



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

<u>Αντικείμενο Εκτίμησης:</u>	Επαγγελματικό κτίριο επί της οδού Αρτέμιδος 8 στη θέση «ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ» ή «ΛΟΓΟΘΕΤΗ» ή «ΠΕΥΚΑ ΧΩΜΑΤΙΑΝΟΥ» του Δήμου Αμαρουσίου, Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής
<u>Την Εκτίμηση ζήτησε:</u>	Ο κ. Φώτιος Σπυράκος με την από 10.9.2018 ανάθεσή του για λογαριασμό του Ομίλου Εταιριών Μυτιληναίου
<u>Χρόνος στον οποίο αναφέρεται η εκτίμηση:</u>	1.9.2018
<u>Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:</u>	21.9.2018
<u>Αιτία Εκτίμησης:</u>	Εκμίσθωση
<u>Σχετική νομοθεσία:</u>	N.4152/2013
<u>Συνολική Εκτίμηση:</u>	425.000 €



1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1 Αντικείμενο εκτίμησης

Το υπό αξιολόγηση ακίνητο αποτελεί υπό κατασκευή επαγγελματικό κτίριο στο νότιο τμήμα του οικοπέδου. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις του νέου κτιρίου αναπτύσσονται σε επτά επίπεδα, ήτοι ισόγειο και τρεις ορόφους συνολικού εμβαδού 5.633 m² και τρία υπόγεια συνολικής επιφάνειας 14.870 m². Αναλυτικά η επιφάνεια δόμησης φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Δόμηση νέου κτιρίου	Επιφάνεια (m ²)
Υπόγεια	
Υπόγειο Γ [-9,80 m]	5.090
Υπόγειο Β [-6,80 m]	4.890
Υπόγειο Α [-3,80 m]	4.890
Συνολική δόμηση υπογείων	14.870
Ανωδομή	
Ισόγειο [± 0,00 m]	1.643
Εστιατόριο	445
Φυλάκιο	30
Όροφος Α' [+ 4,00 m]	1.200
Όροφος Β' [+ 7,80 m]	1.670
Όροφος Γ' [+ 11,08 m]	645
Συνολική δόμηση ορόφων	5.633
ΣΥΝΟΛΟ	20.503

Το νέο κτίριο θα λάβει την ανώτερη διάκριση (gold) της διεθνούς πιστοποίησης LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), το πιο διαδεδομένο σύστημα αξιολόγησης και αποτίμησης της αειφόρου δόμησης και κατασκευής στον κόσμο. Στην Ελλάδα 7 κτίρια έχουν αποσπάσει την πιστοποίηση κατά LEED σε επίπεδο Gold.



2 ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

2.1 Συγκριτική μέθοδος – εκμισθώσεις γραφείων

Σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο, η αξία του ακινήτου προκύπτει από τη συσχέτιση τιμών εκμίσθωσης συγκριτικών στοιχείων με αυτές του υπό εκτίμηση ακινήτου, εφαρμόζοντας τους κατάλληλους συντελεστές αναγωγής. Η τιμή μονάδας προσδιορίστηκε σε 27,50 €/m² κατά στρογγύλευση, αφορά το σύνολο των χώρων της ανωδομής. Ως εύλογο μίσθωμα των κοινόχρηστων – βοηθητικών χώρων υπογείου λαμβάνεται το ποσό των 9,00 €/m².

2.2 Δαπάνες κοινοχρήστων

Σχετικά με τις **κοινόχρηστες δαπάνες**, θεωρείται εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των 9,50 €/m²/μήνα για τους χώρους της ανωδομής και των 2,50 €/m²/μήνα για τους υπόγειους χώρους, πλέον δαπάνης 1,50 €/m²/μήνα για τον περιβάλλοντα χώρο. Τα ως άνω ποσά λαμβάνουν υπόψη τα επιμέρους χαρακτηριστικά ήτοι τη μεγάλη επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων.

2.3 Δαπάνες ενέργειας

Ως κόστος ενεργειακής κατανάλωσης, τέλος, θεωρείται εύλογο το ποσό των 2,00 €/m²/μήνα για τις επιφάνειες της ανωδομής και το 1,50 €/m²/μήνα για τους υπόγειους χώρους καθώς επίσης και 1,00 €/m²/μήνα για τον περιβάλλοντα χώρο.



3 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Με βάση τις προσδιορισθείσες τιμές μονάδας το συνολικό μηνιαίο εμπορικό μίσθωμα του κτιρίου συμπεριλαμβανομένων των δαπανών υπηρεσιών, υπολογίζεται ως εξής:

Επίπεδο	Σύνολο επιφάνειας	ΤΜ Μίσθωσης	Συνολικό Μίσθωμα	Δαπάνη κοινοχρήστων	Συνολικά Κοινόχρηστα	Δαπάνη Ενέργειας	Σύνολο Ενέργειας
-3	5.090	9,00	45.810	2,50	12.725	1,50	7.635
-2	4.890	9,00	44.010	2,50	12.225	1,50	7.335
-1	4.890	9,00	44.010	2,50	12.225	1,50	7.335
0	2.118	27,50	58.245	9,50	20.121	2,00	4.236
1	1.200	27,50	33.000	9,50	11.400	2,00	2.400
2	1.670	27,50	45.925	9,50	15.865	2,00	3.340
3	645	27,50	17.738	9,50	6.128	2,00	1.290
ΣΥΝΟΛΟ	20.503		288.738		90.689		33.571
ΠΧ	4.960			1,50	7.440	1,00	4.960
ΣΥΝΟΛΑ			288.738		98.129		38.531
			ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΙΣΘΩΜΑ				425.398

Η συνολική εμπορική μισθωτική αξία του ακινήτου, αποπερατωμένου, κατόπιν στρογγύλευσης είναι **Τετρακόσιες Είκοσι Πέντε χιλιάδες ευρώ (425.000 €)**.

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

Ιωάννης Αλεξόπουλος

Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc

Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 001

Recognized European Valuer (REV – GR/avag/2018/119)

Ιωάννης Αλεξόπουλος
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
Αλ. Διάκου 3, 11524, Αθήνα
Τ: 6974715020, Ε: alex67147@gmail.com

