

Πηγές πληροφόρησης

Οι βασικές πηγές πληροφόρησης που χρησιμοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της εργασίας μας περιλαμβάνουν:

- Συζητήσεις με τις Διοικήσεις σχετικά με διευκρινήσεις στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν,
- Αναλύσεις για τον εγχώριο κλάδο αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας τα τελευταία έτη,
- Οι ιστοσελίδες των Εταιριών για τη συλλογή σχετικών με τις Εταιρίες και τη δραστηριότητά τους πληροφοριών,
- Στοιχεία που συλλέξαμε από ανεξάρτητες και δημόσια διαθέσιμες πηγές για εταιρίες του κλάδου στην Ελλάδα και στην Ευρώπη (ιστοσελίδες και οικονομικές καταστάσεις εταιριών) και
- Οικονομικά στοιχεία από ανεξάρτητες βάσεις δεδομένων (Bloomberg, OneSource, OECD, Damodaran database, IMF)

Πίνακας ακινήτων

Σύνοψη ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
1	Αθήνα	Καρελά, Παιανία	Γραφείο	61.672	COSMOTE	100%	125.750
2	Romezia	Περιοχή Torvaianica	Γεωτεμάχιο με κτήρια μεικτης χρήσης		Κενό	0%	68.400
3	Μιλάνο	Via Tolmezzo 15	Γραφείο	21.125	ADECCO, ADLER, CARDIF VITA, DORMA ITALIA, IPSOS, TOTAL ERG, TRAM, UBI	100%	66.600
4	Αθήνα	Πόρου, Γαργητού και παραπλεύρου της Λ. Σταυρού - Γραφείο		38.518	ETE	100%	63.835
5	Μαρούσι	Ελευσίνας, Γέρακας					
6	Αθήνα	Λεωφόρος Κηφισίας 41-43 "AVENUE"	Κατάστημα	57.832	Μαρινόπουλος ΑΕ	100%	47.760
6	Αθήνα	Λ. Αθηνών 128-132 και των οδών Ιφιγενείας και Πατίλη	Γραφείο	25.342	ETE	100%	37.060
7	Νίκαια	Λεωφόρος Θηβών 196-198	Γραφείο	42.296	Ελληνική Δημοκρατία	100%	26.690
8	Αθήνα	Σταδίου 38	Γραφείο	9.462	ETE	100%	25.400
9	Αθήνα	Σοφοκλέους 8-10	Γραφείο	11.832	ETE	100%	22.610
10	Αθήνα	Καραγεώργη Σερβίας 6 (Πλατεία Συντάγματος)	Κατάστημα	5.130	ETE	93%	20.490
11	Μοσχάτο	οδ. Θεσσαλονίκης & Ι. Χανδρή 1, Μοσχάτο	Γραφείο	29.669	Ελληνική Δημοκρατία	100%	20.070
12	Αθήνα	Λεωφόρος Μεσογείων 1 & Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 118	Γραφείο	8.590	ETE	100%	18.670
13	Λάρισα	3ο Χιλιόμετρο Λάρισας - Τυρνάβου	Κατάστημα	14.317	Μαρινόπουλος ΑΕ	100%	18.600
14	Αθήνα	Λεωφ. Κηφισίας 273 και Ανδριανού, Κηφισιά	Κατάστημα	4.222	ETE	100%	18.155
15	Θεσσαλονίκη	Πλατεία Αριστοτέλους 6 και Πλουτάρχου 5	Κατάστημα	4.521	ETE	100%	17.690
16	Αθήνα	Δώρου (Πλατεία Ομονοίας), Πανεπιστημίου και 28ης Οκτωβρίου	Κατάστημα	4.162	ETE	61%	17.680
17	Ίλιον	Λ. Δημοκρατίας 67α	Κατάστημα	17.659	Μαρινόπουλος ΑΕ	100%	17.510
18	Μοσχάτο	Λεωφόρος Πειραιώς 74-76	Γραφείο	12.443	ETE	100%	16.630
19	Αθήνα	Λεωφόρος Αθηνών 146 και Αντιγόνης 2-4-6	Γραφείο	32.050	Ελληνική Δημοκρατία	100%	16.140
20	Αθήνα	οδ. Πειραιώς 46, Εττονιών και Οικονομίδου	Γραφείο	22.696	Ελληνική Δημοκρατία	100%	15.840

Πίνακας ακινήτων

Α/Α	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)		Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
				31.12.2014				
21	Αθήνα	Λεωφ. Κηφισίας 178 & Αγησιλάου, Χαλάνδρι	Κατάστημα	10.293		ETE	100%	15.795
22	Αθήνα	Σκουφά 11-13	Κατάστημα	1.056		ETE	100%	15.070
23	Θεσσαλονίκη	Ι. Δραγούμη 11 & Μητροπόλεως	Κατάστημα	4.384		ETE	100%	14.820
24	Ρώμη	Via Vincenzo Lamaro 81	Γραφείο	12.124		TELECONTACT CENTER	100%	14.100
25	Καλλιθέα	Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου 132	Γραφείο	6.322		ETE	100%	13.340
26	Αθήνα	Ακαδημίας 68 και Χαριλάου Τρικούπη και Ζωοδόχου Πηγής	Γραφείο	5.692		ETE	100%	13.270
27	Αθήνα	Μητροπόλεως 23	Γραφείο	4.427		Cervantes Institution	100%	12.130
28	Αθήνα	Καραγεώργη Σερβίας 2, (Πλατεία Συντάγματος)	Κατάστημα	695		ETE	100%	10.080
29	Αθήνα	Βασιλίσσης Σοφίας 15	Γραφείο	8.485		Ελληνική Δημοκρατία	100%	9.870
30	Πειραιάς	Ακτή Μιαούλη - Μπουμπουλίνας 2 και Αγίου Σπυρίδωνος	Γραφείο	3.574		ETE	100%	9.850
31	Αθήνα	Πλατεία Μητροπόλεως 3 και Αγγέλου Βλάχου	Κατάστημα	3.148		ETE	44,85%	9.450
32	Αθήνα	Λεωφόρος Θησέως 328-330 και Πεισιστράτου 58, Καλλιθέα	Γραφείο	5.295		ETE	100%	9.325
33	Θεσσαλονίκη	Ερμού 28 και Αριστοτέλους 19	Κατάστημα	3.845		ETE	32,34%	8.870
34	Καλλιθέα	οδ. Φραγκουδή 11, Καλλιθέα	Γραφείο	17.589		Ελληνική Δημοκρατία	100%	8.760
35	Μαρούσι	Χειμάρας 3-5	Κατάστημα	11.663		Μαρινόπουλος ΑΕ	100%	8.750
36	Αθήνα	Ομήρου 30	Γραφείο	3.942		ETE	100%	8.720
37	Αθήνα	Ιωάννη Μεταξά 13, Γλυφάδα	Κατάστημα	705		ETE	100%	8.695
38	Μοσχάτο	Θεσσαλονίκης 125 και Βόλου	Γραφείο	8.297		ETE	100%	8.350
39	Χανιά	Σοφοκλή Βενιζέλου και Στρατηγού Τζανακάκη	Κατάστημα	3.198		ETE	95,56%	8.030
40	Ρόδος	Πλατείας Κύπρου και Εθνάρχου Μακαρίου	Κατάστημα	2.380		ETE	100%	7.845
41	Λάρισα	Κύπρου 87 και Αλέξανδρου Παπαναστασίου 4852	Κατάστημα	2.640		ETE	100%	7.540
42	Αθήνα	Ευτυχίδου 45 και 45α Παγκράτι	Κατάστημα	1.577		ETE	100%	7.235
43	Πάτρα	Δ. Γούνερη και Κορίνθου 327	Γραφείο	4.426		ETE	99,44%	7.100
44	Εύοσμος	οδ. Μοναστηρίου 326, Εύοσμος	Γραφείο	27.368		Ελληνική Δημοκρατία	100%	7.020
45	Παλιό Φάληρο	Λεωφόρος Συγγρού 377, Ζησιμοπούλου και Πεντέλης	Γραφείο	4.616		ETE	100%	6.990

Πίνακας ακινήτων

Α/Α	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)		Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
				31.12.2014				
46	Αθήνα	Λεωφόρος Κηφισίας 2 και Φειδιππίδου 1-3	Γραφείο	2.994		ETE	100%	6.840
47	Πειραιάς	Εθνικής Αντιστάσεως 3 και Μακράς Στοάς	Γραφείο	3.017		ETE	100%	6.800
48	Αθήνα	Αμερικής 13	Γραφείο	2.300		ETE	100%	6.520
49	Βουκουρέστι	Emmanoil porumbaru street, sector 1	Γραφείο	2.990		MARFIN LEASING I.F.N.	100%	6.480
50	Αθήνα	Οδός Ερμού	Κατάστημα	888		FOLLI FOLLIE	100%	6.465
51	Καβάλα	Ίωνος Δραγούμη 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου	Κατάστημα	2.273		ETE	100%	6.040
52	Πάτρα	Πλατεία Τριών Συμμάχων και συμβολής Αγίου Ανδρέου, Όθωνος -Αμαλίας	Κατάστημα	1.329		ETE	100%	5.690
53	Αθήνα	Χρυσοσηπλαιωτίσεως 9 και Μιλτιάδου	Κατάστημα	2.912		ETE	100%	5.540
54	Νέα Ιονία	Λεωφόρος Ηρακλείου 243 και Αγ.Βασιλείου	Κατάστημα	2.550		ETE	100%	5.540
55	Πειραιάς	Ακτή Κονδύλη 12	Γραφείο	2.625		ETE	100%	5.280
56	Αθήνα	Σοφοκλέους 6	Γραφείο	2.788		ETE	100%	4.970
57	Αθήνα	οδ. Μπουμπουλίνας 20, Κουντουριώτη και Ζαΐμη, Αθήνα	Γραφείο	5.126		Ελληνική Δημοκρατία	100%	5.170
58	Αθήνα	Αγ. Παρασκευή 37 & Επιδάμνου	Άλλη Χρήση	4.536		ETE	100%	5.000
59	Βόλος	Ιάσωνος 50 και Παύλου Μελά	Κατάστημα	1.612		ETE	100%	4.880
60	Θεσσαλονίκη	Εγνατία Οδός 152 και Καμβουνίων	Κατάστημα	1.449		ETE	100%	4.830
61	Καλαμάτα	Αριστομένους 25 και Νικηταρά	Κατάστημα	2.524		ETE	91,85%	4.830
62	Αθήνα	Ιερά Οδός 25-27-29, Εθνειδών και Ευμολπιδών	Κατάστημα	1.640		ETE	100%	4.790
63	Αθήνα	Αμφιπίτης 5, Παλαιό Φάληρο	Κατάστημα	1.182		ETE	100%	4.725
64	Φηρά	Φήρα Νήσου Σαντορίνης (Κεντρική Οδός)	Κατάστημα	434		ETE	100%	4.570
65	Θεσσαλονίκη	Μοναστηρίου 91 και Γιαννιτσών 46	Γραφείο	3.416		ETE	100%	4.350
66	Σέρρες	Βασ. Βασιλείου 2,Γρ. Λαμπράκη, Πριγκ. Χριστόφορου και Κύπρου	Κατάστημα	1.827		ETE	100%	4.340
67	Αθήνα	Ελευθερίου Βενιζέλου 35, Νέα Σμύρνη	Κατάστημα	1.041		ETE	100%	4.330
68	Αθήνα	28ης Οκτωβρίου 98	Γραφείο	2.290		ETE	100%	4.330
69	Κέρκυρα	Ευγενίου Βουλγάρεως 63, Αγίων Πατέρων και Πεζόδρομος Σωτήρος	Κατάστημα	1.290		ETE	100%	4.160
70	Πειραιάς	Πλατεία Αγίου Νικολάου και Ακτή Μιαούλη 65	Κατάστημα	2.332		ETE	88,24%	4.130

Πίνακας ακινήτων

Α/Α	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)		Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
				31.12.2014				
71	Αθήνα	Πλατεία Ελευθερωτών & Γκίνη, Χαλάνδρι	Κατάστημα	870		ETE	100%	4.105
72	Λαμία	Πλατεία Πάρκου και Καποδιστρίου 1	Κατάστημα	2.776		ETE	88%	4.095
73	Παλιό Φάληρο	Ζέφυρου 56 - έρμου - ήχους - αγ. Ανάργυρων	Γραφείο	2.585		GRANT THORNTON ΑΕ	100%	4.010
74	Μάνδρα	Εθνική Οδός 3 "Ελευσίνας - Θήβας - Λιβαδειάς	Άλλη Χρήση	8.500		ETE	100%	4.010
75	Κομοτηνή	Θησέως 1 και Ορφέως και Μπακαλμπάση	Κατάστημα	2.336		ETE	100%	4.000
76	Αθήνα	Ελευθερίου Βενιζέλου 59 και Χαριλάου Τρικούπη, Νέα Ερυθραία	Κατάστημα	869		ETE	100%	3.910
77	Βόλος	Τοπάλη, Ιάσωνος και Δημητριάδος	Κατάστημα	1.140		ETE	100%	3.855
78	Καλλιθέα	Λ. Συγγρού 174 και οδού Καλαφάτη	Γραφείο	2.270		ETE	100%	3.760
79	Χαλκίδα	Ελευθερίου Βενιζέλου και Ι. Ιωαννίδου και Συγγρού	Κατάστημα	1.985		ETE	100%	3.750
80	Μαρούσι	Καποδιστρίου 30 - πεντελης -παρνηθος	Γραφείο	2.450		WIND ΕΛΛΑΣ ΑΕΒΕ	0%	3.740
81	Αθήνα	Πραξιτέλους 12	Γραφείο	2.324		ETE	100%	3.650
82	Αγρίνιο	Λ. Σούλου και Χαριλάου Τρικούπη	Κατάστημα	1.872		ETE	79,27%	3.620
83	Αθήνα	Τζωρτζ 4	Γραφείο	1.425		ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	40,05%	3.500
84	Θεσσαλονίκη	Τσιμισκή 11 και Αγίου Μηνά	Κατάστημα	567		ETE	100%	3.460
85	Αιγάλεω	Σούτσου και Ιεράς Οδού 310-312	Κατάστημα	1.445		ETE	100%	3.370
86	Ηράκλειο Αττικής	Πρασίνου Λόφου 9 και Πολυτεχνείου	Κατάστημα	1.218		ETE	100%	3.370
87	Μαρούσι	Διονύσου 42 και Θησέως	Κατάστημα	1.308		ETE	100%	3.300
88	Καρδίτσα	Στ. Λάππα και Νικολάου Πλαστήρα	Κατάστημα	1.538		ETE	100%	3.260
89	Δάφνη	Λεωφόρος Βουλαγμένης 208	Κατάστημα	1.015		ETE	100%	3.210
90	Κοζάνη	Πλατεία Νίκης 1, Παύλου Μελά και Τσόντζα	Κατάστημα	1.236		ETE	100%	3.180
91	Χαλάνδρι	Κηφισίας 252-254 & αγ. Βαρβάρας	Γραφείο	1.501		Κενό	0%	3.160
92	Αθήνα	Γαλήνης, Ποταμού και παρόδου της Εθν. Οδού Αθηνών-Λαμίας, Κηφισιά	Κατάστημα	1.829		ETE	100%	3.135
93	Ναύπλιο	Πλατεία Συντάγματος 1 -Στάικοπούλου και Παπαλεξοπούλου	Κατάστημα	1.040		Κενό	0%	3.130
94	Κατερίνη	Ειρήνης 5	Κατάστημα	1.517		ETE	100%	3.130
95	Καλλιθέα	Αλ. Παντού 33	Γραφείο	2.885		Κενό	0%	3.080

Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
96	Κατερίνη	Λεωφόρος Ιασωνίδη 140	Κατάστημα	3.639	Μαρινόπουλος ΑΕ	100%	3.130
97	Θεσσαλονίκη	Βασιλέως Ηρακλείου 47	Γραφείο	1.402	ΕΤΕ	100%	3.060
98	Θεσσαλονίκη	Λεωφόρος Βασιλίσσης Όλγας 195 και Ζαχαρία Παπαντωνίου 2	Κατάστημα	1.664	ΕΤΕ	100%	3.060
99	Ξάνθη	Κόνισης 13	Κατάστημα	1.620	ΕΤΕ	100%	3.050
100	Αθήνα	Βασ. Σόφιας 18 -πλατ. Μελλα-μουρουζη19	Γραφείο	1.009	ΜΠΟΣΤΟΝ ΚΟΝΣΑΛΤΙΝΓΚ ΓΚΡΟΥΠ ΕΛΜΑΣ Α. Ε	100%	3.040
101	Αργός	Νικηταρά 2, Πάρκου και Βασιλέως Γεωργίου	Κατάστημα	2.565	ΕΤΕ	100%	3.030
102	Αθήνα	Σόλωνος 75 και Ιπποκράτους 2527	Κατάστημα	1.350	ΕΤΕ	100%	3.000
103	Αιγάλεω	Λ. κηφισου 108 &σαλαμινιας	Κατάστημα	3.060	KAROL GEBUS	100%	2.900
104	Βέροια	Μητροπόλεως και Ιπποκράτους	Κατάστημα	1.442	ΕΤΕ	100%	2.880
105	Θεσσαλονίκη	Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 124 Περιοχή Χαριλάου	Κατάστημα	1.400	ΕΤΕ	100%	2.880
106	Περιστέρι	Λεωφόρος Εθνάρχου Μακαρίου 52 και Αρκαδίας	Κατάστημα	1.401	ΕΤΕ	100%	2.870
107	Αθήνα	Αγίου Μελετίου 55 και Φωκίωνος Νέγρη	Κατάστημα	800	ΕΤΕ	100%	2.840
108	Καλαμαριά	Κομνηνών και Βαζελώνος 30	Κατάστημα	627	ΕΤΕ	100%	2.840
109	Αγρίνιο	Εθνικής Αντιστάσεως 63α	Κατάστημα	3.914	Μαρινόπουλος ΑΕ	100%	2.880
110	Πειραιάς	Ναυαρίνου 10 και Λεωχάρους	Γραφείο	2.042	ΕΤΕ	79,85%	2.830
111	Ρέθυμνο	Εμμ. Τσουδερού και Γ. Τσαγρή	Κατάστημα	751	ΕΤΕ	100%	2.810
112	Πειραιάς	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' 27 και Ανδρούτσου 148-150	Κατάστημα	810	ΕΤΕ	100%	2.780
113	Καισαριανή	Εθνικής Αντιστάσεως 41 -45 και Πανωνίου	Κατάστημα	1.093	ΕΤΕ	100%	2.640
114	Αθήνα	Πειραιώς 13 και Γερανίου 30	Γραφείο	1.606	ΕΤΕ	100%	2.630
115	Μυτιλήνη	Κουντουριώτου 29 και Ερμού	Κατάστημα	653	ΕΤΕ	100%	2.620
116	Αθήνα	Λεωφόρος Μεσογείων 226 και Αετιδέων	Κατάστημα	938	ΕΤΕ	100%	2.590
117	Θεσσαλονίκη	Λέοντος Σοφού 13	Κατάστημα	1.386	ΕΤΕ	100%	2.590
118	Ελευσίνα	Πλούτωνος και Πλατεία Ηρώων	Κατάστημα	1.387	ΕΤΕ	100%	2.580
119	Κόρινθος	Εθνικής Αντιστάσεως και Πυλαρινού	Κατάστημα	1.052	ΕΤΕ	100%	2.560
120	Ιωάννινα	Μιχαήλ Αγγέλου 3 και Γρηγορίου Σακκά 1	Κατάστημα	530	ΕΤΕ	100%	2.440

Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
121	Δράμα	Μεγ. Αλεξάνδρου, Ερυθρού Σταυρού και Λαμπριανίδου και Ερμού	Κατάστημα	1.362	ETE	100%	2.390
122	Κερασίσι	Λεωφόρος Δημοκρατίας 33 και Σινιόσογλου	Κατάστημα	1.059	ETE	100%	2.360
123	Αλέξανδρου πολη	Λεωφόρος Δημοκρατίας 240 και Μητροπολίτου Ιωακείμ	Κατάστημα	1.050	ETE	100%	2.350
124	Ηράκλειο	Ρούσου Χούρδου 4 και Σμύρνης	Κατάστημα	775	ETE	100%	2.320
125	Τρίκαλα	28ης Οκτωβρίου και Κονδύλη	Κατάστημα	856	ETE	100%	2.280
126	Ηράκλειο	25ης Αυγούστου, Κορωναίου, Παπαγαμαλή, Πλ. Αγίου Τίτου	Κατάστημα	297	ETE	100%	2.280
127	Αθήνα	Ευεργέτου Γιαβάση 2 & Ηρώων Πολυτεχνείου 8, Αγία Παρασκευή	Κατάστημα	575	ETE	100%	2.180
128	Λιβαδειά	Μπουφίδου 2 και Πλατείας Εθνικής Αντιστάσεως	Κατάστημα	702	ETE	100%	2.120
129	Αίγιο	Κλεομένους Οικονόμου και Μητροπόλεως	Κατάστημα	1.440	ETE	100%	2.110
130	Θήβα	Πινδάρου 94 και Αγγελίδη	Κατάστημα	1.082	ETE	100%	2.090
131	Παλιό Φάληρο	Λεωφόρος Ποσειδώνος 73 (ΕΔΕΜ)	Κατάστημα	1.175	Μαρινόπουλος ΑΕ	100%	2.080
132	Ζάκυνθος	Ελ. Βενιζέλου και Ταμπότ Κεφαλονού, Πλ. Διον. Σολωμού	Κατάστημα	936	ETE	100%	2.050
133	Αθήνα	Σεβαστουπόλεως 142 και Συνταγματάρχη Δαβάκη	Κατάστημα	879	ETE	100%	2.025
134	Βαθύ Σάμου	Λεωφόρου Θεμ. Σοφούλη 72 και Αρχ. Κυρίλλου	Κατάστημα	1.217	ETE	100%	2.000
135	Ηράκλειο	Ανδρέα και Μαρίας Καλοκαιρινού 229 και Τσιριντανηδών 5	Κατάστημα	897	ETE	100%	1.990
136	Αθήνα	Αχιλλέως 19 και Κολωνού (Μεταξουργείο)	Κατάστημα	1.414	ETE	100%	1.990
137	Τρίπολη	28ης Οκτωβρίου 2 και Εθνικής Αντιστάσεως 9	Κατάστημα	949	ETE	100%	1.980
138	Καλαμάτα	Πλατεία Εθνικής Αντιστάσεως και Αντωνοπούλου	Κατάστημα	544	ETE	100%	1.960
139	Κορυδαλλός	Λεωφόρος Αθηνών 67, Καρυταίνης 2 και Ταξιαρχών 89	Κατάστημα	604	ETE	100%	1.860
140	Γλυφάδα	οδ. Γούναρη 227, Γλυφάδα	Γραφείο	2.257	Ελληνική Δημοκρατία	100%	1.840
141	Αθήνα	Αχαρνών 2-4-6 (Πλατεία Βάθη)	Κατάστημα	923	ETE	100%	1.830
142	Περιστέρι	Παν. Τσαλδάρη 69-71	Κατάστημα	878	ETE	100%	1.790
143	Αθήνα	Τραυλαντώνη 11 και Λεωφόρος Παπάγου 79, Ζωγράφου	Κατάστημα	627	ETE	100%	1.730
144	Αγιος Νικόλαος	Πλαστήρα, 28ης Οκτωβρίου και Κούνδουρου	Κατάστημα	758	ETE	100%	1.730

Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
145	Αθήνα	Λεωφόρος Αλεξάνδρας, Μαυρομιχάλη και Φαναριωτών	Κατάστημα	1.050	ΕΤΕ	100%	1.730
146	Πύργος	28ης Οκτωβρίου επί Κεντρικής Πλ. Πύργου "Σάκη Καραγιωργα"	Κατάστημα	876	ΕΤΕ	100%	1.720
147	Άγιοι Ανάργυροι	Ηρώων Πολυτεχνείου 11	Κατάστημα	708	ΕΤΕ	100%	1.690
148	Αθήνα	Χαλκοκονδύλη 5-7	Κατάστημα	1.195	Κενό	0%	1.650
149	Κηφισιά	οδ. Αχαρνών 43, Κηφισιά	Γραφείο	2.958	Ελληνική Δημοκρατία	100%	1.610
150	Πειραιάς	Β'μεραρχίας 24 & Κολοκοτρώνη	Κατάστημα	849	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	100%	1.560
151	Άγιοι Ανάργυροι	οδ. Πριγκιπίσσης Όλγας και Πριγκιπίσσης Σοφίας, Άγιοι Ανάργυροι	Γραφείο	3.479	Ελληνική Δημοκρατία	100%	1.550
152	Νίκαια	Γρεβενών 10 και Αντιοχείας	Κατάστημα	1.213	ΕΤΕ	100%	1.550
153	Ερμούπολη	Καλαμενοπούλου 5	Κατάστημα	988	ΕΤΕ	100%	1.540
154	Αθήνα	Βας. Σόφιας 16 & μουρουζη 17	Γραφείο	542	ΑΘΗΝΑ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α. Ε	100%	1.530
155	Σίνδος	ΒΙΠΕΘ, Ο.Τ. 12, Α2 και Α4	Κατάστημα	1.168	ΕΤΕ	100%	1.510
156	Αθήνα	Λ Συγγρού 44 και Σπ. Δόντα	Κατάστημα	701	ΕΤΕ	100%	1.500
157	Λουτράκι	25ης Μαρτίου 28 και Παραλιακή οδός	Κατάστημα	833	ΕΤΕ	100%	1.480
158	Πρέβεζα	Δαγκλή και Θεοφάνους και Ελευθερίου Βενιζέλου 8	Κατάστημα	986	ΕΤΕ	100%	1.460
159	Άνδρος	Γεωργίου Εμπειρικού 260	Κατάστημα	844	ΕΤΕ	100%	1.455
160	Αθήνα	Κυψέλης 102 (πλατεία Κυψέλης)	Κατάστημα	766	ΕΤΕ	100%	1.450
161	Άρτα	Πλατεία Κιλκίς	Κατάστημα	1.262	ΕΤΕ	100%	1.440
162	Αργοστόλι	Σιτεμπόρων 14, Δρακοπούλου και Βινεράτου	Κατάστημα	366	ΕΤΕ	100%	1.420
163	Λευκάδα	Ιωάννου Μελά 87 και Κυθήρων	Κατάστημα	834	ΕΤΕ	100%	1.420
164	Γιαννισιά	Βελκα Ρώμα 3	Κατάστημα	1.152	ΕΤΕ	100%	1.410
165	Αθήνα	Λ.βουλαγαμενης 380 & σπ. Μηλιου	Γραφείο	496	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	100%	1.410
166	Αθήνα	Δεκέλειας 90 και Επταλόφου, Νέα Φιλαδέλφεια	Κατάστημα	769	ΕΤΕ	100%	1.390
167	Αθήνα	Αγίας Γλυκερίας 3, Γαλάτσι	Κατάστημα	364	ΕΤΕ	100%	1.370
168	Αθήνα	Καραγιωργη σερβιας 4	Γραφείο	472	CPB ASSET MANAGEMENT ΑΕΔΑΚ	100%	1.370

Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
169	Αθήνα	Πλ. Ηρώων Πολυτεχνείου Α', Βασιλέως Γεωργίου Α' και Ιπποκράτους, Λαύριο	Κατάστημα	562	ΕΤΕ	100%	1.350
170	Παροικία	Συνοικία "Κάτω Πόρτα", Παροικία	Κατάστημα	323	ΕΤΕ	100%	1.350
171	Γλυφάδα	Βασιλέως Γεωργίου Β'83	Κατάστημα	551	Κενό	0%	1.290
172	Νάουσα	Οδός Θεοφίλου, Πλατεία Καρατάσου	Κατάστημα	785	ΕΤΕ	100%	1.290
173	Αθήνα	Σωκράτους 11	Κατάστημα	1.194	Κενό	0%	1.240
174	Κως	Αντιναύαρχου Ιωαννίδη και Ρήγα Φερραίου	Κατάστημα	420	ΕΤΕ	100%	1.230
175	Ρέθυμνο	Χορτάτση και Λεωφόρου Κουντουριώτου	Κατάστημα	456	ΕΤΕ	100%	1.210
176	Άμφισσα	Ιωάννου Στ. Γάτου και Παπαχρήστου και Θόαντος	Κατάστημα	1.076	ΕΤΕ	100%	1.190
177	Αθήνα	Αθήνας 12 & αβραμιωτου	Κατάστημα	355	ΤΕΡΕΖΑ ΜΠΑΚΑΚΟΥ	100%	1.190
178	Αθήνα	Λακεδαιμόνος 3 και Πανόρμου 18	Κατάστημα	657	ΕΤΕ	100%	1.180
179	Μυτιλήνη	Παύλου Κουντουριώτη και Κομνηνάκη	Κατάστημα	362	Κενό	0%	1.170
180	Ιωάννινα	Μιχαήλ Αγγέλου 6-8-10 και Βλαχειδή	Κατάστημα	509	ΤΙΜΟΛΕΟΝ ΓΑΡΑΜΕΤΣΗΣ	100%	1.160
181	Έδεσσα	Αρχ. Νικόδημου και Ευριπίδου -Κεντρική Πλατεία Εδέσσης	Κατάστημα	681	ΕΤΕ	100%	1.150
182	Αθήνα	Φορμίωνος 13 και Θεαγέτους 17, Καισαριανή	Κατάστημα	731	ΕΤΕ	100%	1.145
183	Πανόραμα	Κομνηνών 65	Κατάστημα	474	ΕΤΕ	100%	1.140
184	Περιστέρι	Π.τσαλδαρη 16-20 & ερυθραιας	Κατάστημα	325	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	100%	1.140
185	Ρέθυμνο	Κ. Γερακάρη, Ανώσμης Δημοτικής Οδού και Λ. Π. Κουντουριώτη	Κατάστημα	375	ΕΤΕ	100%	1.110
186	Νέα Ιονία	Λεωφόρος Ηρακλείου 293	Κατάστημα	371	Κενό	0%	1.110
187	Εύοσμος	οδ. Καραολή - Δημητρίου 13-15 και Επτανήσου, Εύοσμος	Γραφείο	4.010	Ελληνική Δημοκρατία	100%	1.100
188	Καβάλα	Ελευθερίου Βενιζέλου 72 και Ηπείρου	Κατάστημα	612	Κενό	0%	1.090
189	Χαλάνδρι	Κωνσταντίνου Βάρναλη 1	Κατάστημα	460	Κενό	0%	1.080
190	Αθήνα	Παπαδιαμαντοπούλου 141	Κατάστημα	778	Κενό	0%	1.070
191	Καστοριά	Κορυτσάς και 11ης Νοεμβρίου	Κατάστημα	774	ΕΤΕ	100%	1.070
192	Αθήνα	Πατησίων 288	Κατάστημα	690	ΕΤΕ	100%	1.065
193	Αθήνα	28ης Οκτωβρίου και Ευπαλίνου 2	Κατάστημα	496	ΕΤΕ	100%	1.065

Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
194	Καρπενήσι	Ευγενίου Αιτωλού 1	Κατάστημα	627	ETE	100%	1.035
195	Αμαλιάδα	Δεληγιάνη και Σισίνη	Κατάστημα	892	ETE	100%	1.030
196	Παλλήνη	οδ. Εθνικής Αντιστάσεως 43 και Δερβενακίων, Παλλήνη	Γραφείο	2.655	Ελληνική Δημοκρατία	100%	1.020
197	Αθήνα	Βασιλίσσης Σοφίας 85 και Γ. Σουρή	Κατάστημα	480	ETE	100%	1.000
198	Αθήνα	Λένορμαν 134-136 και Καμβουνίων	Κατάστημα	533	ETE	100%	1.000
199	Αλέξανδρου πολη	οδ. Αγ. Δημητρίου 2, Αλεξανρούπολη	Γραφείο	3.095	Ελληνική Δημοκρατία	100%	990
200	Ηράκλειο	25ης αυγουςτου 4 &μαρινελη	Κατάστημα	370	ΚΟΥΜΠΑΝΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ	100%	990
201	Μαρκόπουλο	Λ. Πόρτο Ράφτη, Ι. Παπακωνσταντίνου και Ιωάν. Αθ. Κιμπέζη	Κατάστημα	558	ETE	100%	975
202	Χαλάνδρι	Λεωφ. ανδρ.παπαδρεου 77	Κατάστημα	232	Κενό	0%	970
203	Αθήνα	Αγίου Μελετίου και Αχαρνών 165	Κατάστημα	477	ETE	100%	960
204	Χαλάνδρι	Λεωφ. Πεντέλης 13 & αφοδιτης	Κατάστημα	404	ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΧΑΪΚΑΛΗΣ ΟΕ	100%	950
205	Νέο Ηράκλειο	Ιφιγένειας 10 & δαφνιδος	Γραφείο	667	Κενό	0%	950
206	Αθήνα	3ης Σεπτεμβρίου 75 (Πλατεία Βικτωρίας)	Κατάστημα	534	ETE	100%	945
207	Μεσσήνη	Κεντρική Πλατεία (επί της Μπουλοβασίλη)	Κατάστημα	790	ETE	100%	940
208	Λάρισα	Εθν. Οδος λαρισης - αθηνων ο.τ 228 β	Κατάστημα	869	Κενό	0%	920
209	Περιστέρι	Παναγή Τσαλδάρη 16-20	Κατάστημα	360	ETE	100%	920
210	Μεσολόγγι	Νικολάου Λούβρου και Λόρδου Βύρωνος	Κατάστημα	608	ETE	100%	910
211	Αθήνα	Βουκουρεστίου 21	Γραφείο	452	ROYAL CONSULTING SERVICES S.A	100%	910
212	Ραφήνα	Ολυμπιονίκη Χρήστου Μάντικα και Αραφηνιδών Αλών	Κατάστημα	387	ETE	100%	905
213	Βύρωνας	Νεαπόλεως 39-45	Κατάστημα	510	ETE	100%	900
214	Αγία Παρασκευή	Λεωφόρος Μεσογείων 429 και Χαλανδρίου 3	Κατάστημα	479	Κενό	0%	900
215	Χαλκίδα	Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 15	Κατάστημα	575	Κενό	0%	880

Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
216	Νέα Μουδανιά	Πλατεία Ομονοίας και Εθνικής Αντιστάσεως και Δημ. Τζαβούρα 9	Κατάστημα	458	ETE	100%	880
217	Κιλκίς	21ης Ιουνίου 167	Κατάστημα	737	ETE	100%	880
218	Αλμυρός	Φιλελλήνων και Βασιλέως Κωνσταντίνου	Κατάστημα	998	ETE	100%	860
219	Θεσσαλονίκη	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' 26	Κατάστημα	495	ETE	100%	860
220	Πειραιάς	Ακτή Θεμιστοκλέους 14-16	Κατάστημα	337	ETE	100%	850
221	Πειραιάς	Γρηγ. Λαμπράκη 95-97 & βας. Γεωργίου β'	Κατάστημα	375	ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΜΑΡΙΝΟΣ	100%	830
222	Ρόδος	25ης Μαρτίου 9	Κατάστημα	452	Κενό	0%	825
223	Λαγκαδάς	Ν. Παπαγεωργίου 3 και Καλλιπόλεως	Κατάστημα	558	ETE	100%	820
224	Ιεράπετρα	Μιχαήλ Κοθρή 12 και Παραλιακή οδός	Κατάστημα	353	ETE	100%	810
225	Κιάτο	Κοβατζή Αστέρη και Γ. Γεννηματά	Κατάστημα	644	ETE	100%	800
226	Πολύγυρος	Πολυτεχνείου 43 και Νικηφόρου Φωκά	Κατάστημα	768	ETE	100%	800
227	Ελευθερούπολη	Φρίξου Παπαχριστίδη 81	Κατάστημα	773	ETE	100%	790
228	Κυπαρισσία	25ης Μαρτίου, Πλ.Γ. Καλαντζάκου επί πεζόδρομου Γ. Γκριτζάλη	Κατάστημα	574	ETE	100%	770
229	Χαλάνδρι	Κ. Βάρναλη 13 & ανδρ. Γκινη	Κατάστημα	362	CITY BANK INTERNATIONAL PCC	100%	760
230	Αθήνα	Πρωτοπαπαδάκη Ι και Αγίας Γλυκερίας	Κατάστημα	133	ETE	100%	750
231	Αθήνα	Αχιλλέως και Αλκυόνης, Παλαιό Φάληρο	Κατάστημα	289	ETE	100%	720
232	Καλάβρυτα	25ης Μαρτίου και Βαλτετσίου	Κατάστημα	273	ETE	100%	720
233	Κάλυμνος	Λίμνη Ποθιάς	Κατάστημα	415	ETE	100%	710
234	Κοζάνη	Κωνσταντίνου Παλαιολόγου και Παύλου Μελά	Κατάστημα	977	Κενό	0,10%	710
235	Αργοστόλι	Αντώνη Τρίτση 115	Κατάστημα	207	ETE	100%	700
236	Ξάνθη	Αγίου Ελευθερίου και 40 Εκκλησιών και Ανδρέου Δημητρίου	Κατάστημα	408	ETE	100%	680
237	Ιστιαία	Πλατεία Ηρώων και 28ης Οκτωβρίου	Κατάστημα	614	ETE	100%	680
238	Ηγουμενίτσα	Εθνικής Αντιστάσεως 16Α	Κατάστημα	247	ETE	100%	680
239	Μέγαρα	Κολοκοτρώνη και 28ης Οκτωβρίου 68	Κατάστημα	610	ETE	100%	670
240	Κερασίни	Λεωφόρος Σαλαμίνας 83	Κατάστημα	326	ETE	100%	650

Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
241	Γύθειο	Ευρυκλέους και Ιωάννου Γρηγοράκη	Κατάστημα	346	ETE	100%	640
242	Φάρσαλα	Λαμίας, Επαγγελματιών και 28ης Οκτωβρίου	Κατάστημα	737	ETE	100%	640
243	Ιτέα	28ης Οκτωβρίου και Καποδιστρίου	Κατάστημα	380	ETE	100%	630
244	Βόλος	Δορυλαίου και Ακριτων 37, Νέα Ιωνία Βόλου	Κατάστημα	524	ETE	100%	615
245	Νιγρίτα	Πλατείας Μπογατσοπούλου 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου	Κατάστημα	682	ETE	100%	610
246	Σκύδρα	Πλατεία Δημοκρατίας και Βασιλέως Γεωργίου Β'	Κατάστημα	591	ETE	100%	610
247	Ορεσιτιάδα	Λεωφ. Βασιλέως Κωνσταντίνου 81 και Αδριανουπόλεως	Κατάστημα	543	ETE	100%	610
248	Δραπετσώνα	Κλαπανάρα 2 και Αγίου Παντελεήμονος2	Κατάστημα	428	ETE	100%	600
249	Χίος	Ηρώων Πολυτεχνείου 9 και Πετροκοκκίνου	Κατάστημα	474	Κενό	0%	600
250	Καλλιθέα	Παναγιώτου Χαροκόπου 73 και Ιωάννου Μεταξά 77	Κατάστημα	315	ETE	100%	580
251	Κάρυστος	Κότσικα και Καρύστου 13	Κατάστημα	612	ETE	100%	570
252	Καλαμπάκα	Σιδηροδρόμου και τρικάλων	Κατάστημα	420	ETE	100%	550
253	Πειραιάς	Αλέξ. Παπαναστασίου (πρώην Λεωφ. Βασιλέως Παύλου)93	Κατάστημα	307	ETE	100%	530
254	Περιστέρι	Μονεμβασίας 2, Πάτμου και Λέρου	Κατάστημα	375	ETE	100%	530
255	Αθήνα	Λ. Ηλιουπόλεως 37 & αίνου	Γραφείο	301	Κενό	0%	530
256	Θεσσαλονίκη	Ιλιάδος 14 και Κωνσταντινουπόλεως 44	Κατάστημα	392	ETE	100%	530
257	Αθήνα	Μ. Ασίας 61-63	Κατάστημα	430	ΝΤΑΡΛΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	100%	520
258	Αμφιλοχία	Στράτου και Ψαρογιάννη	Κατάστημα	411	ETE	100%	520
259	Αθήνα	Δεκ έλειας 225, Νέα Φιλαδέλφεια	Κατάστημα	405	ETE	100%	510
260	Αθήνα	Καφαντάρη 5-7 - αινΟΥ & αναξανδρου	Κατάστημα	205	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	100%	510
261	Πάτρα	Αγίας Τριάδος22-22Α-24	Κατάστημα	452	ETE	100%	500
262	Ξυλόκαστρο	Λ. Παναγιώτη Τσαλδάρη 43, Κολοκοτρώνη και Αραβαντινού	Κατάστημα	283	ETE	100%	500
263	Αθήνα	Αναστασίου και Λαγουμιτζή 74	Κατάστημα	304	ETE	100%	490

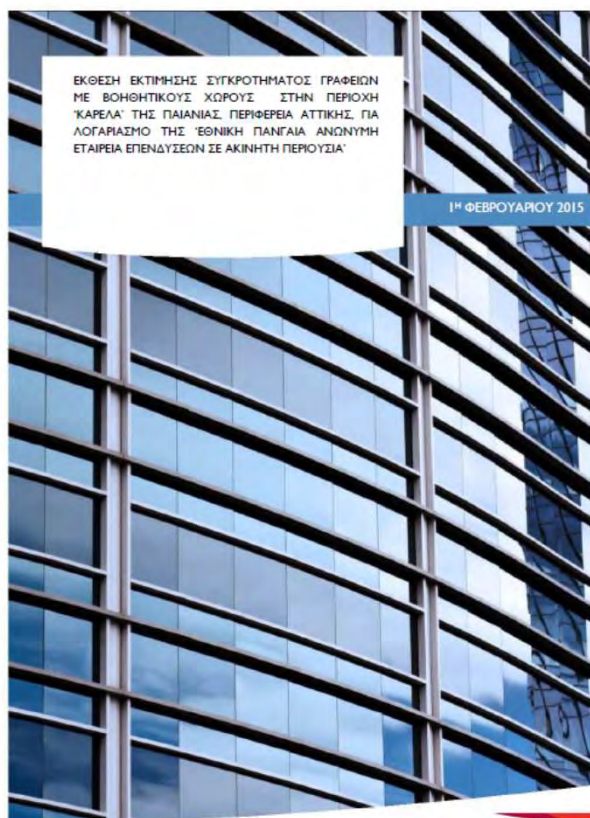
Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
264	Μεγαλόπολη	Κολοκοτρώνη 19 & Λ. Ζέρβα 2	Κατάστημα	483	ΕΤΕ	100%	490
265	Χρυσούπολη	Αγίου Δημητρίου 2 και Ελευθερίου Βενιζέλου	Κατάστημα	503	ΕΤΕ	100%	480
266	Βόλος	Λαρίσης 157 & γκουρα	Κατάστημα	328	Κενό	0%	470
267	Σιάτιστα	Μητροπολίτου Ιακώβου και Δ. Τράχου	Κατάστημα	670	ΕΤΕ	100%	470
268	Θεσσαλονίκη	25ης μαρτιου 125 & αντ. Δανιолου	Κατάστημα	294	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	100%	470
269	Θεσσαλονίκη	Σοφούλη 16	Κατάστημα	436	Κενό	0%	470
270	Κίσαμος	Εθν. Οδός Καστελίου Χανίων και Ομογενών Αμερικής	Κατάστημα	410	ΕΤΕ	100%	470
271	Φέρες	Πλατεία Ομονοίας 6 και Ανδριανουπόλεως	Κατάστημα	614	ΕΤΕ	100%	460
272	Καλοχώρι	28ης Οκτωβρίου 21	Κατάστημα	406	ΕΤΕ	100%	450
273	Αθήνα	Κερκύρας 54 και Μήλου	Κατάστημα	422	ΕΤΕ	100%	450
274	Κερατσίνι	Λεωφ. Σαλαμίνας 62	Κατάστημα	262	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	100%	440
275	Σιδηρόκαστρο	Ομονοίας 4 και Φιλίππου	Κατάστημα	538	ΕΤΕ	100%	440
276	Πάτρα	Ζαρουχλέικα - Ανθειας και Ευβοίας	Κατάστημα	479	ΕΤΕ	100%	420
277	Ηράκλεια	Κωνσταντίνου Καραμανλή 6	Κατάστημα	670	ΕΤΕ	100%	410
278	Αμύνταιο	Μεγάλου Αλεξάνδρου και Γρ. Νικολαΐδη	Κατάστημα	410	ΕΤΕ	100%	400
279	Baia Mare	13 podul viilor street	Κατάστημα	293	MARFIN BANK ROMANIA.S.A	100%	390
280	Κύμη	Επί Δημοτικής οδού και έναντι Πλ. Αγίου Αθανασίου	Κατάστημα	487	ΕΤΕ	100%	390
281	Καματερό	Λ. Φυλής 181 & Κολοκοτρώνη	Κατάστημα	258	Κενό	0%	390
282	Δημητσάνα	Κεντρική Πλατεία	Κατάστημα	336	ΕΤΕ	100%	390
283	Στυλίδα	Κωνσταντίνου Πετρίδου και Βόλου	Κατάστημα	331	ΕΤΕ	100%	380
284	Βραχάτι	Παλαιά Εθν. Οδός Κορίνθου -Πατρών και Ελ. Βενιζέλου	Κατάστημα	226	ΕΤΕ	100%	370
285	Κύθηρα	Επαρχιακή και Κοινοτική οδός, παρά την Κεντρική Πλατεία	Κατάστημα	269	ΕΤΕ	100%	370
286	Πειραιάς	Φλωρίνης και Θηβών 137	Κατάστημα	274	ΕΤΕ	100%	370
287	Καλλιθέα	Σαπφούς 103 και Μακεδονίας	Κατάστημα	316	Κενό	0%	360
288	Ορχομενός	Πλατεία Ηρώων και 28ης Οκτωβρίου 55	Κατάστημα	372	ΕΤΕ	100%	360

Πίνακας ακινήτων

A/A	Περιοχή	Διεύθυνση	Κύρια Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.) 31.12.2014	Κύριος Μισθωτής	Πληρότητα (%)	Αγοραία Αξία (σε € 000)
289	Αξιούπολη	Παντελή Ελευθεριάδη 21	Κατάστημα	654	ΕΤΕ	100%	360
290	Βαθύ Ιθάκης	Νίκου Καρβούνη και Βλαχερινών	Κατάστημα	220	ΕΤΕ	100%	350
291	Αθήνα	Βείκου 95 και 95α και Ζαν Μωρεάς 7	Κατάστημα	314	Κενό	0%	350
292	Αθήνα	Ξενοκράτους 34 και Σπεσίππου	Κατάστημα	212	Κενό	0%	325
293	Ελευθέριο Κορδελιό	Α.παπανδρεου 65	Κατάστημα	299	Κενό	0%	320
294	Αρναία	Παρά την Κεντρική Πλατεία	Κατάστημα	279	ΕΤΕ	100%	320
295	Λάρισα	Κωνσταντίνου Παλαιολόγου και Λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου	Κατάστημα	387	Κενό	0%	300
296	Ερυθρές	Κύπρου, Εθνικής Αντιστάσεως και πεζόδρομο οδού Αναπαύσεως	Κατάστημα	423	ΕΤΕ	100%	300
297	Μελιγαλάς	Πλατεία Αγ. Ιωάννη	Κατάστημα	405	ΕΤΕ	100%	290
298	Πάτρα	Παπαφλέσσα, Μαιζώνος, Γεναδίου και Κορίνθου	Κατάστημα	219	Κενό	0%	290
299	Κρανίδι	Πλατεία Κύπρου	Κατάστημα	295	ΕΤΕ	100%	270
300	Αράχωβα	Λειβαδιάς - Δελφών και Κωστή Παλαμά	Κατάστημα	102	ΕΤΕ	100%	250
301	Παπάδος	Κεντρική Οδός Μυτιλήνης -Πλωμαρίου	Κατάστημα	198	ΕΤΕ	100%	250
302	Σουφλί	Βασιλέως Γεωργίου (Πλησίον Πλατείας 25ης Μαρτίου)	Κατάστημα	274	ΕΤΕ	100%	230
303	Νεμέα	Φλιούντος3	Κατάστημα	347	ΕΤΕ	100%	230
304	Μακρακώμη	Παρά την Κεντρ. Πλ. Δημοκρατίας, Π. Μπακογιάννη, Αριστοφάν.	Κατάστημα	197	ΕΤΕ	100%	200
305	Γαργαλιάνοι	Νικ. Σκιαδά 8 και Αριστοτέλους	Κατάστημα	217	ΕΤΕ	100%	190
306	Πειραιάς	Λραλλη 92-94-96	Κατάστημα	95	ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΜΑΡΙΝΟΣ	100%	180
307	Προλεμάιδα	25ης μαρτιου 77	Κατάστημα	243	Κενό	0%	180
308	Καλοχώρι	28ης Οκτωβρίου 33 & υψηλαντου	Κατάστημα	149	Κενό	0%	150
309	Αθήνα	Ιθάκης 45 - 47	Άλλη Χρήση	188	ΕΤΕ	100%	150
310	Γαστούνη	Γεωρ. Σισίνη 96	Κατάστημα	116	ΕΤΕ	100%	150
311	Τρόπαια	Δήμος Τροπαίων	Κατάστημα	168	ΕΤΕ	100%	140
312	Μάνδρα	Στρατηγού Ν.Ρόκα 65 και Βασιλείου Λάσκου	Κατάστημα	207	Κενό	0%	130
313	Λαμία	Κανάρη και Παπαφλέσσα	Κατάστημα	120	Κενό	0%	130
314	Δομοκός	Δευκαλίωνος και Δημοκρατίας	Κατάστημα	160	ΕΤΕ	100%	110
Σύνολο				846.866			1.407.075

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ
ΜΕ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ
'ΚΑΡΕΛΑ' ΤΗΣ ΠΛΑΝΙΑΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΓΙΑ
ΛΟΓΑΡΙΣΜΟ ΤΗΣ 'ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ'

1^η ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2015



ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

A. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	1
ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	1
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	1
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	1
ΜΙΣΘΩΤΕΣ	1
ΣΚΟΠΟΣ ΕΝΤΟΛΗΣ	2
ΒΑΣΗ ΑΣΙΑΣ	2
ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ	3
ΠΟΛΥΩΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	3
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	4
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΑ	4
ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ	4
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΞΑΡΤΗΜΑΤΑ	5
ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ	5
ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	5
ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	6
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	6
B. ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
ΓΗΠΕΔΟ	10
ΚΤΙΡΙΟ	12
ΚΤΗΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ	15
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΦΑΝΗ ΔΙΚΤΥΑ	15
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	16
ΑΔΕΙΕΣ	16
ΘΕΜΑΤΑ ΜΟΛΥΝΣΗΣ	16
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	16
ΤΟΠΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ	16
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	17
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	22
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	22
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	27
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΣΙΑΣ	28
Γ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	31

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

A. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 31^η Ιανουαρίου 2015.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για ένα τεχνολογικά καινοτόμο συγκρότημα έξι όμορων κτιρίων γραφείων, με τρία υπόγεια βοηθητικών χώρων και χώρων στάθμευσης και τρεις υπέργειους ορόφους (ισόγειο, Α και Β όροφος) με την ονομασία 'Karela Office Park' που χωροθετείται στον παράδρομο της Αττικής Οδού, επί των οδών Ικάρου και SR 146N (παράλληλη της οδού Αγίου Λουκά), στην θέση 'Καρελά-Ποίσι', στο Δήμο Παιανίας της Περιφέρειας Αττικής στην Ελλάδα. Το συγκρότημα κατέχει πιστοποίηση LEED Gold και KENAK A.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της 'ΚΑΡΕΛΑΣ Α.Ε.' και υποθέτουμε ότι έχει καθαρό και εμπορεύσιμο τίτλο. Έχουμε λάβει γνώση ότι η εταιρεία 'ΚΑΡΕΛΑΣ Α.Ε.' είναι 100% θυγατρική της 'ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ' (εφεξής 'ΠΑΝΓΑΙΑ').

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην Cosmote για περίοδο 30 ετών από 1/10/2012 (κατόπι πληροφόρησης που λάβαμε από την 'ΠΑΝΓΑΙΑ') και με δικαίωμα εξόδου του μισθωτή μετά το πέρας του 10ου έτους σύμφωνα με μισθωτική σύμβαση μεταξύ της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑΣ Α.Ε. και Cosmote.

ΜΙΣΘΩΤΕΣ

Η Cosmote είναι ο μοναδικός μισθωτής του όλου ακινήτου, με έναρξη μίσθωσης την 1/10/2012 και λήξη 30/9/2042 με συμφωνηθέν επίσης μίσθωμα € 9.967.897. Σημειώνεται ότι υπάρχουν ορισμένοι ειδικοί όροι που έχουν συμφωνηθεί μεταξύ των δύο μερών και αναφέρονται σε μείωση ενοικίου για τα πρώτα τρία έτη της μίσθωσης, που συνδέεται με την προκαταβολή του μισθωτή και τις αλλαγές που έχουν προκύψει στο κτίριο για την κάλυψη των αναγκών του μισθωτή.

Η Cosmote ξεκίνησε την εμπορική της δραστηριότητα στην Ελλάδα την άνοιξη του 1998 ως 100% θυγατρική της ΟΤΕ Α.Ε. και σταθερά πρώτη στην ελληνική αγορά από το 2001 και μετά, με τελευταία βάση που ανέρχεται σε 7,5 εκατομμύρια (2013). Η Cosmote έχει καταγράψει σειρά διακρίσεων όπως την παρουσία της στον κατάλογο FT500 Top Companies των Financial Times, αλλά και στην λίστα Information Technology 100 του περιοδικού BusinessWeek που καταγράφει τις 100 κορυφαίες εταιρείες πληροφορικής και τηλεπικοινωνιών στον κόσμο.

Η Cosmote εκτείνεται και στην ευρύτερη περιοχή της ΝΑ Ευρώπης, όπου ο Όμιλος δραστηριοποιείται μέσω των θυγατρικών του εταιρειών AMC στην Αλβανία και Telekom Romania Mobile Communications στη Ρουμανία. Κορμό του εμπορικού δικτύου του Ομίλου σε Ελλάδα και Ρουμανία αποτελεί η ΓΕΡΜΑΝΟΣ, η πιο επιτυχημένη αλυσίδα λιανικής στον τομέα των τηλεπικοινωνιών στη ΝΑ Ευρώπη. Στις 14/05/2008 η ελληνική κυβέρνηση και η Deutsche Telekom (DT) κατέληξαν σε συμφωνία για τη συμμετοχή της DT στο μετοχικό κεφάλαιο του ΟΤΕ. Τον Ιούλιο του 2011, ο γερμανικός όμιλος εξαγόρασε πρόσθετο ποσοστό 10% και αύξησε τη συμμετοχή του στο 40%.

ΣΚΟΠΟΣ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η εκτίμηση παρέχεται για:

Α) για τις ανάγκες ΕΕΑΠ, IAS και IFRS

Β) για την Αρχική Δημόσια Προσφορά των μετοχών ('Κοινές Μετοχές') της Εταιρίας ή όποιων θυγατρικών της Εταιρίας και την εισαγωγή τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών (η 'Ελληνική Αρχική Δημόσια Προσφορά').

Γ) για την προσφορά των Κοινών Μετοχών σε κατάλληλους θεσμικούς αγοραστές στις Ηνωμένες Πολιτείες σύμφωνα με τον Κανονισμό 144Α ('Κανονισμός 144Α'), της από 1933 Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς των Η.Π.Α. όπως τροποποιήθηκε ('Πράξη Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς των Η.Π.Α.'), και σε θεσμικούς επενδυτές εκτός των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής σε υπεράκτιες συναλλαγές σύμφωνα με τον Κανονισμό S ('Κανονισμός S') της απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς των Η.Π.Α. και σε συμμόρφωση με οποιουδήποτε σχετικού τοπικού κανονισμού (η 'Διεθνής Προσφορά').

Δ) για την αναστροφή συγχώνευση μεταξύ της Εταιρίας και της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (η 'Ανστροφή Συγχώνευση'), και

Ε) για την προσφορά των Κοινών Μετοχών της Εταιρίας ή όποιων θυγατρικών της Εταιρίας και την εισαγωγή τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών (η 'Ελληνική Προσφορά' και συνδυασμένη με την Ελληνική Αρχική Δημόσια Προσφορά και τη 'Διεθνή Προσφορά', η 'Προσφορά' και συνδυασμένη με την Ανστροφή Συγχώνευση η 'Συναλλαγή').

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι μέρος του χαρτοφυλακίου της 'ΠΑΝΓΑΙΑ'. Η εταιρεία μας δεν έχει λάβει εντολή να εκπονήσει εκτιμήσεις όλων των περιουσιακών στοιχείων του χαρτοφυλακίου, μόνο μέρος του. Έχουμε λάβει υπ' όψιν μας αυτό το στοιχείο και ότι το εν λόγω ακίνητο αποτελεί μέρος ενός μικρότερου χαρτοφυλακίου 51 ακινήτων που έχουμε αναλάβει να εκτιμήσουμε κατ' εντολή σας. Η παρούσα εκτίμηση αντέθηκε από την 'ΠΑΝΓΑΙΑ', με βάση τη μεταξύ μας ανάθεση.

Η εκτίμηση μας πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις λεπτομερείς οδηγίες της επιστολής δέσμευσης/προσφοράς μας με ημερομηνία 1/10/2014. Η έκταση της επαγγελματικής μας ευθύνης προς εσάς επίσης περιγράφεται μέσα σε αυτές τις οδηγίες.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έγινε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICIS (ή το Κόκκινο Βιβλίο) έκδοσης Ιανουαρίου 2014, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το βασικό ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, καθώς και σύμφωνα με τα IVS, IFRS και οδηγίες ESMA, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Κατά τη σύνταξη της μελέτης εκτίμησης, ελήφθησαν υπόψη οι σχετικοί νόμοι ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000, Ν. 2190/1920 και Ν. 3604/2007 (άρθρο 14, παρ. 2 του Ν. 3604, όπως αντικαταστά το άρθρο 9, παρ. 2 του Ν. 2190) για τις περιπτώσεις εταιρικών εισφορών σε είδος, Ν. 4141/2013 και Ν. 2166/1993.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Η Αγοραία Αξία ορίζεται ως εξής:

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

(μετάφραση βάσει Έκμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS) με ημερομηνία Μάρτιος 2012):

Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό."

Η αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρο το ακίνητο σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει επηρεαστεί βάσει της αγοραίας αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιαδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της αγοραίας αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δεν μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Οι αξίες των ακινήτων μπορούν να μεταβληθούν σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαιροποιήσετε την εκτίμηση μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα να γίνει η κατάλληλη έκθεση του ακινήτου στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρέσιες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς/νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Τονίζεται ότι το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί από την εταιρεία μας στο παρελθόν από άλλο εντολέα.

ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρος μας όσον αφορά στην παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η Proprius δεν θα επωφεληθεί με άλλον τρόπο από την εντολή σας.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησης μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυση οδών και πεζοδρομίων καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησης μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο έχει οικοδομηθεί βάσει νόμιμης οικοδομικής άδειας και ότι είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών. Σημειώνεται ότι δεν εξετάσαμε την εγκυρότητα όλων των εγγράφων και έχουμε προχωρήσει

στην εκτίμησης μας με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο έχει νόμιμα ανεγερθεί και χρησιμοποιείται ορθώς ως γραφειακό χώρο, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του. Επιπλέον, υποθέτουμε ότι το ακίνητο πληροί όλους τους κανονισμούς περί πυροπροστασίας, υγιεινής και ασφάλειας.

ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή ή στην επισκευή του κτιρίου και του ακινήτου έγινε χρήση επιβαθμών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψήλης περιεκτικότητας αλουμίνιας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιαντού κτλ.). Η εκτίμησης γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές. Μπορείτε να μεριμνήσετε για έρευνες που θα διενεργηθούν για την επαλήθευση αυτή. Υποθέτουμε ότι οι υπηρεσίες, και τυχόν συναφείς έλεγχοι ή λογισμικά, βρίσκονται σε καλή λειτουργία και χωρίς ελαττώματα. Τα σχόλια που διατυπώνονται στις λεπτομέρειες δεν έχουν ως στόχο να εκφράσουν μια αποψη ή συμβουλές για την κατάσταση των ανελεγκτων μερών και δεν θα πρέπει να εκληφθεί ως μια σωτηρή δήλωση σχετικά με τα εν λόγω τμήματα.

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΑ

Λεπτομέρειες σχετικά με τον τίτλο ιδιοκτησίας και μισθωτήριο συμβόλαιο λήφθηκαν υπ' όψιν όπως αυτές μας έχουν παρασχεθεί. Όπου γίνεται αναφορά σε πληροφορίες από πράξεις, μισθώσεις, πληροφορίες ιδιοκτησίας ή άλλα έγγραφα, αφορούν επιβεβαιωμένα στοιχεία από την ΠIANΓAIA, ή μας δόθηκε εντολή να βασιστούμε στα στοιχεία που αναφέρονται στις εκθέσεις εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Μαρίας Βλαχόγαννη για την ΠIANΓAIA με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1/09/2013. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία των τίτλων (συμπεριλαμβανομένων σχετικών πράξεων, μισθωτηρίων και πολεοδομικών αδειών) δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρείας μας. Βασιστήκαμε στους όρους μίσθωσης που μας παραστέθηκαν και υποθέσαμε ότι ο κάθε μισθωτής συμμορφώνεται με όλους τους όρους. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπληθικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δεν μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παραστέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά. Σε περίπτωση ύπαρξης βαρών, η παρούσα εκτίμησης υποθέτει ότι αυτά θα τακτοποιηθούν πριν την οποια αγοραπωλησία.

ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλότητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεω-τεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησης μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανύμυλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ.).

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

Επιπλέον, η εκτίμηση μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΞΑΡΤΗΜΑΤΑ

Συνήθως μόνιμος εξοπλισμός όπως ανελκυστήρες, κλιμακωτές κλιμακωτές και κεντρική θέρμανση αντιμετωπίστηκαν ως αναπόσπαστο μέρος του κτιρίου και περιλαμβάνονται στο ακίνητο που εκτιμάται. Εξοπλισμός και εξαρτήματα/μηχανήματα που σχετίζονται με την δραστηριότητα του χρήστη έχουν εξαιρεθεί από την εκτίμησή μας.

ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Αυτοψία στο ακίνητο εκπονήθηκε στις 19 Ιουνίου 2014 από την Νίκη Σύμπορα και την Άλλα Πατισσιανουπούλου. Έχουμε υποθέσει ότι δεν έχουν προκύψει σημαντικές αλλαγές στο ακίνητο από την προηγούμενη αυτοψία μας.

Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνειά του, αναφέρεται σε μικτή εξωτερική επιφάνεια. Δεν υπάρχουν αυστηρά πρότυπα για τη μέτρηση των κτιρίων στην Ελλάδα αλλά η μικτή εξωτερική επιφάνεια είσταται να ισοθετείται. Το εμβαδόν του κτιρίου μετράται εξωτερικά σε κάθε όροφο, συμπεριλαμβανομένου το πάχος των περιμετρικών τοίχων και άλλων εξωτερικών προσόχων και των λοιπών μερών ανεξάρτητα από τη χρήση και πρόσβαση, εκτός αν αναφέρομαι διαφορετικά στο κύριο σώμα της παρούσας έκθεσης. Όταν υπολογίζουμε GLA (μικτή επιφάνεια προς μίσθωση), περιλαμβάνουμε όλες τις επιφάνειες που μπορούν να παρέχουν εισόδους, όπως χώροι λιανικής πώλησης, γραφεία, αποθήκες, αρχαία, βοηθητικοί χώροι, καθώς και ηλεκτρομηχανολογικοί χώροι, εσωτερικές σκάλες κλπ. Τονίζεται ότι οποιαδήποτε πιθανή ELA (εξωτερική επιφάνεια, όπως αυλές, μπαλκόνια κλπ) δεν περιλαμβάνεται στο GLA.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

- (α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία
- (β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπνούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές, και
- (γ) το ακίνητο κατέχει τα απαραίτητα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης, σύμφωνα με τις οδηγίες της νομοθεσίας.

Κατά την κρίση ημερομηνία εκτίμησης υπάρχουν ελάχιστα στοιχεία στην αγορά ώστε να αποδειχθεί μια διαφοροποίηση της τιμής σε κτίρια με διαφορετική ενεργειακή απόδοση. Είναι πάραυτα εύλογο να εννοηθεί ότι το πλέον ενεργειακό κτίριο θα πωληθεί ή θα μισθωθεί πιο εύκολα από το λιγότερο ενεργειακό, ενδεχομένως με ένα premium, αν και στην πράξη είναι εξαιρετικά δύσκολο να απομονωθεί αυτός ο παράγοντας από πολλούς άλλους που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου.

Τα λιγότερο αποδοτικά κτίρια θα γίνουν ολοένα και πιο ακριβά στην χρήση τους και έτσι είναι πιθανό να χάσουν αξία πιο γρήγορα μέσα από αυτό το είδος της απαξίωσης από ό, τι συνέβαινε στο παρελθόν. Ως εκ τούτου είναι πιθανό ότι, αν και δεν είναι εμφανές επί του παρόντος, ένα premium ενεργειακής απόδοσης θα φανεί στο μέλλον. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η μισθωτική αξία ενός ακινήτου σχετίζεται άμεσα με την ενεργειακή απόδοσή του και το λειτουργικό κόστος του κτιρίου.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμηση μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρέχει η ΠΑΝΓΑΙΑ. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Όσον αφορά τα συμβόλαια των νοικοκυριών, δεν έχουμε λάβει μια επίσημη έκθεση σχετικά με την οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογισθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθεσίσεως τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμηση μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Ο αγοραστής του ακινήτου είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση του ακινήτου δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά. Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επηρεαστεί μια βραχυπρόθεσμη πώληση ακινήτων. Συνεπώς, προτιμούμε την τακτική επικαιροποίηση της παρούσας εκτίμησης και παροχή συμβουλών προώθησης πριν γίνει η όποια πώληση. Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή ανάθεσης της εταιρείας Pricerius που ενεργεί ως εκτιμητής.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η στραγγιλοποιημένη Αγορά Αξία του ακινήτου ανέρχεται σε:

€ 125.750.000

(Εκατόν Είκοσι Πέντε Εκατομμύρια Επτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)

Η αγορά έχει παρουσιάσει σημαντική μείωση στα συγκριτικά στοιχεία για την υποστήριξη των εκτιμήσεών μας και έτσι ανακαταστήκαμε να ακινήσουμε ένα μεγαλύτερο βαθμό υποθέσεων. Θεωρούμε ότι ο αριθμός των συναλλαγών επί του παρόντος είναι είτε πολύ περιορισμένος ή ανύπαρκτος σε ορισμένες περιοχές και χρήσεις. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στην εφαρμογή παραγόντων όπως αποδόσεις, προεξοφλητικό επιτόκιο και στις προσδοκίες μελλοντικής ανάπτυξης. Λάβαμε υπόψη τρέχοντα καθώς και ιστορικά στοιχεία όπως αυτά ήταν διαθέσιμα και αναλάβουμε να αποδώσουμε κατάλληλα την παρούσα κατάσταση της κτηματαγοράς από πλευράς αγοραστών αλλά και πωλητών, των οποίων οι απόψεις σχετικά με την τιμή ενός ακινήτου, κατά την διάρκεια μιας συναλλαγής, αναπόφευκτα διαφέρουν.

Κρίνεται επίσης ότι οι εκτιμητές μπορούν να καταλήξουν ορθώς σε ένα εύρος τιμών. Αυτό το εύρος είναι πιθανό να είναι μεγαλύτερο σε μια δύσκαμπτη και μη ρευστοποιήσιμη (illiquid) αγορά όπου υπάρχει

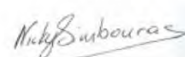
Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

εγγενής αβεβαιότητα, ώστε επβάλλεται στον εκτιμητή να εφαρμόσει μεγαλύτερο ποσοστό κρίσης. Συνιστούμε συχνή ανανέωση της παρούσας εκτίμησης. Θα πρέπει να προβλέπεται επίσης μια μεγαλύτερη περίοδος προώθησης του ακινήτου από αυτή που αναμένονταν στο παρελθόν, σε περίπτωση που το ακίνητο προσφερθεί στην αγορά με τις υφιστάμενες συνθήκες αγοράς.

Με εκτίμηση,

Για την Proprius

Member of Cushman & Wakefield Alliance



Νίκη Σύμβουρα
Managing Director



Λίλα Τσασουγιαννοπούλου
Head of Valuation & Advisory



Άννα Ντζιού
Εκτιμητρια Ακινήτων

PROPRIUS M.E.P.E.
ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΣΙΑ - ΙΣΕ ΟΡΓΑΝΩΣΗ Ι.Κ. 139 99 ΑΡΜΗ
ΤΗΛ: 210 - 74 80 892 ΦΑΞ: 210 - 74 80 887
Α.Φ.Μ. 997345303 - Δ.Ο.Υ. ΨΥΧΙΚΟΥ
MEMBER OF THE CUSHMAN & WAKEFIELD ALLIANCE

Β. ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο Δήμος Παιανίας συστάθηκε με το πρόγραμμα Καλλικράτης το 2011, κατόπιν συνένωσης των δύο πρώην Δήμων Γλυκών Νερών και Παιανίας. Είναι βορει-ανατολικό προάστιο της Αθήνας, χωροθετείται ανατολικά του Όρους Υμηττού και απέχει 11χλμ από το κέντρο της Αθήνας. Η Παιανία περιλαμβάνει τους οικισμούς Παιανίας, Γλυκών Νερών και Αργθέας, ενώ καλύπτει έκταση περί τα 42.762 τ.χλμ (στοχεία υπουργείου Εσωτερικών) και ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικού Τομέα Αττικής, στην περιοχή των Μεσογείων. Μαζί με την Παλλήνη, το Κορωπί, τον Γέρακα και την Ανθούσα, αποτελούν το οικονομικό και εμπορικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής.

Η Παιανία φιλοξενεί επίσης το διεθνές αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος στην περιοχή Σπάτων και εξυπηρετείται από ένα μεγάλο τμήμα της Αττικής Οδού. Με βάση την απογραφή του 2011, ο πληθυσμός φτάνει στους 19.108 κατοίκους. Ο αγρατικός χαρακτήρας της περιοχής είναι εμφανής στην πλειοψηφία των εκτάσεων, όπου υπάρχει μεγάλος αριθμός αμπελώνων, ελαιώνων και ονοσοποιών. Μετά τη μεταγκατάσταση του αεροδρομίου το 2004 από το Ελληνικό, η ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων έχει επιβληθεί από τις αναμορφωτικές υποδομές και εύκολη πρόσβαση στους όμορους δήμους της Αττικής. Πιο συγκεκριμένα, η Παιανία σήμερα εξυπηρετείται από την Αττική Οδό, την περιφερειακή οδό Υμηττού, τον προαστιακό σιδηρόδρομο, καθώς και το μετρό μέσω σταθμού Κάντζα (προαστιακός). Η συνεχής αύξηση του πληθυσμού των Μεσογείων αναμένεται να επηρεάσει τις βάσεις για μια πολιτιστική και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, μέσω της δημιουργίας ενός πολιτιστικού κέντρου με αθλητικούς χώρους και της γενικότερης αναβάθμισης του εκπαιδευτικού συστήματος και παροχών του υφιστάμενου πληθυσμού. Μετά το 2004, οι τιμές πώλησης και εννοιακής νέων κατοικιών στην Παιανία είχαν αρχίσει να ανεβαίνουν σημαντικά, φθάνοντας σε ορισμένες περιπτώσεις τις τιμές που συναντώνται στις περιοχές κοντά στο κέντρο της Αθήνας. Επιπλέον, το επίπεδο των εισοδημάτων των κατοίκων έχει αυξηθεί και πλησιάζει τα επίπεδα της μέσης τάξης.

Ένας μεγάλος αριθμός των δημόσιων κτιρίων, οργανισμών, σχολείων, αθλητικών εγκαταστάσεων, εμπορικών κτιρίων και συγκροτημάτων, καταστημάτων και κατοικιών συναντώνται διάσπαρτα σε όλο το Δήμο, με τις εμπορικές χρήσεις χωροθετημένες κυρίως κατά μήκος της Λεωφόρου Μαραθώνος και Λεωφόρου Ανθούσας. Η συνεχής ανάπτυξη έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία νέων επενδυτικών προότων κατά μήκος των μεγάλων οδών αρτηριών και αναμένεται να αναπτυχθούν νέες επιχειρηματικές και στεγαστικές ανάγκες τις επόμενες δεκαετίες.

Τα πλεονεκτήματα της τοποθεσίας είναι πολλά, όπως τα μεγάλο μεγέθους οικόπεδα, η ευελιξία στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, εύκολο parking, η εγγύτητα προς το αεροδρόμιο και η εύκολη πρόσβαση προς το κέντρο, τα νότια και βόρεια προάστια. Ως εκ τούτου, η περιοχή είναι κατάλληλη για να δημιουργηθεί μια νέα αγορά γραφείων ή ένας επιχειρηματικός κόμβος, με σύγχρονα χαρακτηριστικά και βιο-κλιματικό χαρακτήρα.

Το υπό εκτίμηση συγκρότημα βρίσκεται κατά μήκος του παράδρομου της Αττικής Οδού, στην περιοχή 'Καρελά', με πρόσωπο σε τρεις τοπικές οδούς και διαθέτει μεγάλη προβολή. Είναι δίπλα από την κύρια οδό που συνδέει το αεροδρόμιο με το κέντρο της Αθήνας. Ο νέος σταθμός προαστιακού σιδηροδρόμου «Καρελά» θα βρίσκεται περίπου 500 μέτρα από το ακίνητο στην Λεωφόρο Λαυρίου (3ο ΒΙΣΟΠ ΚΑΡΕΛΑ), ενώ η νέα υπό δίδουλη έξοδος 19 της Αττικής Οδού βρίσκεται περίπου 400 μέτρα μακριά, παρέχοντας άριστη πρόσβαση με ιδιωτικά αυτοκίνητα. Σημειώνεται ότι υπάρχει ιδιωτική παροχή Λεωφορείου από το ακίνητο προς το μετρό, για τους εργαζομένους του μισθωτή σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσα στην ημέρα. Το συγκρότημα απέχει περί τα 12χλμ από το αεροδρόμιο (περί τα 10 λεπτά απόσταση με αυτοκίνητο), 16χλμ από την διασταύρωση της Α. Κηφισίας με την Αττική Οδό (περί τα 10 λεπτά

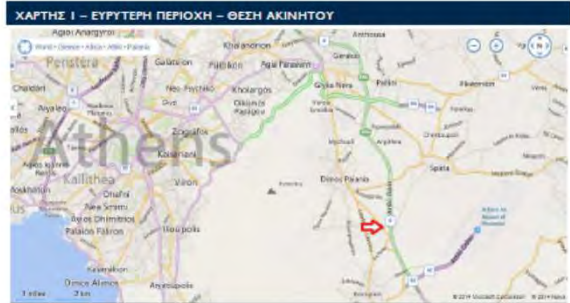
Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

απόσταση με αυτοκίνητο) και 20χλμ από την διασταύρωση της Αττικής Οδού με την Εθνική Οδό (περί τα 14 λεπτά απόσταση με αυτοκίνητο).

Οι υφιστάμενες γραφειακές/επαγγελματικές χρήσεις που συναντώνται κατά μήκος της Αττικής Οδού, βρίσκονται πλησίον του ΣΕΑ Παλλήνης καθώς και στις εξόδους προς Κηφισία, Ηρακλείου, Μεταμόρφωσης και Εθνικής Οδού. Ο περιορισμένος αριθμός γραφειακών αναπτύξεων οφείλεται κυρίως στους περιορισμούς επιτρεπόμενων χρήσεων, δυσκολία χρηματοδότησης και της γενικότερης ύφεσης και της επιδράσης της στην αγορά ακινήτων. Πάραυτα, ο κορεσμός των παραδοσιακών γραφειακών προορισμών και η επέκταση των σταθμών μετρό, οδήγησαν στην δημιουργία νέων επαγγελματικών πεδίων, με έμφαση την Αττική Οδό, όπου η κατασκευή νέων και μοντέρνων κτιρίων είναι αναμενόμενη ως η επακόλουθη εξέλιξη της αγοράς γραφείων στην Αττική.

Ένα σημαντικό πλεονέκτημα αυτών των περιοχών είναι τα μεγάλα μεγέθη των οικοπέδων, χαρακτηριστικό που είναι δύσκολο να συναντήσει κανείς σε περιοχές κοντά στο κέντρο της πόλης. Η δυνατότητα απόκτησης ενός μεγάλου σε οικόπεδο μεγέθους είναι υψηλότερο σε περιοχές όπως η Παιανία, σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας. Τέλος, η αγορά της Αθήνας έχει ένα μειονέκτημα ως προς την ύπαρξη και λειτουργία των εμπορικών-επιχειρηματικών πάρκων που βρίσκονται συνήθως στην περιοχή του αεροδρομίου, όπως αυτό συμβαίνει στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες. Η Περιφέρεια της Παιανίας καθώς και κατά μήκος της Αττικής Οδού και άλλες περιοχές κοντά σε σταθμούς του προαστιακού σιδηροδρόμου, είναι κατάλληλες για τέτοια πάρκα και δεδομένης της τρέχουσας τάσης, αναμένουμε στο μέλλον και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις.

Σαν γενική παρατήρηση, το συγκεκριμένο ακίνητο βρίσκεται σε καλή τοποθεσία σε μια περιφερειακή περιοχή, εξασφαλίζοντας μεγάλη προβολή και εύκολη πρόσβαση στις μεγάλες οδικές αρτηρίες και το αεροδρόμιο.



Πηγή: Bing Maps



Πηγή: Bing Maps



Πηγή: Dimard S.A.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΓΗΠΕΔΟ

Πρόκειται για γήπεδο το οποίο έχει προέλθει από τη συνέχιση 12 όμορων γηπέδων και καταλαμβάνει τμήμα του Ο.Τ. που περιβάλλεται από την Αττική Οδό, τη Λεωφόρο Μαρκοπούλου και τις οδούς Αγίου Λουκά και Ικάρου (Π10). Το οικόπεδο έχει τρεις προσόψεις και επιφάνεια 35.669,80 τ.μ. Το προς εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Πούσι Λέβει» στην Παιανία Αττικής, εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός διαμετρώ, εντός Γ.Π.Σ. και εντός Ζ.Ο.Ε., όπως αναλυτικά περιγράφεται παρακάτω. Το σχήμα του γηπέδου είναι

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

πολυγωνικό και πλησιάζει το ανάποδο "Γ", χωρίς να δημιουργεί προβλήματα στην αξιοποίησή του, αν και βρίσκεται σε χαμηλότερη στάθμη από τις οδούς Αγ. Λουκά και Ικάρου. Η σύσταση του εδάφους είναι κατάλληλη για τη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων, ενώ το γήπεδο είναι υποβαθμισμένο σε σχέση με την οδό Π10.

Το γήπεδο προσφέρει ανεμπόδιση θέα στη γύρω περιοχή και έχει τις παρακάτω προσόψεις σύμφωνα με την έκθεση της Μαρίας Βλαχόγιαννη με ημερομηνία 1/9/2013:

- Πρόσωπο 1-2 μήκους 234,99 μ επί της οδού Π10 (Ικάρου) με ΒΔ προσανατολισμό.
- Πρόσωπο 3-4 μήκους 100,44 μ επί οδού SR 146N (παράλληλη της οδού Αγίου Λουκά – Π9) με ΒΑ προσανατολισμό.
- Πρόσωπο 2-3 μήκους 6,08 μ στην απότιση των δύο παραπάνω οδών με Β προσανατολισμό.
- Πρόσωπο 4-5 μήκους 7,88 μ επί οδού SR 146N με Α προσανατολισμό και πέραν αυτής επί απαλλοτριωθείσας έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο (Φ.Ε.Κ. 266/Δ/1995).
- Πρόσωπο 5-6 μήκους 100,39 μ επί οδού SR 146N με ΝΑ προσανατολισμό και πέραν αυτής επί απαλλοτριωθείσας έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο (Φ.Ε.Κ. 266/Δ/1995).
- Πρόσωπο 6-7-10-16-21-26-27-39 συνολικού μήκους 97,05 μ επί οδού SR 146N με ΒΑ προσανατολισμό και πέραν αυτής επί απαλλοτριωθείσας έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο (Φ.Ε.Κ. 266/Δ/1995).
- Πλευρά 39-40-44-45-54 συνολικού μήκους 76,44 μ επί απαλλοτριωθείσας έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο (Φ.Ε.Κ. 129/Δ/1989).
- Οι λοιπές πλευρές του συνορεύουν με ιδιοκτησίες τρίτων.

Από πλευράς πολεοδομικής και σύμφωνα με στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την ΠΑΝΓΑΙΑ, το γήπεδο βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εκτός ορίων οικισμού, εντός Γ.Π.Σ. (Φ.Ε.Κ. 896/Δ/1997) με το χαρακτηρισμό ως ΒΙΟΠΛ, εντός Σ.Ο.Ε. (Φ.Ε.Κ. 199/Δ/2003), στην περιοχή με στοιχεία Μ και τμήματα αυτού εντός Ζ.Ε.Α. (Φ.Ε.Κ. 647/Δ/2003). Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, και διέπεται από τους εθνικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

Α) Π. Διάταγμα 20.02.2003, ΦΕΚ 199/Δ/06.03.2003

«Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσαγείων (Ν. Αττικής)»

- Τομέας «Μ»
- Ζώνη Βιομηχανικών – Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων
- Επιτρέπονται μη ιδιαιτέρως οχλούσες επαγγελματικές εγκαταστάσεις
- Αρτιότητα
- Κανόνες 20.000 τ.μ
- Πάρκελλισ: 4.000 τ.μ για αγροτεμάχια αυτοτελή προ της 7.7.1983 (Φ.Ε.Κ. 284/Δ/1983), εκτός των αγροτεμαχίων που έχουν πρόσωπο παρά της Εθνικής και Επαρχιακής οδού που απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμα, να έχουν πρόσωπο 45 Μ και βάθος 50 Μ

Β) Π. Διάταγμα 24.04.1987, ΦΕΚ 166/Δ/06.03.1987

«Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Άρθρο 5: Περιεχόμενο μη οχλούσας βιομηχανίας, βιοτεχνίας, βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου. Στις περιοχές μη οχλούσας βιοτεχνίας επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
4. Κτίρια γήπεδα αποθήκευσης
5. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
8. Γραφεία
9. Εστιατόρια
10. Αναψυκτήρια
11. Χώροι συνάθροισης κοινού
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
15. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Οι πιο πάνω 9 έως 15 χρήσεις επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές.

Γ) Π. Διάταγμα 31.03.1987, ΦΕΚ 303/Δ/06.04.1987

«Καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης για κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων στα γήπεδα και οικόπεδα που βρίσκονται στο ημερωτικό τμήμα του Ν. Αττικής και στα νησιά Σαλαμίνα και Αίγινα πλην της περιοχής ισχύος του Π.Δ. της 20/12/1985»

- Κάλυψη 30%
- Σ.Δ. 0,90
- Σ.Ο. 4,50
- Ύψος 11,00 μέτρα
- Όροφοι 3 συν 1,50 μ στέγη
- Σύστημα Πανταχόθεν ελεύθερο – απόσταση από όρια γηπέδου 10 μ
- Απόσταση κτιρίου Από τον άξονα Επαρχιακής οδού 20 μ
- Από τον άξονα Εθνικής οδού Παιανίας – Κορωπίου 30 μ
- Εγκρίσεις Αρχαιολογία – Δασαρχείο – Διεύθυνση Βιομηχανίας –ΕΠΑΕ

Για τους σκοπούς της παρούσας, αν και δεν μας έχουν παρασχεθεί όλα τα αντίστοιχα έγγραφα, βασιστήκαμε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο έχει ανεγερθεί βάσει όλων των απαιτούμενων νομικών και πολεοδομικών ενεργειών και βάσει όλων των απαιτούμενων αδειών. Επιπροσθέτως, έχουμε ενημερωθεί από την ΠΑΝΓΑΙΑ ότι δεν υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης και όγκου στο υπό εκτίμηση ακίνητο, κάτω από τις υφιστάμενες πολεοδομικές διατάξεις. Η δομή του κτιρίου μπορεί να σηκώσει έναν επιπλέον όροφο 3.000τμ εάν στο μέλλον υπαχθεί στη ζώνη Παιανίας, όπου επιπλέον δόμηση 3.000τμ είναι επιτρεπτή.

ΚΤΙΡΙΟ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ανεγερθεί βάσει οικοδομικής αδείας 12102-11-2010 του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, Περιφέρειας Ανατολικής Αττικής και ανασφάλιστος (αλλαγή χρήσης από βιοτεχνικό κτίριο σε κτίριο γραφείων) 2934-4-2011.

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

Το ακίνητο είναι προσβάσιμο από την κεντρική είσοδο με φυλάκιο, από την παράκλιση της Αττικής Οδού στο βοραιο-ανατολικό τμήμα του οικοπέδου. Το συγκρότημα Karala Office Park αποτελεί πρώτο κτίριο στην Ελληνική αγορά, καθώς είναι το πρώτο που έχει απονμηθεί LEED πιστοποίηση (Leadership in Energy & Environmental Design) από την Αμερική περί πρασίνων κτιρίων κατηγορίας Gold, ενώ έχει δυνατότητα να φιλοξενήσει 1.700 εργαζομένους. Η κάθε μια από τις 6 όμορες πτέρυγες (κωδωμένες με zig-zag τύπου σχήμα) έχει 22μ μήκος με συνολική ανωδομή 29.617.50 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου και του αθρικού πλέον 32.306.07 τ.μ υπόγειο. Περιλαμβάνει κοιτατόριο, καφέ, πλήρως εξοπλισμένο γυμναστήριο και κλαστικό αθρικό (atrium), που αποτελεί την κεντρική είσοδο στο συγκρότημα με μεγάλο ύψος οροφής. Λόγω της ιδιαιτερότητας στην αρχιτεκτονική του, διαχέεται άπλετο φυσικό φως στο εσωτερικό του κτιρίου. Η τάρτασα του συγκροτήματος καλύπτεται με φυτά που απαιτούν μικρή ποσότητα νερού, μειώνοντας έτσι τα λειτουργικά κόστη του κτιρίου.

Διαθέτει τρία υπόγεια με 618 θέσεις στάθμευσης για ΙΧ και 111 θέσεις για μηχανές. Η επιλογή των υλικών έχει εστιάσει σε άμεσα ανακυκλώσιμα υλικά, τοπικής προέλευσης και ειδική σημασία έχει δοθεί στην διαχείριση των αποβλήτων, όπου ανακυκλώνονται σε ποτιστικό νερό καθώς και σε νερό βοηθητικών χρήσεων. Περί το 85% των αποβλήτων της κατασκευής διοχετεύτηκαν πάλι στο περιβάλλον ή στην λειτουργία του κτιρίου, μειώνοντας έτσι την επιβάρυνση του περιβάλλοντος σημαντικά. Γενικά παρατηρήθηκε ότι το συγκρότημα διαθέτει ιδιαίτερη αρχιτεκτονική όψη και τεχνικά χαρακτηριστικά μοντέρνου ύψους είναι ενεργειακά αυτόνομο και εργονομικά, διαθέτει βιοσπονητικό φυσικό φωτισμό, ευελιξία στην εσωτερική διαμόρφωση χώρων και προβολή κάθε πτέρυγας στην Αττική Οδό. Το κτίριο έχει σχεδιαστεί από το αρχιτεκτονικό γραφείο Κοκκίνου – Κούρκουλας. Τα υλικά κατασκευής επιλέχτηκαν με γνώμονα τόσο την προτίμηση σε πρωτογενή υλικά, όσο και στην προσπάθεια ανέγερσης ενός κτιρίου φιλικού προς το περιβάλλον. Στο κτίριο χρησιμοποιούνται σε μεγάλη έκταση υλικά όπως το ανεπίχριστο σκυρόδεμα και το ανοδοκωμένο αλουμίνιο, τα οποία αφενός είναι υψηλής αντοχής και χαμηλών απαιτήσεων συντήρησης, αφετέρου παράγεται τοπικά μειώνοντας με αυτό τον τρόπο το συνολικό ενεργειακό αποτύπωμα του κτιρίου.

Ο εξωτερικός περιβάλλον χώρος ανήρχεται περί τα 25.000τμ και 504 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Το ισόγειο περιλαμβάνει την κεντρική είσοδο, ένα κοιτατόριο, χώρους γραφείων, ενώ οι άνω όροφοι περιλαμβάνουν αμγώς γραφειακούς μοντέρνους χώρους, με πλήρως εξοπλισμένο χώρο IT για κάθε κτίριο.

Ο σκελετός του συγκροτήματος αποτελείται από οπλισμένο σκυρόδεμα σε μεταλλικό κελύφος, ενώ οι εξωτερικές όψεις είναι επενδυμένες με πάνελ αλουμινίου, ενώ φέρουν διπλά αντιηλιακά υαλοστάσια (σύστημα που προστατεύει από την έκθεση στον ήλιο και ταυτόχρονα μειώνει την ενεργειακή καταπόνηση του κτιρίου). Η εσωτερική τοιχοποιία αποτελείται από πλινθοδομημένη σεράς με ελεύθερα χωρίσματα γυψοσανίδας στους βοηθητικούς χώρους. Όλοι οι όροφοι διαθέτουν υπερψυφωμένα δάπεδα (καλυμμένα με διάφορα υλικά όπως μάρμαρο, κεραμικά πλακίδια, μπαμπού, γυαλί, βιομηχανικό δάπεδο, linoleum κλπ) και υποδαπέδια κλιματιστική ανάλογα με τις απαιτούμενες θέσεις εργασίας ανά επίπεδο. Επιπροσθέτως όλα τα επίπεδα διαθέτουν ψευδοροφές, ενώ οι χώροι υγιεινής διαθέτουν δάπεδα και τοίχους επενδυμένα με κεραμικά πλακίδια.

Το συγκρότημα επίσης εξυπηρετείται από δύο γεννήτριες (800 KVA), αντικραυτική κεραιά, τέντα UFS των 200 KVA και τρεις μετασχηματιστές. Ο τεχνητός εσωτερικός φωτισμός επιτυγχάνεται με λαμπτήρες 450 lux ενώ το όλο κτίριο φωτίζεται εξωτερικά στις προσόψεις του και στον περιβάλλοντα χώρο. Φορέα με κάθεταις κλιματιστικές εξυπηρετούν όλα τα επίπεδα, ενώ οι αποθηκευτικοί χώροι είναι συγχρονισμένοι στα υπόγεια, διαθέτουν ράφια, επενδυμένα δάπεδα και εσωτερικά χωρίσματα.

Πρόσβαση σε όλα τα επίπεδα επιτυγχάνεται με 21 ανελκυστήρες καθώς και κλιμακωστά. Οι ανελκυστήρες είναι Otis και τύπου Gen2™ type με Regen Drive που μειώνει την κατανάλωση μέχρι και 75%. Η πρόσβαση με αυτοκίνητο επιτυγχάνεται μέσω δύο εξωτερικών ραμπών (είσοδος-εξόδου) στην κεντρική είσοδο του συγκροτήματος.

Τέλος το κτίριο διαθέτει κατηγορίας 6 κλιματιστική για voice & data, μεγάφωνη εγκατάσταση, πλήρη πυρασφάλεια με πυρανίχνευση, sprinklers, κρουνοί, δεξαμενή πυρόσβεσης, βιολογικό καθαρισμό, ενώ διαθέτει CCTV & Access control, εγκατάσταση ελέγχου CO2 στους υπόγειους χώρους στάθμευσης, εγκατάσταση δικτύου διανομής αερίου και BMS.

Η οροφή του κτιρίου είναι ειδικά διαμορφωμένη και περιλαμβάνει διάδρομο τρέξιματος βλάστηση και χώρους ξεκούρασης. Η εμφληματική κεντρική είσοδος έχει ιδιαίτερο χαρακτήρα λόγω του μεγάλου ύψους της οροφής του αθρικού (atrium). Παρέχει φυσικό φωτισμό όπως και σκίαση, καθώς και υψηλή ασφάλεια. Γενικότερα, το συγκρότημα διαχειρίζεται τα απόβλητά του, συλλέγει φυσικό φως και προσδίδει ένα περιβάλλον φιλικό όχι μόνο στους χρήστες αλλά και στην τοπική χλωρίδα και πανίδα.

Το ακίνητο είναι μαθημένο στην Cosmote ως hot shell (έτοιμο προς χρήση) συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών χωρισμάτων γυψοσανίδας και τριπλών υαλοστασίων, με πλήρες σύστημα εξαερισμού, πολυώνικου κλιματισμού, κλιματισμός, πλήρως εξοπλισμένη είσοδος-χώρος υποδοχής κοιτατόριο και αμφιθέατρο στο επίπεδο του ισόγειου. Ο εξωτερικός ανάπλευτος περιβάλλοντα χώρος είναι οριοθετημένος, περιφραγμένος, με ειδικά μελετημένο φωτισμό, διακριτά μονοπάτια και φύτευση.

Όπως προαναφέρθηκε, το κτίριο έχει πιστοποιηθεί με LEED Gold και κατατάσσεται σε κατηγορία Α βάσει KENAK.

Για την αναγνώριση ενός κτιρίου από το US Green Building Council, το έργο πρέπει να λάβει πόντους κατά την διάρκεια κατασκευής έως και την ολοκλήρωσή του, ώστε να κριθεί κατάλληλο για να λάβει την πιστοποίηση. Τα πρότυπα κατασκευής και οι διακρίσεις διαφέρουν και για αυτό ο κατασκευαστής διαλέγει ποια κριτήρια ταυρίζουν στο έργο του.

Όπως μας έχει παρασχεθεί από τον κατασκευαστή του κτιρίου, τα παρακάτω χαρακτηριστικά διακρίνουν το συγκρότημα Karala:

- Περιβαλλοντικό όφελος σχεδιασμένο σύμφωνα με τις απαιτήσεις ενός συγκρίσιμου αντίστοιχου, διεθνώς αναγνωρισμένου προγράμματος πιστοποίησης πράσινων κτιρίων (Leadership in Energy and Environmental Design: ηγεσία στην ενεργειακή και περιβαλλοντική μέλξη)
- Το πρώτο κτίριο που έχει λάβει πιστοποίηση LEED® Gold στην Ελλάδα.
- Ενεργειακή απόδοση σύμφωνα με τα Ελληνικά πρότυπα (KENAK). Βαθμολογία ενεργειακής απόδοσης πιστοποιητικό Α κατηγορίας
- Τεχνολογία εξοικονόμησης νερού: υλικά υψηλών αποδόσεων με ποσοστά ροής 3 l/min - συλλογή βρόχινου νερού για χρήση σε τουαλέτα - βιολογική επί τόπου κατεργασία λυμάτων για χρήση σε άρδευση τοπίου
- Δομικά υλικά με υψηλό ποσοστό σε ανακυκλώσιμο περιεχόμενο που μειώνει τη χρήση των παρθένων/ακατέργαστων πρωτογενών υλικών
- Χαμηλής απομής προϊόντα: κίτρες, στεγανωτικά υλικά, χρώματα, επιστρώση και συστήματα δαπέδων που εξυπηρετούν στην βελτίωση της εσωτερικής ποιότητας του αέρα
- Πρόσθη στέγη που μειώνει τα θερμικά φορτία και βελτώνει το μικροκλίμα
- Χρήση πιστοποιημένης Ήλιας (FSC, PEFC) και γρήγορα ανανεώσιμες πηγές υλικών (μπαμπού, λινέλαιο) που προστατεύουν τους φυσικούς πόρους
- Εγκατάσταση louvers για σκίαση, που παράλληλα έχουν σχεδιαστεί ώστε να αντικατοπτρίζουν το φυσικό φως στο εσωτερικό του κτιρίου μειώνοντας έτσι την ανάγκη για τεχνητό φως και ψύξη (μείωση της καταπόνησης ενέργειας)
- Εναλλακτικοί τρόποι μεταίνησης που μειώνουν τις απομής αερίων του θερμοκηπίου - υπηρεσία με λεωφορεία, χώροι αποθήκευσης ποδηλάτων και αποδυτήρια, - προτιμώμενοι χώροι στάθμευσης για οχήματα αποδοτικών καυσίμων
- Καινοτόμο σχεδιασμό ανελκυστήρων με αναγεννητική τεχνολογία-μείωση απομής CO2 58,76 τόνων ανά έτος σε σύγκριση με τους κοινούς υδραυλικούς ανελκυστήρες

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

- Χρήση τοπικών υλικών που μειώνουν την εκπομπή CO2 λόγω χρήσης και διαφοράς των οικοδομικών υλικών και της μεταφοράς τους
- Εξοπλισμός εξαιρετικά υψηλής ενεργειακής απόδοσης - συστήματα ακίασης, εκμετάλλευση δωρεάν ψύξης την νύχτα, φωτισμοί με αισθητήρες θερμοκρασίας και πληρότητας
- Ενισχυμένη λειτουργία και συνεχής παρακολούθηση για την εγγύηση καλύτερης αποδοτικότητας στην λειτουργία του εξοπλισμού
- Ενισχυμένη διαχείριση ψυκτικών ουσιών - εγκατάσταση μηχανημάτων κλιματισμού που έχουν σχεδιαστεί για να μειώνουν τις επιπτώσεις στις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου
- Χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας εντός εγκαταστάσεων (ηλιακή, θερμική, θέρμανση νερού)

ΚΤΗΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ)
3 ^ο υπόγειο	259 θέσεις στάθμευσης και 50 θέσεις μηχανών	10.514,69
3 ^ο υπόγειο	Αποθήκες	170
2 ^ο υπόγειο	260 θέσεις στάθμευσης και 34 θέσεις μηχανών	10.248,69
2 ^ο υπόγειο	Αποθήκες	436
1 ^ο υπόγειο	Αποθήκες	1.365,38
1 ^ο υπόγειο	H/M χώροι	1.101,50
1 ^ο υπόγειο	κουζίνα	82
1 ^ο υπόγειο	Data center, βοηθητικοί χώροι	1.422,00
1 ^ο υπόγειο	99 θέσεις στάθμευσης και 27 θέσεις μηχανών	6.713,81
Ισόγειο	αμφιθέατρο, εστιατόριο, γραφεία	9.740,80
Ισόγειο - Αίθριο	Αίθριο	281,14
1 ^{ος} όροφος	Γραφεία	9.797,78
2 ^{ος} όροφος	Γραφεία	9.797,78
Οικόπεδο	υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	504
	ΣΥΝΟΛΟ	61.671,37

Πηγή: ΠΑΝΓΑΙΑ

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ ΔΙΚΤΥΑ

Όλες οι κύριες υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένης της ύδρευσης, ηλεκτροδότησης κλπ, είναι διαθέσιμες στην περιοχή και συνδέονται με το ακίνητο, μετά από προφορικές πληροφορίες που έχουμε λάβει από την ΠΑΝΓΑΙΑ. Σημειώνεται ότι δεν έχουμε εξετάσει τις υπηρεσίες και δεν μπορούμε να επιβεβαιώσουμε την εύρυθμη λειτουργία του αντίστοιχου εξοπλισμού.

Σύμφωνα με ενημέρωση που λάβαμε από τον πελάτη ΠΑΝΓΑΙΑ, δεν υπάρχουν χρεώσεις υπηρεσιών και κόστος συντήρησης που να αποδίδεται στον ιδιοκτήτη. Όλα τα τέλη και οι ανάλογες χρεώσεις καταβάλλονται από τους ενοίκους, όπως αναφέρεται στη σύμβαση της μίσθωσης που μας έχει παρασχεθεί.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

Για τους σκοπούς αυτής της μελέτης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο συμμορφώνεται με όλους τους σχετικούς κανονισμούς, προκειμένου να διασφαλιστεί η έκδοση πιστοποιητικού πυρασφάλειας και πιστοποιητικά γεωιγικής και ασφάλειας.

ΛΔΕΙΞ

Δεν έχουμε πληροφορηθεί για τυχόν περιορισμούς και δεσμεύσεις που να αφορούν το εν λόγω ακίνητο. Έχουμε πληροφορηθεί ότι υπάρχει μια έγκυρη οικοδομική άδεια και ότι όλοι οι χώροι είναι νόμιμοι όσον αφορά την κατασκευή και τη χρήση τους.

ΘΕΜΑΤΑ ΜΟΛΥΝΣΗΣ

Δεν είμαστε ενήμεροι για οποιοδήποτε περιστατικό μόλυνσης στην περιοχή, αν και συνιστούμε τη διεξαγωγή μιας περιβαλλοντικής μελέτης για την εξαίρεση τυχόν προβλημάτων μόλυνσης.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

ΤΟΠΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

Η έρευνά μας στην άμεση περιοχή και ιδιαίτερα κατά μήκος της Αττικής οδού έχει δείξει ότι υπάρχει έλλειψη διαθέσιμων γηπέδων κατάλληλα για ανάπτυξη γραφείων. Μεγάλα κομμάτια της γης έχουν αποκτηθεί από επενδυτές/κατασκευαστές στο παρελθόν, οι οποίοι σχεδιάζουν να τα αναπτύξουν και εκμεταλλευτούν εμπορικά όταν θα εξασφαλίσουν το κατάλληλο πολεοδομικό καθεστώς και χρηματοδότηση και όταν βελτιωθούν οι συνθήκες της αγοράς. Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως γενεραφικά κατάλληλη για εμπορικές αναπτύξεις, λόγω της εύκολης πρόσβασης από τις κεντρικές οδικές αρτηρίες, τη γειτνίαση με το αεροδρόμιο και την ύπαρξη μεγάλων οικοπέδων.

Ως εκ τούτου, αναμένεται περαιτέρω ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της Παιανίας στο μέλλον, με προσέλκυση επιχειρήσεων μεσαίου και μεγάλου μεγέθους, όπως και κτιρίων που θα προσφέρουν ένα καινοπονητικό επίπεδο λειτουργίας, εκμεταλλευόμενα τη γειτνίαση με το αεροδρόμιο, τα λιμάνια της Ραφήνας και του Λαυρίου και τα μελλοντικά έργα υποδομής όπως την έξοδο 19 και την επέκταση του προαστιακού προς την Ραφήνα. Η ανάπτυξη της περιοχής αναμένεται να διευκολύνει την δημιουργία επιχειρηματικών πάρκων σύμφωνα με αντίστοιχη πρακτική σε άλλες πόλεις της ΕΕ. Είναι χαρακτηριστικό ότι στις περισσότερες ευρωπαϊκές αγορές το επιχειρηματικά πάρκα έχουν αναπτυχθεί κοντά σε διεθνή αεροδρόμια, όπως στη γερμανική Σόφια.

Οι εμπορικές χρήσεις του Γέρακα και της Παλλήνης, περιοχές που είναι οι πλησιέστερες του υπό εκτίμηση ακινήτου, επικεντρώνονται κυρίως κατά μήκος των Λεωφ. Ανθούσας και Μαραθώνος. Επιπλέον, καταστήματα τοποθετούνται κατά μήκος της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, καθώς και κατά μήκος της Λεωφόρου Μαρκοπούλου και αφορούν σε μεγάλες εμπορικές εκθέσεις και big boxes.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο χωροθετείται σε περιοχή που δεν έχει άμεση εμπορικότητα, αλλά στην ευρύτερη του ακινήτου περιοχή, λειτουργεί μια ολοένα και αυξανόμενη σε κατοίκους κοινότητα, με μεγάλη συγκέντρωση τραπεζών, φαρμακείων, σουπερ μάρκετ, καταστημάτων εξοπλισμού σπιτιών, ένδυσης, υποδήσης, παιδικών ρούχων και παρηκτών, ενώ οι άνω όροφοι των κτιρίων στεγάζουν διατηρησιμότητα γραφεία, ιατρεία, τουριστικά πρακτορεία, επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών κ.α. και χωροθετούνται

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

κυρίως κατά μήκος της Λεωφόρου Μαραθώνος και Λαυρίου. Σημειώνεται ότι η περιοχή της Παλλήνης και του Γέρακα έχει επηρεαστεί αρνητικά από την παρούσα κρίση στην οικονομία, με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλος αριθμός κενών καταστημάτων, ιδιαίτερα παλαιών σε ηλικία.

Η περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται κυρίως από αποθηκευτικά κτίρια (Intracom, Argos, Atlanta) όπως και ΚΤΕΟ, βιοτεχνίες, παλαιά εργοστάσια και διάσπαρτες κατοικίες. Εμπροσθέντως, οι Ενδόσεις Λιμνέρη, η Intracom, η Lafarge, η εταιρεία Thales και άλλοι διατηρούν τα κεντρικά γραφεία τους στην περιοχή.

Οικόπεδα κενά παρατηρούνται στην περιοχή αν και όχι συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση σε μέγεθος. Ένα από τα μιονεκτώμενα της περιοχής είναι η έλλειψη πρόσβασης με μέσα μαζικής μεταφοράς, παρά μόνο με λεωφορεία και προαστιακό. Πάραυτα, η περιοχή γίνεται όλο και πιο ελκυστική για χρήστες γραφείων καθώς είναι αναπτυσσόμενη, με δυνατότητα μεγάλων αναπτύξεων υψηλών προδιαγραφών με ικανό αριθμό θέσεων στάθμευσης. Η γγγύτητα της περιοχής με το αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα και είναι χαρακτηριστική η ανάπτυξη παρόμοιων θέσεων σε όλες τις Ευρωπαϊκές και όχι μόνο αγορές. Τέλος, η εύκολη και γρήγορη πρόσβαση προς όλα τα σημεία της Αττικής συμπεριλαμβανομένης της Εθνικής Οδού, των Νοτίων προαστίων καθώς και των Λεωφόρων Μεσογείων και Κηφισίας αποτελεί πρόνομη της περιοχής για υποψήφιους χρήστες.

ΣΥΓΚΡΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Προτού προβούμε στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, είναι απαραίτητο να εξετάσουμε τις τιμές πώλησης και μίσθωσης των συγκρίσιμων ακινήτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή (κτίρια γραφείων και χώρους γραφείων κατηγορίας Α και Β, λόγω έλλειψης πολλών κτιρίων Α κατηγορίας). Κατά τη διεκνήκεα της αξιολόγησης, έχουμε κυρίως αντλήσει τα συμπεράσματά μας από τις παρακάτω τιμές. Θεωρούμε ότι τα ακόλουθα συγκρίσιμα ακίνητα παρέχουν μια εύλογη ένδειξη για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου προς εκτίμηση. Σημειώνεται ότι τα επιλεγμένα συγκριτικά στοιχεία αφορούν κτίρια υψηλών προδιαγραφών επί της Α. Κηφισίας και του Κέντρου (λόγω έλλειψης συγκριτικών ακινήτων στην Παιανία). Παρακαλώ σημειωθεί ότι όλα τα συγκρίσιμα στοιχεία που παρουσιάζονται παρακάτω συλλέχθηκαν είτε από την εκτεταμένη βάση δεδομένων της εταιρείας μας, είτε από πληροφορίες που λάβαμε από τους ιδιοκτήτες ή τους αγοραστές και εννοιαστές και θα πρέπει να θεωρούνται εμπιστευτικές. Για λόγους εμπιστευτικότητας, δεν μπορούμε να παρουσιάσουμε τις ακριβείς διευθύνσεις αυτών των συγκριτικών στοιχείων, ούτε λεπτομερείς πληροφορίες για τους ιδιοκτήτες και τα ονόματα των εννοιαστών. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι ζητούμενες τιμές υπόκεινται σε έκπτωση που μπορεί να φθάσει ακόμη και 20% επί της αρχικής τιμής προσφοράς, πριν από τη σύναξη της συμφωνίας.

Οι τιμές μίσθωσης στην ευρύτερη Αττική σε κωδμητα υψηλών προδιαγραφών κτίρια γραφείων συμπεριλαμβανομένης και της περιοχής του Κέντρου κυμαίνονται σε επίπεδα της τάξης των € 12-26/τμ.μήνα, με τα υψηλότερα εννοία να συναντώνται στο κέντρο της πόλης και ειδικά γύρω από την Πλατεία Συντάγματος. Τα χαμηλότερα εννοία παρατηρούνται σε άλλες περιφερειακές αγορές γραφείων, αν και το μέγεθος, οι προδιαγραφές του, η ακριβής τοποθεσία όπως και η ηλικία και οι παροχές ενός κτιρίου αποτελούν σημαντικό παράγοντα προσδιορισμού του ύψους του εννοία. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ποιότητα των γραφείων στην Αθήνα, θεωρείται χαμηλή σε σχέση με τον μέσο Ευρωπαϊκό όρο με πολύ περιορισμένο αριθμό γραφείων ουσιαστικά κατηγορίας Α. Η πλαιοψήφια των μισθωμάτων επί της Λεωφόρου Κηφισίας που αποτελεί τον πλέον διαδεδομένο γραφειακό προορισμό στην περιφέρεια, σε καλής ποιότητας κτίρια (prime), κυμαίνεται από € 12-17/τμ.μήνα, ενώ δεν αποκλείονται και μισθώματα χαμηλότερα ή υψηλότερα του ανωτέρω εύρους ανάλογα με την ηλικία, το πότε συμφυνήθηκε η μίσθωση και τις παροχές των κτιρίων.

Οι τιμές πώλησης καλών προδιαγραφών γραφειακών χώρων στην Αττική έχουν μεγάλο εύρος και κυμαίνονται από € 1.500-9.500/τμ, ανάλογα με την εμπιστοσύνη της περιοχής, την πρόσβαση, την ποιότητα κατασκευής, την ηλικία και το μέγεθος του ακινήτου. Σημειώνουμε ότι τα τελευταία χρόνια είναι πολύ περιορισμένος ο αριθμός συναλλαγών επομένως οι αξίες διαμορφώνονται κυρίως με βάση τις

ζητούμενες τιμές. Κατά τη διάρκεια της ύφεσης έχει παρατηρηθεί διαφορά στα επίπεδα των εννοιών μεταξύ ήδη μισθωμένων χώρων (που συνήθως έχουν υποστεί επαναδιαπραγμάτευση) και νέων εννοιαστών. Οι ιδιοκτήτες υπάρχουσας μίσθωσης είναι περισσότερο ανelasticοί σε διαπραγματεύσεις ενώ ιδιοκτήτες κενών χώρων είναι περισσότερο ευλκτικοί προσπαθώντας να εξασφαλίσουν μισθωτή για το ακίνητο τους. Έτσι παρατηρείται στην ίδια περιοχή σημαντικές πολλές φορές αποκλίσεις εννοιών.

ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ				
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΕΡΦΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΑΝΑΛΥΣΗ (€/Τ.Μ)
1	Επί της Α.Βασ. Σοφίας, απέναντι από την Αμερικάνικη πρεσβεία, κτίριο υπό κατασκευή με συνολική επιφάνεια 37.894 τμ (16.694 τμ αναδομής και 3.200τμ υπογειών βοθθ. Χώρων και με 700 θέσεις στάθμευσης) προσφέρεται για πώληση σε επίπεδο warm shell (χωρίς εσωτερικά τελεώματα). Κεντρική τοποθεσία, κτίριο κατώτερης ποιότητας.	16.694	55.000.000	3.295
2	Σε παράδρομο της Αττικής Οδού στα Βριλήσσια, κατηγορίας Α κτίριο γραφείων επιφάνειας 3.911τμ (2.571 τμ αναδομής) μισθωμένο σε διεθνή εταιρεία προσφέρεται για πώληση. Περισσότερο κεντρική τοποθεσία από το υπό εκτίμηση ακίνητο αλλά κατώτερης ποιότητας κτίριο.	2.571	7.000.000	2.723
3	Επί της Α. Κηφισίας, συγκρότημα γραφείων δύο όμορων κτιρίων, με κοινό πάρκινγκ, κατασκευής 2003 απέναντι από το Ολυμπιακό στάδιο, επιφάνειας 3.300τμ υπεργειών χώρων σε κάθε κτίριο. Κτίριο Α περιλαμβάνει 73 υπόγειες θέσεις στάθμευσης και Κτίριο Β περιλαμβάνει 200 θέσεις. Προσφέρονται για πώληση στα εξής ποσά: Κτίριο Α € 9 εκατομμύρια και Κτίριο Β € 18 εκατ. Καλύτερη τοποθεσία, αλλά κατώτερης ποιότητας κτίριο.	3.300	9.000.000	2.727
4	Σε παράδρομο της Αττικής Οδού στο Μαρούσι, κτίριο του 2010 (με πρόσθη στέγη 450τμ) συνολικής επιφάνειας 3.460 τμ (2.122τμ γραφεία και 45 θέσεις στάθμευσης) μισθώνεται σε διεθνή εταιρεία για € 55.000/μήνα και προσφέρεται για πώληση. Καλή κατασκευή (όχι ποσοποιημένη), καλύτερη τοποθεσία σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.	2.122	7.500.000	3.534
5	Επί της Α. Μεσογείων στο Χολοαρό, ανεξάρτητο κτίριο γραφείων 5.500τμ στο ισόγειο και 4 όνω του ισσογείου επίπεδα με 3.500 τμ σε δύο υπόγεια πάρκινγκ και 28 υπαίθριες θέσεις (σύνολο 150 θέσεις) κατασκευής 2001 εννοιαζότα αλκυλοαρω στα € 85.000/μήνα προσφέρεται για πώληση. Καλύτερη περιοχή αλλά χαμηλότερης κατασκευαστικής ποιότητας από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	5.500	19.000.000	3.455
6	Επί της Εθν. Αναπατάσσης στο Χαλάνδρι, κατηγορίας Α κτίριο γραφείων 3.500τμ, με διατηρητέο τιμήμα, πλήρως ανακαινισμένο με 2.500τμ υπόγεια, μισθωμένο σε φαρμακευτική εταιρεία, προσφέρεται για πώληση στα € 22 εκατ. Πολύ καλύτερη τοποθεσία κτίριο ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού χαρακτήρα.	3.500	22.000.000	6.286

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΑΝΑΛΥΣΗ (€/Τ.Μ)
7	Σε παράδρομο της Αττικής Οδού στη Μεταμόρφωση, κτίριο 3.846τμ με 6 επίπεδα (υπόγειο 2.150τμ) μισθωμένο σε ζέση εταιρεία, κατασκευής 2011, προσφέρεται για πώληση. Δύσκολη πρόσβαση, συγκρισιμη περιοχή αλλά εγγύτερα στον αστικό ιστό χαμηλότερης ποιότητας κτίριο.	3.846	11.880.000	3.089
8	Επί της Εθν. Αντιστάσεως στο Χαλάνδρι ανεξάρτητο κτίριο 1.500τμ γραφείων μισθωμένο στα € 26.400/μήνα σε παλαιωμένη εταιρεία, προσφέρεται για πώληση. Καλύτερη τοποθεσία, αλλά χαμηλότερης ποιότητας κτίριο.	1.500	5.500.000	3.667
9	Επί της Εθνικής Οδού στη Κηφισιά, κατασκευαστής πωλεί κτίριο κατ'ηγ. Α. γραφείων, επιφάνειας 16.000τμ ανωδομής και 15.000τμ υπογείων. Συγκρισιμη περιοχή αλλά χαμηλότερων κατασκευαστικών προδιαγραφών.	16.000	40.000.000	2.500
10	Πλησίον της Α. Κηφισίας και Αττικής Οδού στο Μαρούσι, κατασκευασμένο το 1996, ανεξάρτητο κτίριο γραφείων 1.200τμ (950τμ ανωδομής) σε 5 επίπεδα (με 20 υπόγειες θέσεις στάθμευσης) και 250τμ υπόγειο, προσφέρεται για πώληση. Καλύτερη τοποθεσία αλλά χαμηλότερης ποιότητας κατασκευής.	950	2.500.000	2.632
11	Επί της Α. Παιονίας-Μαριοπούλου, στην Παιονία, νεόδμητο κτίριο 2.600τμ ανωδομής με 1.100τμ υπόγειο, προσφέρεται για πώληση σε warm shell κατάσταση. Λιγότερο κεντρική περιοχή και χαμηλότερη ποιότητα σε σχέση με το υπό εκτίμηση ακίνητο.	2.600	6.000.000	2.308
12	Δίπλα στην Αττική Οδό και Α. Κηφισίας, νεόδμητο κτίριο 724τμ εκ των οποίων 454 τμ αντιστοιχούν σε ανωδομή και 270 τμ σε υπόγειο, υπό κατασκευή, προσφέρεται για πώληση. Καλύτερη τοποθεσία αλλά χαμηλότερης ποιότητας κατασκευής.	454	2.000.000	4.405
13	Επί της Α. Κηφισίας στο Μαρούσι, ανεξάρτητο κτίριο κατασκευής 1998, σε 2.308τμ οικόπεδο, σε απόσταση περί τα 550μέτρα από τον οδού. Σταθμό Αμαρουσίου, επιφάνειας γραφείων 4.311 τμ (μικτά 6.433 τμ) προσφέρεται για πώληση. Πολύ χαμηλότερης ποιότητας κτίριο, σε καλύτερη θέση από το υπό εκτίμηση ακίνητο, αλλά χωρίς πάρκινγκ.	4.311	7.800.000	1.809
14	Στο κέντρο της Αθήνας, γραφεία σε 10 ορόφους 4.137 τμ συν 1.400τμ υπόγειο, σε ανακατασκευασμένο κτίριο του 1997 (ένα από τα λίγα κτίρια με πάρκινγκ στο κέντρο) προσφέρεται για πώληση στην ενδεικτική τιμή των € 18 εκατ.	4.137	18.000.000	4.351
15	Επί της Εθν. Αντιστάσεως στο Χαλάνδρι, αυτόνομο κτίριο γραφείων 2.200τμ υπέργεια και 75 θέσεις στάθμευσης κατασκευής 2006, προσφέρεται για πώληση. Καλύτερη τοποθεσία αλλά χαμηλότερη ποιότητα κατασκευής.	2.200	8.000.000	3.636
16	Δίπλα στην Α. Κηφισίας στο Μαρούσι, κτίριο του 1985, πλήρως ανακατασκευασμένο το 2007, κατηγορίας Β+, προσφέρεται για πώληση με 25 υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Καλύτερη τοποθεσία από το εκτιμώμενο ακίνητο, χαμηλότερης ποιότητας και με βασικό μενοκέκτημα την έλλειψη θέσεων στάθμευσης.	4.500	15.750.000	3.500

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΒΛΠ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΧΙΑ

CUSHMAN & WAKEFIELD / PROPRJUS 19

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΑΝΑΛΥΣΗ (€/Τ.Μ)
17	Επί της Μεγαλοκοπούλου, στην περιφέρεια του κέντρου, κτίριο γραφείων 6.787τμ με 206 υπόγειες θέσεις στάθμευσης μισθωμένο στα € 97.000/μήνα, κατ'ηγ. Β+, προσφέρεται για πώληση (απόδοση 6,1%). Καλύτερη περιοχή αλλά χαμηλότερη ποιότητα από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	6.789	18.700.000	2.754
18	Στο Μαρούσι, νεόδμητο κτίριο γραφείων 2.500τμ με υπόγειο 800τμ, κοντά στην Αττική Οδό και Α. Κηφισίας, προσφέρεται για πώληση. Καλύτερη περιοχή, με σημαντικά όμως μειονεκτήματα (χαμηλό ύψος οροφής κ.α.)	2.500	8.000.000	3.200
19	Πλησίον Α. Κηφισίας στο Χαλάνδρι, ανεξάρτητο κτίριο γραφείων 1.400τμ με 732 τμ ανωδομή και 680τμ υπόγειο (12 θέσεις στάθμευσης) προσφέρεται για πώληση. Καλύτερη τοποθεσία, αλλά χαμηλότερη ποιότητα κατασκευής.	732	3.350.000	4.577
20	Τον Οκτώβριο 2013, το Πανεπιστήμιο αγόρασε 5.000τμ κτίριο στην Καψήλη για € 10,5 εκατ. Το κτίριο θα παραδοθεί ανακατασκευασμένο. Κεντρική αλλά δευτερεύουσα περιοχή.	5.000	10.500.000	2.100
21	Στο Κεφαλάρι στην Κηφισιά, ανακατασκευασμένο διατηρητέο κτίριο ιδιαιτερωτής αρχιτεκτονικής, επιφάνειας 4.000τμ ανωδομής και 3.500τμ βοηθητικών χώρων, προσφέρεται για πώληση. Στην καρδιά της αστικής περιοχής, λιγότερο μοντέρνα κατασκευή σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.	3.500	30.000.000	8.571
22	Στην Κρεζιώτου, στο κέντρο, πλησίον Πλατείας Συντάγματος, κτίριο γραφείων 10.454τμ ανωδομής με 2.683τμ υπόγειο προσφέρεται για πώληση. Στην καρδιά του κέντρου της πόλης, αλλά με κατώτερη ποιότητα κατασκευής.	10.454	100.000.000	9.566
23	Επί της Εθν. Αντιστάσεως στο Χαλάνδρι, δημόσιος οργανισμός αγόρασε το Q2 2013 κτίριο γραφείων 2.000τμ κατ'ηγ. Α, με 28 θέσεις στάθμευσης και 500τμ αποθήκες. Καλύτερη τοποθεσία αλλά χαμηλότερης ποιότητας κτίριο από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	2.000	5.000.000	2.500
24	Στον παράδρομο της Αττικής Οδού στο Μαρούσι, γραφεία 2.123τμ με 1.300τμ πάρκινγκ, πρόσφατης κατασκευής κατ'ηγ. Α, μισθωμένα σε ζέση εταιρεία, προσφέρονται για πώληση. Καλύτερη περιοχή αλλά χαμηλότερη ποιότητα κατασκευής.	2.123	7.000.000	3.297
25	Πλησίον της Εθν. Οδού στην Κηφισιά, επενδυτής αγόρασε τον Μάρτιο 2014 κτίριο 4.472,80τμ ανωδομής κατ'ηγ. Β-, πλήρως μισθωμένο με 9% απόδοση και τιμή αγοράς € 4.55 εκατ. Το κτίριο βρίσκεται σε συγκρισιμη περιοχή με το υπό εκτίμηση ακίνητο αλλά είναι πολύ χαμηλότερης ποιότητας.	4.472	4.550.000	1.017
26	Στην Μητροπόλεως, στο κέντρο της Αθήνας, κτίριο γραφείων 4.411τμ ανακατασκευασμένο από γνωστό Έλληνα αρχιτέκτονα (Ηλία Μπαρπαλάκη), πωλήθηκε τον Δεκέμβριο 2014.	4.411	11.000.000	2.494
Πηγή: Έρευνα Αγοράς Προπριους				Μέσος όρος 3.509

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΒΛΠ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΧΙΑ

CUSHMAN & WAKEFIELD / PROPRJUS 20

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

ΕΝΟΙΚΙΑΣΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ				
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΕΡΤΕΛΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ)	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ (Ε.ΜΗΝΙΑ)	ΑΝΑΛΥΣΗ (Ε.Τ.Μ/ΜΗΝΙΑ)
1	Στο Μαρούσι, ελληνική εταιρεία μισθώνει 12.581τμ κατγ. Α γραφεία με 16.583τμ πάρκινγκ. Πολύ καλή ποιότητα, χαμηλότερης ενεργειακής απόδοσης από το υπό εκτίμηση ακίνητο, καλύτερη τοποθεσία.	12.581,00	295.000	23,45
2	Στο Μαρούσι, πολυεθνική εταιρεία μισθώνει 5.900τμ ανυδραυγής με υπόγεια πάρκινγκ. Το κτίριο είναι καλής ποιότητας αλλά όχι πιστοποιημένο ενεργειακά, σε καλύτερη τοποθεσία από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	5.900,00	105.900	17,95
3	Πλησίον Α. Κηφισίας στο Νέο Ψυχικό, κατγ. Α γραφεία εντός συγκροτήματος γραφείων και καταστημάτων, περί τα 7.000τμ, μισθωμένο σε σημαντικούς μισθωτές με ενοίκιο € 13τμ/μήνα. Χαμηλότερης ποιότητας αλλά καλύτερη τοποθεσία από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	7.000,00	91.000	13,00
4	Διεθνής εταιρεία μισθώνει 860τμ γραφείων στο Μαρούσι σε κατγ. Α κτίριο, τον Ιανουάριο 2014 για € 14.50τμ/μήνα. Χαμηλότερη ποιότητα αλλά καλύτερη περιοχή από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	860,00	12.470	14,50
5	Συγκρότημα γραφείων κατασκευής 2004, στο Μαρούσι, επιφάνειας 10.000τμ, υψηλής ενεργειακής καταναλώσης, μισθώνεται στα € 10,80τμ/μήνα με υψηλά λειτουργικά κόστη. Καλύτερη τοποθεσία.	1.000,00	10.800,00	10,80
6	Τρεις διεθνείς εταιρείες μισθώνουν 7.300τμ γραφείων επί της Εθνικής Οδού στην Κηφισιά σε κατγ. Α κτίριο, αλλά μη πιστοποιημένο ενεργειακά. Συγκρίσιμη περιοχή αλλά κτίριο μη πιστοποιημένο.	7.300,00	91.250	12,50
7	Επί της Λεωφ. Κηφισίας στο Μαρούσι, δύο επίπεδα γραφείων 1.500τμ μισθώθηκαν το 2013 στα € 13τμ/μήνα. Χαμηλότερης ποιότητας κτίριο αλλά σε καλύτερη τοποθεσία από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	1.500,00	19.500	13,00
8	Επί της Αττικής Οδού στην Παλαιά, 3.000τμ γραφεία κατγ. Β, σε ένα από τα λίγα επαγγελματικά συγκροτήματα, κατόπιν επαναδιαπραγμάτευσης, το μίσθωμα ανέρχεται σε € 11τμ/μήνα. Συγκρίσιμη περιοχή, πολύ χαμηλότερη ποιότητα και με υψηλές καταναλώσεις.	3.000,00	33.000	11,00
9	Επί της Α. Κηφισίας, 3.200τμ ανυδραυγής με 4.000τμ υπόγεια, κατγ. Α, μισθώνεται σε διεθνή εταιρεία. Χαμηλότερης ποιότητας κτίριο αλλά σε καλύτερη τοποθεσία από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	3.200,00	70.400	22,00
10	Διεθνής εταιρεία μισθώνει 3.300τμ γραφεία επί της Α. Κηφισίας στο Μαρούσι τον Ιούλιο 2014 σε καλύτερη τοποθεσία αλλά χαμηλότερης ποιότητας κτίριο από το υπό εκτίμηση ακίνητο. Περιλαμβάνει και 100 θέσεις στάθμευσης.	3.300,00	40.000	12,12

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΕΡΤΕΛΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ)	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ (Ε.ΜΗΝΙΑ)	ΑΝΑΛΥΣΗ (Ε.Τ.Μ/ΜΗΝΙΑ)
11	Διεθνής εταιρεία τεχνολογίας, μισθώνει τον Ιούλιο 2014 γραφεία 1.187τμ πλησίον Α. Κηφισίας στο Μαρούσι με 38 θέσεις στάθμευσης. Χαμηλότερη ποιότητα αλλά καλύτερη τοποθεσία από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	1.187,00	21.000	17,69
12	Επί της Εθν. Αντιστάσεως στο Χαλάνδρι 1.531τμ γραφεία με 22 υπόγειες θέσεις στάθμευσης μισθώθηκαν σε διεθνή εταιρεία εντός του 2013. Χαμηλότερης ποιότητας κτίριο αλλά σε καλύτερη τοποθεσία από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	1.531,00	26.400	17,24
13	Ελληνική τράπεζα μισθώνει 9.207,85τμ κατγ. Α γραφεία με 2.630τμ πάρκινγκ. Πολύ καλή ποιότητα, με υψηλή προβολή, δίπλα στην Πλατεία Συντάγματος. Καλής ποιότητα γραφεία στο κέντρο της πόλης.	9.207,00	230.000	24,98
14	Σε παράδρομο της Αττικής Οδού στο Μαρούσι 2.123τμ γραφεία με 1.300τμ πάρκινγκ κωδ.κατγ. Α, μισθώνονται σε διεθνή εταιρεία. Καλής ποιότητας κτίριο ωστόσο χαμηλότερης ποιότητας από το υπό εκτίμηση κτίριο αλλά σε καλύτερη τοποθεσία.	2.123,00	55.000	25,91
15	Πλησίον Α. Κηφισίας, στην οδό Φραγκοκλησιάς, επενδυτής προσφέρει 4.500τμ κτίριο γραφείων προς μίσθωση στα € 15τμ κωπ shell (χωρίς εσωτερικά τελεωμένα) και € 80μήνα την θέση στάθμευσης. Συμβατική κατασκευή αλλά σε καλύτερη τοποθεσία από το υπό εκτίμηση ακίνητο.	4.500,00	67.500	15,00
16	Επί της Βας. Σοφίας, στους Αμπελόκηπους, δύο ορόφοι γραφείων 650τμ συνολικής επιφάνειας με 8 υπόγειες θέσεις στάθμευσης, μισθώθηκαν τον Οκτώβριο 2014 σε πολυεθνική εταιρεία. Το κτίριο είναι κατηγορίας AAA, νεόδμητο, ορόσημο για την περιοχή, απέναντι από το Ίπποκράτεο Νοσοκομείο. Μισθώθηκε με "ster up rent" στα € 16τμ/μήνα τον πρώτο χρόνο, € 17 τον δεύτερο και € 18 τον τρίτο χρόνο, και μετά αναπροσαρμόζεται με ΔΤΚ.	650,00	10.400	16,00
Πηγή : Έρευνα Αγοράς Proprius			Μέσος Όρος	16,70

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η γνώμη μας για την αξία του ακινήτου βασίζεται στην ανάλυση των όσων διαθέσιμων πρόσφατων συναλλαγών, καθώς και τη γνώση της κτηματογοράς και την εμπειρία της εταιρείας μας που προκύπτει από τον τομέα διαμεσολάβησης. Λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα κατάσταση της αγοράς, για την εκτίμηση του ακινήτου εφαρμόσαμε μεγαλύτερο βαθμό υπόθεσης και κρίσης από το συνηθισμένο, λόγω της ελλείψης αποδεκτικών συγκριτικών στοιχείων δικασπραξιών της τοπικής αγοράς.

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήσαμε δύο μεθοδολογίες εκτίμησης, με μια σταθμισμένη μέση εφαρμογή για να καταλήξουμε στην αγοραία αξία με ημερομηνία 31/1/2015. Η πρώτη

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

μέθοδος που εφαρμόζεται είναι η συγκριτική μέθοδος και η δεύτερη είναι η προσέγγιση του εισοδήματος, χρησιμοποιώντας την τεχνική των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Σύμφωνα με την μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και σύλλογη συναλλαγών και ζητούμενων τιμών σε παρόμοια με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Μετά από την κατάλληλη απολόγηση, επηρεασμένη από τις τοπικές τάσεις της αγοράς και το επίπεδο της ζήτησης και της προσφοράς, η πιο κατάλληλη αγοραία αξία εφαρμόζεται στην υπό εκτίμηση ιδιοκτησία. Αυτή η μέθοδος είναι αποτελεσματική για τον καθορισμό των τιμών σε μια σχετικά αποτελεσματική αγορά ακινήτων, όπου υπάρχει επαρκής παροχή των πληροφοριών. Κατά την αποτίμηση των ακινήτων με βάση αυτή τη μέθοδο, αναλύουμε συναλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί και ζητούμενες τιμές παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή.

Τονίζεται ότι κάθε ακίνητο είναι μοναδικό, συνεπώς τα ακίνητα μπορεί να είναι παρόμοια αλλά ποτέ εντελώς όμοια. Τα ειδικά χαρακτηριστικά τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

1. Η τοποθεσία του ακινήτου. Η τοποθεσία κάθε ακινήτου είναι μοναδική και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του. Η περί το ακίνητο περιοχή, οι δυνατότητες πρόσβασης, η ύπαρξη ή όχι οικονομικών κλιμακας και συσκευσιών, οι κοινωνικοκοινωνικές εξυπηρετήσεις κ.λπ. αποτελούν παράγοντες καθορισμού αξίας.
2. Τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου: το μέγεθος, το σχήμα, ο όροφος, η δυνατότητα προβολής, φυσικός φωτισμός, ο βαθμός πολυτέλειας, οι επιπλέον παροχές (όπως παρκινγκ, αποθήκες) κ.λπ.
3. Το πολεοδομικό καθεστώς που δίδεται το ακίνητο, ήτοι: όροι δόμησης και χρήσης, που αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας.
4. Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μία αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν (άνοδος – πτώση) στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς (π.χ. οικιστικά, εμπορικά, κ.λπ.) κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Όταν όλοι οι ανωτέρω παράγοντες ληφθούν υπόψη, υιοθετούμε την πλέον κατάλληλη τιμή μονάδας που εκτιμούμε ότι θα πρέπει να εφαρμοστεί στο υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε να καταλήξουμε στην αγοραία αξία του.

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ

Βασίζεται κυρίως στις ίδιες αρχές με την μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων, ενώ η σύγκριση γίνεται σε επίπεδο ενσίου, και όχι στις τιμές πώλησης. Εφαρμόζεται κυρίως σε ακίνητα που μπορούν να παράγουν εισόδημα, που δεν αλλάζουν συχνά ιδιοκτήτες και για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης, αυτή η μέθοδος εφαρμόζεται σε όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου (μισθωμένα) ως δεύτερη μέθοδος αποτίμησης μετά της συγκριτικής μεθόδου. Το αγοραίο μίσθωμα που προέρχεται από συγκριτικά στοιχεία, κεφαλαιοποιείται με απόδοση αγοράς, προ φόρων και λοιπών εξόδων, για την επίτευξη του υπολογισμού της αγοραίας αξία του ακινήτου.

Η τεχνική των προεξοφλημένων ταμειακών ροών εφαρμόζεται σε ακίνητα που κατέχονται για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα, είτε ως μισθωμένα ή ιδιόκτητα, όπου ένας επενδυτής θα εξετάσει το επίπεδο του ενσίου (αν είναι χαμηλότερο ή υψηλότερο από την αγορά), την οικονομική κατάσταση του μισθωτή και το εμπορικό του σήμα, την διάρκεια της μίσθωσης και τις ρίθρες της σύμβασης. Σε ιδιόκτητα ακίνητα, η αξία υπολογίζεται από το άθροισμα της παρούσας αξίας όλων των εσόδων που έλαβε ο ιδιοκτήτης, εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος, και της κεφαλαιοποιημένης παρούσας αξίας του ERV (αγοραίου μισθώματος) στο τέλος της μισθωτικής περιόδου (τεματινή αξία). Μια μακρά διάρκεια μίσθωσης συνήθως παρέχει χαμηλότερη παρούσα κεφαλαιοποιημένη αξία. Το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) υπολογίζεται με βάση τον κίνδυνο συν το κινδύνιστο επιτόκιο για την επένδυση (risk free plus risk premium). Αυτός ο παράγοντας είναι (υψηλής σημασίας για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών εσόδων από υφιστάμενες μισθώσεις καθώς και από τα πιθανά αγοραία μισθώματα.

Οι κυριότερες παραδοχές της τεχνικής προεξοφλημένων ταμειακών ροών που εφαρμόσαμε στο εν λόγω ακίνητο όπως και στα λοιπά ακίνητα του χαρτοφυλακίου που εκτιμήσαμε, παρουσιάζονται στην Περαιτέρω Έκθεση Εκτίμησης. Ορισμένοι από τους βασικότερους όρους που μας δόθηκαν από την ΠΑΝΓΑΙΑ και παραδοχές που υιοθετήσαμε παρουσιάζονται παρακάτω:

- Ο μισθωτής είναι η Cosmote (40% ανήκει στην Deutsche Telekom)
- Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 30 έτη, με έναρξη την ημερομηνία παράδοσης του κτιρίου που κτηματονομήθηκε ότι είναι η 1/10/2012 (έναρξη καταβολής μισθώματος)
- Το ενοίκιο τον πρώτο χρόνο είναι € 9.967.897
- Η πρώτη αναπροσαρμογή γίνεται το μισθωτικό έτος 1/10/2014-30/9/2015 (μετά από το πέρας 2 μισθωτικών ετών)
- Γίνεται 10% απομείωση στο ενοίκιο τα πρώτα τρία έτη
- Η αναπροσαρμογή ορίζεται σε $CPI + 1\% (\Delta TK + 1\%)$ με ελάχιστο 2% και μέγιστο 4.5%
- Η προκαταβολή του μισθωτή είναι € 6.690.540 η οποία θα μειώσει το ενοίκιο την περίοδο Σεπτ-2015 έως Απρ. 2016
- Συμφωνήθηκε 10-έτη ελάχιστη μισθωτική περίοδος (χωρίς δικαίωμα διακοπής)
- Το κόστος διαχείρισης που βαρύνει τον ιδιοκτήτη ορίστηκε σε 0,6% ετησίως του ενσίου. Έχουμε κτηματονομήσει από την ΠΑΝΓΑΙΑ ότι το κόστος διαχείρισης του ακινήτου που βαρύνει τον ιδιοκτήτη είναι ιδιαίτερα χαμηλό, έως και αμελητέο, το οποίο για το έτος 2014 εκτιμάται να ανήκει στο ποσό των € 56.466 που αντιστοιχεί σε περί το 0,6% του ετησίου ενσίου που λαμβάνει από τον μισθωτή. Σημειώνεται ότι η ΠΑΝΓΑΙΑ μας ενημέρωσε ότι το εν λόγω κόστος αφορά ασφάλιση του ακινήτου.
- Εφαρμόστηκε απόδοση της τάξης του 8% και συντελεστής προεξοφλής 9,65%.
- Έγινε μείωση ενσίου 10% το 1^ο έτος μίσθωσης, μετά το πέρας της εγγυημένης περιόδου των 10 ετών, ήτοι την μισθωτική περίοδο 2022-2023 και 5% μετά το πέρας της δεύτερης δεκαετίας (ως πιθανή επαναδιαπραγμάτευση). Υποθέσαμε ότι καθώς το υφιστάμενο συμφωνηθέν ενόκιο είναι ανώτερο της αγοραίας μισθωτικής αξίας, με το πέρας της εγγυημένης περιόδου ο μισθωτής ενδέχεται να προβεί σε επαναδιαπραγμάτευση ενσίου και είναι πιθανό να ζητήσει και να επιτύχει μείωση ενσίου, της τάξης του 10%. Τονίζεται ότι το εν λόγω ποσοστό μείωσης είναι ενδεικτικό και βασίζεται στην ποιότητα του κτιρίου και την διαθεσιμότητα παρόμοιων κτιρίων στην αγορά, καθώς και στην διαφορά του αγοραίου μισθώματος που εκτιμούμε κατάλληλο για το εν λόγω κτίριο με το υφιστάμενο (συμφωνημένο) μίσθωμα.
- Τέλος, η άνοδος της αγοράς (market growth) τα τελευταία έτη της μισθωτικής περιόδου, ήτοι από το 2018 και μετά, εκτιμούμε ότι θα είναι μεγαλύτερη από 2% (υπολογίζεται σε όλη την μισθωτική περίοδο, ως ERV growth- κτήση αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων), λόγω προσδοκώμενης σταθεροποίησης της οικονομίας, βελτίωσης της κτηματαγοράς κ.λπ. Θεωρούμε ότι μετά από μια 25ετία περίπου από σήμερα, η Ελλάδα θα έχει πλέον περάσει σε περίοδο ανάπτυξης και θα έχει ξεπεράσει το μεγαλύτερο (αν όχι όλο) μέρος των προβλημάτων που αντιμετωπίζει σήμερα

Ταυτόχρονα αναφέρουμε ότι από την εντέλλουσα εταιρεία μας διαβιβάστηκε επιστολή σύμφωνα με την οποία, στο μισθωτήριο της Καρέκλας προβλέπεται μεταξύ άλλων

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

- έκπτωση 10% για μία ορισμένη περίοδο (Οκτώβριος 2012 – Σεπτέμβριος 2015).
- προκαταβολή μισθωμάτων ύψους 6.690.540€ η οποία καταβλήθηκε από την Cosmote και η οποία προκαταβολή συμψηφίζεται με μισθώματα σε μηνιαία βάση από τον Σεπτέμβριο 2015 έως την ολοσχερή κάλυψη/επιστροφή της
- καταβολή του συνόλου της προκαταβολής σε τυχόν νέο αγοραστή, σε ενδεχόμενη μεταβίβαση του ακινήτου προ του Σεπτεμβρίου 2015

Από τα ανωτέρω εξάγονται τα ακόλουθα:

1. Δεν υφίσταται ουσιαστικά σύνδεση μεταξύ της έκπτωσης του 10% για την περίοδο 10/2012 - 09/2015, εφόσον στο ενδεχόμενο πώλησης του ακινήτου προ του Σεπτεμβρίου 2015, η προκαταβολή καταβάλλεται στον νέο αγοραστή στο ακέραιο, ήτοι χωρίς καμία απομείωση για την περίοδο κατά την οποία έχει εφαρμοσθεί η έκπτωση στο μίσθωμα. Ως εκ τούτου στον υπολογισμό δεν θεωρείται τέτοια σύνδεση

2. Σχετικά με την προκαταβολή, κατανοούμε ότι η μεταφορά της προκαταβολής στον νέο αγοραστή οφείλεται μόνο στην περίπτωση της πώλησης του ακινήτου, χωρίς να διευκρινίζεται τι γίνεται στην περίπτωση της πώλησης της εταιρείας στην οποία ανήκει το ακίνητο, προφανώς θεωρώντας ότι το ποσό αυτό ενσωματώνεται στα στοιχεία ενεργητικού της εταιρείας. Δεδομένου ότι στην επιστολή δεν διευκρινίζεται εάν το ποσό αυτό της προκαταβολής όντως καταβλήθηκε, ή περιλαμβάνονταν στα στοιχεία ενεργητικού της εταιρείας κατά την απόκτηση της από την ιδιοκτήτρια εταιρεία, εμείς δεν προβαίνομε σε σχετικό έλεγχο και θεωρούμε ότι το ποσό αυτό μεταφέρθηκε στον αγοραστή από τον πωλητή στο ακέραιο (Σύμφωνα με την εντέλλουσα, το ποσό της προκαταβολής αποτέλεσε τμήμα των στοιχείων ενεργητικού της ιδιοκτήτριας εταιρείας). Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι (σύμφωνα με την ανωτέρω παρατήρηση 1) δεν έχει ξεκινήσει η περίοδος επιστροφής της προκαταβολής, θεωρούμε ακάπου το σύνολό της όπως προστεθεί στην acquisition period του ακινήτου, με αντίστοιχη επίδραση στην αξία αυτού.

3. Στο μισθωτήριο συμβόλαιο (και παρά την 10ετή εγγυημένη περίοδο παραμονής της Cosmote στο μισθό), δεν γίνεται αναφορά στο ενδεχόμενο παρακράτησης της προκαταβολής (στον βαθμό που δεν έχει επιστραφεί) από τον ιδιοκτήτη. Ως εκ τούτου θεωρούμε ότι το ποσό αυτό της προκαταβολής (βάνει μοιούμενο μετά τον Σεπτέμβριο 2015 έως τον μηδενισμό της) οφείλει όπως συνοδεύει το ακίνητο έως και την πλήρη κλείδρωσης της μέσω της σχετικής περιόδου ελεύθερης μισθωμάτων με έναρξη από τον Σεπτέμβριο 2015.

Αν και με βάση τον Ν. 4067/2012 αρ. 25 (η διάταξη ενεργοποιείται με Υπ. Απόφαση η οποία δεν έχει εκδοθεί), ενδέχεται να βελτιωθούν οι όροι δόμησης του εν λόγω γηπέδου με αύξηση συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) κατά 10%, καθώς δεν έχει ακόμη υλοποιηθεί η οποία ενέργεια (ο ΝΟΚ αναφέρει ότι η εδική αύξηση του Σ.Δ. προσφέρεται σε κτίρια που θα πρέπει να παρουσιάσουν ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό, ακριμοιά και ζεστό νερό χρήσης κάτω από συγκεκριμένες μετρήσεις, επίσης πρέπει να έχει δοθεί η πιστοποίηση LEED Gold). Η παρούσα έκθεση δεν υπολογίζει τυχόν προσαύξηση του εν λόγω συντελεστή δόμησης.

Στο RICS Valuation Information Paper no. 13 με τίτλο 'Sustainability and commercial property valuation' αναφέρεται το πλαίσιο του ρόλου του εκτιμητή όταν αναλύει στοιχεία βιωσιμότητας στην εκτίμηση. Οι επενδυτικές αποφάσεις, καθώς και οι αποφάσεις των χρηστών επηρεάζονται ολοένα και περισσότερο από μετρήσεις σχετικές με την βιωσιμότητα κτιρίων. Ο εκτιμητής μπορεί να λάβει υπόψη του αυτές τις μετρήσεις και την τυχόν επίρροή τους στην συμπεριφορά της αγοράς και ιδιαίτερα στην ζήτηση. Αυτές εμπιστούν γενικά σε τρεις κατηγορίες:

- Η ζήτηση των χρηστών για δύο κτίρια, εκ των οποίων μόνο το ένα είναι πιστοποιημένο, η οποία εμφανίζεται μέσα από τις προσφορές των μισθωτικών τμημάτων για το κάθε κτίριο
- Η ζήτηση των επενδυτών για αυτά τα δύο κτίρια που εμφανίζεται και αυτή μέσω των προσφορών που δίνονται για την απόκτησή τους
- Η σχετική φορολόγηση των δύο κτιρίων

Αν και σήμερα υπάρχουν λίγα έως και μηδαμνά στοιχεία που να δείχνουν σαφή διαφοροποίηση μεταξύ βιώσιμων και όχι κτιρίων στην Ευρώπη ως προς τον υπολογισμό της αξίας αυτών των κτιρίων, υπάρχουν σαφείς ενδείξεις ότι στο μέλλον θα εφαρμοστεί μια τεχνητή ιδιαίτερη μέτρησης και απεικόνιση στην εκπαιδευτική μεθοδολογία. Είναι σημαντικό να τονιστεί εδώ ότι στην Αμερική και Αυστραλία όπου υπάρχουν πολλά παρόμοια κτίρια ('πράσινα' κτίρια) έχουμε σημαντικές ενδείξεις για υψηλότερες αξίες και μεγαλύτερα ενόικα από τα συμβατικά κτίρια. Εμπροσθέντως, συγκεκριμένες ομάδες χρηστών δίνουν προδιαγραφές για κτίρια που μπορούν να χρησιμοποιήσουν, τα οποία είναι κατά κύριο λόγο 'πράσινα' (όπως κυβερνητικές υπηρεσίες στην Αγγλία).

Υπάρχουν επίσης πράσινα επενδυτικά ταμεία τα οποία βασίζουν τα επιχειρηματικά τους μοντέλα σε ενδεχόμενη διαφοροποίηση των αξιών των πράσινων κτιρίων στο μέλλον (όπως οι Climate Change Capital και Stanhope & Threadneedle).

Τέλος, θα ήλαμε να αναφέρουμε ότι το νομοθετικό πλαίσιο σε διάφορες χώρες όπως στην Αγγλία με το CRC (Carbon Reduction Commitment) καθώς και το EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) στην Ευρώπη στοχεύουν στην μείωση των λειτουργικών εξόδων και εξόδων διαχείρισης κτιρίων ώστε να γίνεται πλέον βασικό στοιχείο στην διαπραγμάτευση κατά την πώληση ή μίσθωση ακινήτων.

Σημειώνεται ότι η πιστοποίηση LEED Gold δίνει σημαντικά πλεονεκτήματα στον ιδιοκτήτη του ακινήτου με κυβερνητικά κίνητρα (βελτιωμένοι όροι δόμησης βάσει Ν. 4067/2012), αυξημένο ενόικιο και τιμή πώλησης, αυξημένη πληρότητα και χαμηλότερο συντελεστή απόσβεσης. Προτμήματα όμως και από τους μισθωτές οι οποίοι με την σειρά τους απολαμβάνουν οφέλη όπως:

- Μειωμένη κατανάλωση ενέργειας
- Μειωμένα λειτουργικά κόστη
- Μειωμένα κόστη διαχείρισης
- Μειωμένα έξοδα συντήρησης
- Χαμηλότερη εκπομπή ρύπων
- Αυξημένη παραγωγικότητα εργαζομένων

Το σχετικά χαμηλό ποσοστό απόδοσης που εφαρμόσαμε σήμερα στο κτίριο, βασίζεται στην εξασφάλιση ενόικιου λόγω χαμηλού ρίσκου του χρήστη (Cosmote -Deutsche Telekom), στην υψηλή αποδοτικότητα του κτιρίου με πιστοποίησης LEED Gold & KENAK A, καθώς και στο υψηλό επίπεδο προδιαγραφών (τεχνικών και ηλεκτρομηχανολογικών) του όλου συγκροτήματος. Η εξασφάλιση των μελλοντικών χρηματορροών από τον μισθωτή και η μοναδικότητα του ακινήτου, απεικονίζονται επίσης και στο επιτόκιο προεξόφλησης 9.4% ενώ η μέση επίσης αναπροσαρμογή για τα επόμενα 30 έτη της μίσθωσης ορίζεται σε 3% ετησίως (ΔTK = 2%).

Κατά την εκτίμηση του αγοραίου μισθώματος, λάβαμε επίσης υπόψη τα στοιχεία που παρέχονται από την ΠΑΝΓΑΙΑ σε σχέση με τη μείωση του λειτουργικού κόστους. Από την σύγκριση του κόστους της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας και θέρμανσης, σε σχέση με το κόστος που είχε η Cosmote σε προηγούμενο κτίριο, φαίνεται ότι το κόστος ηλεκτροδότησης μειώθηκε από 336,7 kWh/τ.μ/ετησίως σε 105,9 kWh/τ.μ/ετησίως ενώ το κόστος θέρμανσης από 69,42 kWh/τ.μ/ετησίως σε 27,83 kWh/τ.μ/ετησίως. Συνεπώς, υπάρχει μια σημαντική και αποδεκόμενη μείωση του κόστους που θα ωφέλησα τον μισθωτή/χρήστη.

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΘΕΤΙΚΑ

- Χωροθετείται σε παράδρομο της Αττικής οδού, κεντρικής οδικής αρτηρίας, που συνδέει τα νότια προάστια με την δυτική και ανατολική Αθήνα, το κέντρο της πόλης, την Εθνική Οδό και το διεθνές αεροδρόμιο.
- Σε κοντινή απόσταση από την έξοδο της Αττικής Οδού στην περιοχή, σε άλλους οδικούς άξονες και στον προαστιακό σιδηρόδρομο.
- Πλησίον (περί τα 9 χλμ) του διεθνούς αεροδρομίου Ελ. Βενιζέλος.
- Ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά και υψηλές προδιαγραφές.
- Μεγάλο μέγεθος σε ένα επίπεδο.
- Παροχή βοηθητικών χώρων και θέσεων στάθμευσης.
- Ενεργειακά αποδοτικό κτίριο με LEED Gold πιστοποίηση (ένα από τα λίγα κτίρια στην Ελλάδα) και το πρώτο που έλαβε το πιστοποιητικό.
- Μεγάλο μέγεθος οικοπέδου, κατάλληλο για την δημιουργία ενός μεγάλου συγκροτήματος με την μέγιστη δυνατότητα ευελιξίας στην κωδικική διαμερισμάτωση, χρήση και λειτουργία για τον χρήστη.
- Διακριτή και επιβλητική είσοδος, διαμορφωμένος εξωτερικός περιβάλλον χώρος.
- Δυνατότητα ξεχωριστών ανεξάρτητων εισόδων σε κάθε πλευρά κατά απαίτηση των χρηστών.
- Δυνατότητα τμηματικής μίσθωσης.
- Ελκυστικό στους μισθωτές με υψηλό δείκτη κοινωνικής ευαισθησίας.
- Πρόσνη οροφή.
- Μισθωμένο σε μισθωτή με μεγάλη βαρύτητα.
- Μειωμένα λειτουργικά κόστη.
- Απλοτο φυσικό φως στους ορόφους.
- Διαμορφωμένο βάσει προδιαγραφών και απαιτήσεων του μισθωτή.
- Εξασφάλιση μισθωτή με σημαντικές προκαταβολές.

ΑΡΝΗΤΙΚΑ

- Μισθωμένο σε ένα μισθωτή.
- Δεν είναι εύκολα προσβάσιμο από μέσα μαζικής μεταφοράς εκτός από λεωφορεία και τον προαστιακό σιδηρόδρομο.
- Απόσταση από το κέντρο της Αθήνας.
- Μεγάλο μέγεθος.
- Η περιοχή δεν έχει ακόμη αναπτυχθεί.
- Δεν υπάρχουν στη περιοχή αρκετές παροχές για τους εργαζόμενους (εσπατορία, δημόσιες υπηρεσίες, τράπεζες κλπ).

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- Δυνατότητες ανάπτυξης της αγοράς στην ευρύτερη περιοχή, όπου το υπό εκτίμηση ακίνητο ενδέχεται να επηρεάσει την πολυδομηκή και νομική διαδικασία απόδοσης χρήσεων γης σε άλλα εν δυνάμει γραφειακά έργα ανάπτυξης ή ακόμη και σε επαγγελματικά πάρκα.
- Το πρώτο LEED Gold πιστοποιημένο κτίριο στην Ελλάδα.
- Εγγύτητα στο αεροδρόμιο.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- Η αγορά σήμερα παραμένει σε χαμηλά επίπεδα ζήτησης και με υψηλά ποσοστά κενών ακινήτων.
- Οικονομική ύφεση και νέα φορολογικά μέτρα στην αγορά ακινήτων.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με την ανωτέρω παρουσίαση και ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων και έρευνας αγοράς, δεδομένων των κωδικικών προδιαγραφών και λοιπών χαρακτηριστικών του υπό εξέταση ακινήτου, καταλήξαμε στις ακόλουθες τιμές:

ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Μετά την παρουσίαση και ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας έκθεσης, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές τάσεις, τις συνθήκες της τοπικής αγοράς και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τις προδιαγραφές του, την χρήση, τον μισθωτή και το μισθωτήριο, εφαρμόσαμε τις ακόλουθες τιμές πώλησης μονάδας ανά επίπεδο:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Τ.Μ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
Υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι	1.971,38	900*	1.774.242,00
Υπόγειο	Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων και μηχανών	27.477,19	850	23.355.611,50
Υπόγειο	Κουζίνα	82,00	1.750	143.500,00
Υπόγειο	Data centre	1.422,00	1.750	2.488.500,00
Ισόγειο, 1 ^η και 2 ^η όροφος	Γραφεία	29.336,36	2.850	83.608.626,00
Ισόγειο	Αίθριο	281,14	2600	730.964,00
ΣΥΝΟΛΟ				112.101.443,50

* Λόγω της φύσης του κτίριου (οδικών κατασκευαστικών και τεχνικών προδιαγραφών), το υπόγειο έχει υψηλό κόστος κατασκευής και οι θέσεις στάθμευσης εκτιμώνται βάσει του κόστους αντικατάστασής τους.

ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΜΕΘΟΔΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Αρχικά υπολογίζουμε το ετήσιο αγοραίο μίσθωμα του ακινήτου, θεωρώντας το ως κενό και διαθέσιμο προς χρήση, με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και την ανάλυση που παρουσιάζεται στην προηγούμενη ενότητα της παρούσας έκθεσης:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ. Η' ΘΕΣΗΣ ΣΤΑΘ/ΣΗΣ)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Τ.Μ./ΜΗΝΑ)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€)
Υπόγειο	Βοηθ. χώροι	1.971,38	5,5	10.842,59
Υπόγειο	Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων και μηχανών	27.477,19	3	82.431,57
Υπόγειο	Κουζίνα	82,00	9	738,00
Υπόγειο	Data centre	1.422,00	9	12.798,00
Ισόγειο, 1 ^η και 2 ^η	Γραφεία	29.336,36	15,5	454.713,58

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

όροφος				
ισόγειο	Αίθριο	281,14	13,5	3.795,39
Ονώπεδο	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	504,00	35 (Εΐθεση)	17.640,00
ΣΥΝΟΛΟ				582.959,13

Σημειώνεται ότι οι εξωτερικές θέσεις στάθμευσης συμπεριλαμβάνονται στη τιμή πώλησης του κτιρίου βάσει Συγκριτικής Μεθόδου.

Η ανωτέρω μισθωτή αξία έχει υπολογιστεί με βάση τη Αγοραία Μίσθωση, υποθέτοντας ένα νέο μισθωτήριο βάσει τυπικών μισθωτικών όρων, με διατάξεις περί πλήρη αποκελευματική επισκευή και ασφάλιση, για ενδεικτική, κατά μέσο όρο, περίοδο 6 - 12 ετών με αναπροσαρμογή προς τα πάνω και δικαίωμα του μισθωτή για έξοδο χωρίς ποινή τον τρίτο χρόνο.

Δεν λάβαμε υπόψη μας τυχόν δαπάνες (capital expenditure) για το εν λόγω ακίνητο. Έχουμε πληροφορηθεί από τον πελάτη (επίσης δηλώνεται στο μισθωτήριο συμβόλαιο που μας παρασχέθηκε) ότι όλες οι επισκευές στην ιδιοκτησία επιβαρύνουν το μισθωτή, και εάν απαιτούνται σημαντικές εργασίες, το κόστος τους θα καλυφθεί από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο.

Η εκτίμηση μας βασίζεται σε μια χρηματο-ροή 28 ετών, ενσωματώνοντας τις προβλέψεις των μελλοντικών εσόδων (βάσει μισθωτηρίου) και εξόδων. Αυτές δεν ορίζονται ως προγνώσεις, αλλά αποτελούν προβλέψεις με την βέλτιστη εκτίμηση της τρέχουσας κατάστασης της αγοράς για πιθανές μελλοντικές ροές εσόδων και εξόδων. Αυτές οι προβλέψεις συνιστούν την κρίση μας σήμερα και μπορούν να αλλάξουν στο μέλλον.

Μισθωτική Περίοδος	Έτος	Έσοδα Ενοικίων €	Λειτουργικά/ Άλλα Κόστη €	Καθαρό έσοδο ενοικίων €	Προεξόφληση	Π.Α.	ΚΠΑ εσόδων από ενοίκια €	Αγοραία Μίσθωμα €
Acquisition Period	0,00	6.690.540,00	0,00	6.690.540,00	1,00	1,00	6.690.540,00	
Jan 2015 - Σεπτ. 2015	0,67	5.337.808,67	28.898,80	5.298.909,87	0,94	1,00	4.980.266,44	6.995.509,56
Σεπτ. 2015 - Σεπτ. 2016	1,67	4.544.276,39	56.466,00	4.487.810,39	0,86	1,00	3.849.049,00	7.135.419,75
2016-2017	2,67	10.786.440,46	64.718,64	10.721.721,82	0,78	1,00	8.386.385,83	7.278.128,15
2017-2018	3,67	11.110.033,68	66.660,20	11.043.373,47	0,71	1,00	7.877.772,37	7.423.690,71
2018-2019	4,67	11.443.234,69	68.601,01	11.374.633,68	0,65	1,00	7.400.005,06	7.572.164,32
2019-2020	5,67	11.784.234,73	70.719,81	11.713.514,92	0,59	1,00	6.951.213,14	7.723.607,81
2020-2021	6,67	12.140.233,77	72.841,40	12.067.392,37	0,54	1,00	6.529.629,34	7.878.079,97
2021-2022	7,67	12.504.440,78	75.026,64	12.429.414,14	0,49	1,00	6.133.632,94	8.035.641,57
2022-2023	8,67	11.253.996,70	67.523,98	11.186.472,72	0,45	1,00	5.024.445,64	8.196.354,40
2023-2024	9,67	11.591.616,61	69.549,70	11.522.066,91	0,41	1,00	4.729.119,02	8.360.281,49
2024-2025	10,67	11.939.365,10	71.636,19	11.867.728,91	0,37	1,00	4.442.309,71	8.527.487,12
2025-2026	11,67	12.297.546,06	73.785,28	12.223.760,78	0,34	1,00	4.172.894,66	8.698.036,86
2026-2027	12,67	12.666.472,44	75.998,83	12.590.473,60	0,31	1,00	3.919,81	8.871.997,60
2027-2028	13,67	13.046.466,61	78.278,80	12.968.187,81	0,28	1,00	3.682.091,69	9.049.437,55
2028-2029	14,67	13.437.860,61	80.627,16	13.357.233,45	0,26	1,00	3.458.781,98	9.230.026,30
2029-2030	15,67	13.840.996,43	82.045,98	13.757.950,45	0,24	1,00	3.249,01	9.415.034,83
2030-2031	16,67	14.254.236,32	83.537,36	14.170.698,96	0,22	1,00	3.051.970,74	9.602.335,52
2031-2032	17,67	14.682.912,11	85.103,48	14.597.808,63	0,20	1,00	2.866.876,30	9.795.402,23
2032-2033	18,67	15.124.430,50	90.746,58	15.033.683,92	0,18	1,00	2.693.007,39	9.991.310,28
2033-2034	19,67	14.368.208,98	86.209,25	14.281.999,72	0,16	1,00	2.333.202,92	10.191.136,48
2034-2035	20,67	14.799.255,25	88.795,53	14.710.459,72	0,15	1,00	2.191.699,97	10.394.959,21
2035-2036	21,67	15.243.232,91	91.459,40	15.151.773,51	0,14	1,00	2.058.778,81	10.602.858,40
2036-2037	22,67	15.700.529,89	94.202,18	15.606.326,71	0,12	1,00	1.933.918,99	10.814.915,57

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΒΕΛ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΧΙΑ

CUSHMAN & WAKEFIELD / PROPRIUS 29

2037-2038	23,67	16.171.545,79	97.029,27	16.074.516,51	0,11	1,00	1.816.631,61	11.031.213,88
2038-2039	24,67	16.656.692,16	99.940,15	16.556.752,01	0,10	1,00	1.706.457,42	11.262.150,29
2039-2040	25,67	17.156.392,93	102.938,36	17.053.454,57	0,09	1,00	1.602.965,02	11.503.014,80
2040-2041	26,67	17.671.084,72	106.026,51	17.565.058,21	0,09	1,00	1.505.749,17	12.054.105,25
2041-2042	27,67	18.201.217,26	109.207,30	18.092.009,95	0,08	1,00	1.414.429,23	12.415.578,40
2042+	27,67	12.788.200,26	0,00	12.788.200,26	0,08	12,5	12.497.232,37	12.788.200,26
ΣΥΝΟΛΟ								129.162.901,17

Κατόπιν της ανωτέρω ανάλυσης, έχουμε καταλήξει στις παρακάτω αξίες:

- Αξία βάσει Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων: € 112.101.444
- Αξία βάσει Μεθόδου Χρηματορροών: € 129.162.901

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εφαρμόσαμε τις εξής σταθμίσεις για κάθε μία από τις παραπάνω μεθόδους:

	ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
Στάθμιση	20%	80%	
ΣΥΝΟΛΟ			125.750.609,63

Υπολογίζεται ότι η αγοραία αξία του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες της χώρας, τα σημερινά επίπεδα της ζήτησης και προφοράς, την υφιστάμενη μίσθωση, τις παραδοχές ως προς την μίσθωση κενών ακινήτων και λοιπών υποθέσεων εσόδων και εξόδων, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των:

€ 125.750.000

(Εκατόν Εικοσι Πέντε Εκατομμύρια Επτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΒΕΛ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΧΙΑ

CUSHMAN & WAKEFIELD / PROPRIUS 30