξης του 2,9% φτάνοντας τις 5.161 μονάδες, ενώ στα βόρεια προάστια όπου χωροθετείται το εξεταζόμενο κτίριο οι τιμές αυξήθηκαν κατά 4% φτάνοντας τις 8.127 μονάδες.

ΓΡΑΦΗΜΑ 1: ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΔΕΙΚΤΗ ΤΙΜΩΝ ΕΠΑΓ/ΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ & ΣΤΑ ΒΟΡΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ



Αντίστοιχα πανελλαδικά οι τιμές ενοικίων αυξήθηκαν 5,0%, ενώ στα βόρεια προάστια οι τιμές ενοικίων αυξήθηκαν κατά 6,3%.

ΓΡΑΦΗΜΑ 2: ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΔΕΙΚΤΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΕΠΑΓ/ΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ & ΣΤΑ ΒΟΡΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ



Σημείωση: ο δείκτης τιμών SPI αποτυπώνει την πορεία και τις τάσεις των τιμών προσφοράς και προσφέρεται αποκλειστικά για συγκριτικές αναλύσεις. Οι αριθμοί που παρουσιάζονται ανά μήνα ή έτος, δεν αντιπροσωπεύουν πραγματικές τιμές ακινήτων, αλλά λειτουργούν ως ένα στατιστικό μέτρο της μεταβολής, χρησιμοποιώντας ως εκκίνηση (βάση) τη μέση τιμή σε όλη την Ελλάδα το 2011, η οποία βρίσκεται στις 10.000 μονάδες.

Έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς

Κατόπιν έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς διαπιστώθηκε ότι:


- Υπάρχουν πολλά σύγχρονα κτίρια γραφείων υψηλών προδιαγραφών στην περιοχή μελέτης. Η πλειονότητα των κτιρίων γραφείων είτε ιδιοχρησιμοποιείται είτε είναι μισθωμένα με αποτέλεσμα να υπάρχουν ελάχιστα προς διάθεση γραφεία υψηλών προδιαγραφών.
- Η ζήτηση για αγορά γραφείων προβολής, υψηλών προδιαγραφών είναι αυξημένη.
- Οι ζητούμενες τιμές πώλησης κυμαίνονται μεταξύ €2.100 έως και €4.000 ανά μ². Αντίστοιχα οι τιμές ενοικίων κυμαίνονται μεταξύ €14 έως και €26 ανά μ² το μήνα, με κάποιες εξαιρέσεις. Οι αξίες διαφοροποιούνται ανάλογα με τη θέση, την επιφάνεια, την ηλικία, την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης και τις παροχές του εκάστοτε ακινήτου.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι ζητούμενες τιμές ενοικίασης γραφείων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή την εξεταζόμενη χρονική περίοδο και γίνονται οι κατάλληλες προσαρμογές προκειμένου να υπολογισθεί το Αγοραίο Μίσθωμα του εξεταζόμενου ακινήτου σε σχέση με το εκάστοτε συγκριτικό. Επισημαίνεται ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που ισχύουν στις συμφωνίες αγοραπωλησιών και για το λόγο αυτό γίνεται μια μείωση του ζητούμενου τιμήματος σε ποσοστό της τάξης του 15%.

Συγκριτικό # 1

ΠΕΡΙΟΧΗ	Μαρούσι
	<p>Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 5.000μ², το οποίο περιλαμβάνει 3.900μ² γραφειακού χώρου και χώρο στάθμευσης με αποθήκες στο υπόγειο 1.100μ², κατασκευής του 2000, ενεργειακής κλάσης Δ' και διαθέτει όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές, όπως ανεξάρτητο κλιματισμό σε κάθε επίπεδο και ανά ζώνη, κλιμακοστάσιο με 2 ανεγκυστήρες, υποσταθμό ΔΕΗ, γεννήτρια, access control, ψευδοροφές με φωτιστικά σώματα, κουζινάκι σε κάθε όροφο και WC προσφέρεται προς ενοικίαση στην τιμή των €90.000,00 το μήνα ήτοι €18,00/μ² (πηγή: μεσικό γραφείο "Terra Real Estate", κωδικός ακινήτου 1692, ημερ/νία τελευταίας ενημέρωσης 3-3-2022).</p>
0% ως προς τη θέση	
+10% ως προς την επιφάνεια, καθώς έχει μικρότερη επιφάνεια	
+15% ως προς την ηλικία, την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης	
0% ως προς τις παροχές	
-15% ως προς την τιμή, καθώς πρόκειται για ζητούμενη τιμή	
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ:	+10% (€19,80/μ²)

Συγκριτικό # 2

ΠΕΡΙΟΧΗ	Μαρούσι
	<p>Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 4.160μ², το οποίο είναι κατασκευής του 2003, ενεργειακής κλάσης Γ' και διαθέτει σύστημα κλιματισμού τύπου VRV προσφέρεται προς ενοικίαση στην τιμή των €76.960,00 το μήνα ήτοι €18,50/μ² (πηγή: μεσικό γραφείο "Terra Real Estate", κωδικός ακινήτου 2358, ημερ/νία τελευταίας ενημέρωσης 25-2-2022).</p>

- 0% ως προς τη θέση
- +10% ως προς την επιφάνεια, καθώς έχει μικρότερη επιφάνεια
- +15% ως προς την ηλικία, την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης
- 0% ως προς τις παροχές
- 15% ως προς την τιμή, καθώς πρόκειται για ζητούμενη τιμή

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ: +10% (€20,35/μ²)

Συγκριτικό # 3

ΠΕΡΙΟΧΗ **Μαρούσι**



Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 3.544μ², το οποίο είναι κατασκευής του 2002, είναι ενεργειακής κλάσης Δ' διαθέτει σύστημα κλιματισμού τύπου VRV, δομημένη καλωδίωση, γεννήτρια, σύστημα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης και πάρκινγκ προσφέρεται προς ενοίκιαση στην τιμή των €57.700,00 το μήνα ήτοι €16,28/μ² (πηγή: μεσιτικό γραφείο "ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ", κωδικός ακινήτου 2358, ημερ/νία τελευταίας ενημέρωσης 25-2-2022).

- 0% ως προς τη θέση
- +5% ως προς την επιφάνεια, καθώς έχει μικρότερη επιφάνεια
- +15% ως προς την ηλικία, την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης
- 0% ως προς τις παροχές
- 15% ως προς την τιμή, καθώς πρόκειται για ζητούμενη τιμή

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ: +5% (€17,0/μ²)

Συγκριτικό # 4

ΠΕΡΙΟΧΗ **Μαρούσι**



Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 2.214μ², αποτελείται από ισόγειο και 1^ο όροφο το οποίο είναι κατασκευής του 2007, είναι ενεργειακής κλάσης Γ' και διαθέτει σύστημα κλιματισμού τύπου VRV, δομημένη καλωδίωση, 24ωρη φύλαξη και πάρκινγκ προσφέρεται προς ενοίκιαση στην τιμή των €48.500,00 το μήνα ήτοι €21,90/μ² (πηγή: μεσιτικό γραφείο "K&G Real Estate", κωδικός ακινήτου 2358, ημερ/νία τελευταίας ενημέρωσης 25-2-2022).

- 0% ως προς τη θέση
- 0% ως προς την επιφάνεια
- +10% ως προς την ηλικία, την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης
- 0% ως προς τις παροχές
- 15% ως προς την τιμή, καθώς πρόκειται για ζητούμενη τιμή

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ: -5% (€20,8/μ²)

Με βάση τα ως άνω συγκριτικά στοιχεία το αγοραίο μίσθωμα του εξεταζόμενου κτιρίου δύναται να κυμανθεί μεταξύ €17,0 και €20,8 ανά μ².

2.5 Εκτίμηση Αγοραίου Μισθώματος

Παραδοχές - καθορισμός βάσης της εκτίμησης

Ο υπολογισμός του Αγοραίου Μισθώματος έχει πραγματοποιηθεί έχει πραγματοποιηθεί βάσει συγκεκριμένων οδηγιών και κανόνων που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS Valuation - Professional Standards 2017], καθώς και της καθοδηγητικής σημείωσης για την εφαρμογή των εν λόγω προτύπων στην Ελλάδα (1η έκδοση, Ιούνιος 2016) με ενσωμάτωση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων του ΣΔΕΠ - IVSC.

Μεθοδολογία εκτίμησης

Για την εκτίμηση του Αγοραίου Μισθώματος εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος, η οποία παρέχει μία ένδειξη αξίας μέσω της σύγκρισης του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου με ίδια ακριβώς ή παρόμοια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία πληροφορίες σχετικά με τις τιμές τους είναι διαθέσιμες. Ο ορισμός του όρου «Αγοραίο Μίσθωμα» αποτυπώνεται στο Κεφ. 1.

Υπολογισμός Αγοραίου Μισθώματος

Λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εξεταζόμενου κτιρίου επί της Λεωφ. Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 28 και Δερβενακίων στο Μαρούσι στο πλαίσιο της ανωτέρω ανάλυσης, αναφορικά με την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς (βλέπε κεφ. 2.4), το **Αγοραίο Μίσθωμα κατά την κρίσιμη ημερ/νία εκτίμησης υπολογίζεται στο ποσό των €46.573,00 το μήνα, το οποίο στρογγυλοποιείται στις €46.500,00 (Σαράντα Έξι Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ).**

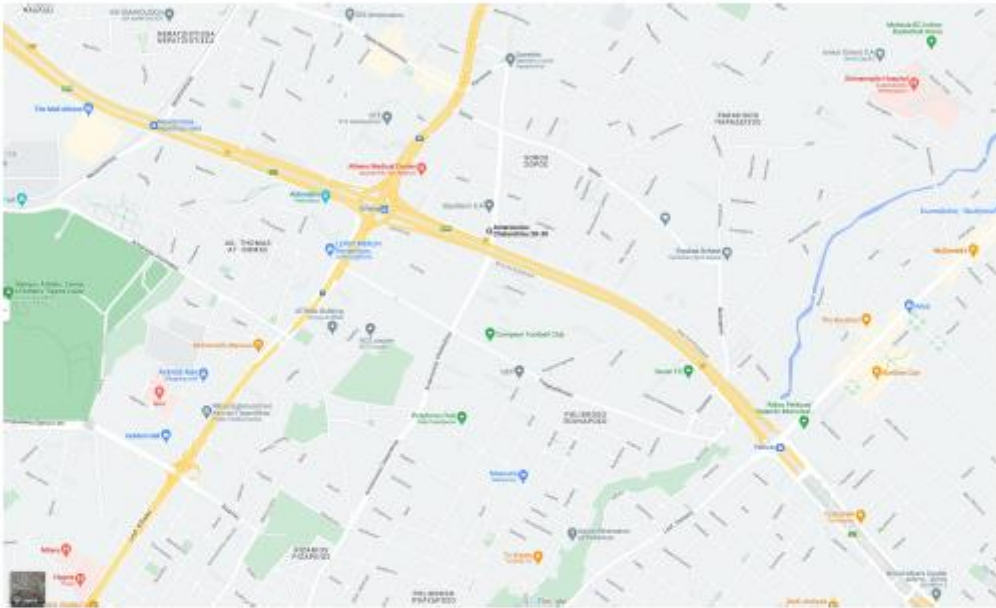
ΠΙΝΑΚΑΣ 7: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	
Ε' Όροφος	Απόληξη κλιμακοστασίου		€/μ ²	€ 0
Δ' Όροφος	Γραφεία, κουζίνα και 2 WC με προθάλαμο	161,15 μ ²	30 €/μ ²	€ 4.835
	Η/Χ μη στεγασμ'ένος	189,46 μ ²	€/μ ²	€ 0
	Εξώστες	12,28 μ ²	€/μ ²	€ 0
Γ' Όροφος	Γραφεία, κουζίνα και 2 WC με προθάλαμο	376,45 μ ²	28 €/μ ²	€ 10.541
	Η/Χ μη στεγασμ'ένος	14,74 μ ²	€/μ ²	€ 0
	Εξώστες	12,28 μ ²	€/μ ²	€ 0
Β' Όροφος	Γραφεία, κουζίνα και 2 WC με προθάλαμο	376,45 μ ²	28 €/μ ²	€ 10.541
	Η/Χ μη στεγασμ'ένος	14,74 μ ²	€/μ ²	€ 0
	Εξώστες	12,28 μ ²	€/μ ²	€ 0
Α' Όροφος	Γραφεία, κουζίνα και 2 WC με προθάλαμο	376,45 μ ²	26 €/μ ²	€ 9.788
	Η/Χ μη στεγασμ'ένος	56,07 μ ²	€/μ ²	€ 0
	Εξώστες	12,28 μ ²	€/μ ²	€ 0
Ισόγειο	Reception	87,00 μ ²	20 €/μ ²	€ 1.740
Πωλητή	6 θέσεις στάθμευσης	75,00 μ ²	50 €/μ ²	€ 300
Α' Υπόγειο	Βοηθητικό χώρο με κουζίνα	615,08 μ ²	10 €/μ ²	€ 6.151
	Χώρος στάθμευσης 24 Ι.Χ.	481,95 μ ²	100 €/μ ²	€ 2.400
Β' Υπόγειο	Βοηθητικό χώρο (Δεξαμενή πυρόσβεσης, δεξαμενή ομβρίων κλπ.)	93,05 μ ²	3 €/μ ²	€ 279
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		2.567,58 μ²	18 €/μ²	€ 46.573

Σε συνέχεια των όσων ανωτέρω εκτέθηκαν και με δεδομένο ότι η Εντολέας Εταιρεία προτίθεται να μισθώσει το σύνολο του εξεταζόμενου ακινήτου, θεωρώ ότι η συμφωνία καταβολής αρχικού μηνιαίου μισθώματος ύψους €46.500 (Σαράντα Έξι Χιλιάδων Πεντακοσίων Ευρώ), καθώς και η ετήσια αύξηση του ίση με το ύψος της ετήσιας αύξησης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για το προηγούμενο δωδεκάμηνο πλέον μιας μονάδας αποτελεί συναλλαγή δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας.

3 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

3.1 Χάρτης: Θέση του Ακινήτου



3.2 Φωτογραφίες: Μερική άποψη του ακινήτου

Μερική άποψη του κτιρίου



Μερική άποψη της πυλωτής



Μερική άποψη της απόληξης του κλιμακοστασίου



Λήψη: 14-9-2022

Μερική άποψη του 4^{ου} ορόφου



Μερική άποψη του 3^{ου} ορόφου

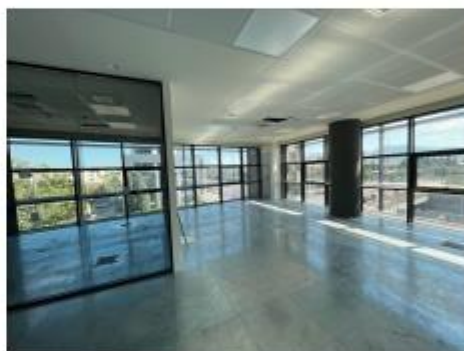


Λήψη: 14-9-2022

Μερική άποψη του 3^{ου} ορόφου



Μερική άποψη του 2^{ου} ορόφου



Μερική άποψη του 1^{ου} ορόφου



Λήψη: 14-9-2022

Μερική άποψη του α' υπογείου



Μερική άποψη του α' υπογείου



Μερική άποψη του β' υπογείου



Λήψη: 14-9-2022

MARIA SOTIROPOULOU FRICS MSc
Expert Property Valuer

T: +30 69 4496 9529

E: maria@sotiropoulou.com

U: www.sotiropoulou.com



SCAN ME



PROPERTY VALUATION SERVICES