



**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ,  
ΔΑΠΑΝΩΝ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ,  
ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ, ΠΡΟΜΗΘΕΙΑΣ  
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΩΝ  
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ**

Κτίριο Αρτέμιδος 8, Παράδεισος Αμαρουσίου

**EXECUTIVE SUMMARY**

15 Νοεμβρίου 2018

ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ – ΟΜΙΛΟΣ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

## Αρτέμιδος 8, Παράδεισος Αμαρουσίου

### ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η εταιρία «ΕΛΙΑ Κατασκευαστική Α.Ε.» είναι ιδιοκτήτρια ενός κτιρίου γραφείων στην οδό Αρτέμιδος 8 στον Παράδεισο Αμαρουσίου.

Το κτίριο αποτελείται από 3 υπόγειους ορόφους συνολικής επιφάνειας 15.000 τ.μ. περίπου, ισόγειο και 3 ορόφους συνολικής επιφάνειας 5.600 τ.μ. περίπου

Το κτίριο πρόκειται να μισθωθεί από την εταιρία ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ – ΟΜΙΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Α.Ε. συμπεριλαμβανομένου και του κεντρικού εστιατορίου που έχει κατασκευαστεί στο επίπεδο του ισογείου.

Προκειμένου να εκτιμηθεί η μισθωτική αξία του ακινήτου η ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. ανέθεσε κατ' αρχήν στην εταιρία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. την εκτίμηση της αξίας του κτιρίου και της μισθωτικής αξίας του κτιρίου.

Σε ό,τι αφορά την κοστολόγηση των πρόσθετων εργασιών βελτίωσης και διαμόρφωσης των γραφείων ευθύνης Μισθωτή και της προμήθειας επίπλων και εξοπλισμού και με δεδομένο ότι ο Μισθωτής δεν θα χρηματοδοτήσει τις εργασίες αυτές η ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. ζήτησε από την ΑΤΡΙΑ Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. την σύνταξη μιας προκαταρκτικής εκτίμησης κόστους προκειμένου να προσδιοριστεί το ύψος των παραπάνω.

Επιπλέον, η ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε. ζήτησε από την ΑΤΡΙΑ Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. την εκτίμηση του κόστους συντήρησης και λειτουργίας του κτιρίου όπως και των πρόσθετων υπηρεσιών υποστήριξης γραφείων: φύλαξη, καθαριότητα, συντήρηση, υποδοχή κλπ.

Η ΑΤΡΙΑ Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. απέστειλε την 1/11/2018 την πρότασή της για τη σύνταξη της προκαταρκτικής εκτίμησης κόστους των πρόσθετων εργασιών διαμόρφωσης των γραφείων και της προμήθειας επίπλων και εξοπλισμού, καθώς και για την εκτίμηση του κόστους λειτουργίας του κτιρίου και την παροχή των πρόσθετων υπηρεσιών υποστήριξης γραφείων, η οποία έγινε αποδεκτή από την ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε..

### EXECUTIVE SUMMARY

Η εταιρία ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ – ΟΜΙΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Α.Ε. πρόκειται να μισθώσει το κτίριο γραφείων που βρίσκεται στην οδό Αρτέμιδος 8 στον Παράδεισο Αμαρουσίου. Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι δεκαετής και το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως σύμφωνα με τους σχετικούς όρους στο συμφωνητικό που θα υπογραφεί. Το κτίριο παραδίδεται προς μίσθωση σε κατάσταση ολοκλήρωσης θερμού κελύφους (Hot Cell) η οποία συμπεριλαμβάνει μεταξύ άλλων τα δάπεδα, τις οροφές, τα συστήματα ψύξης, θέρμανσης και αερισμού, τις ηλεκτρικές παροχές, τον φωτισμό γραφείων, τη δομημένη καλωδίωση, την πυρανίχνευση, χώρους υγιεινής και χώρους κουζίνας στους ορόφους.

## Αρτέμιδος 8, Παράδεισος Αμαρουσίου

Η ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ – ΟΜΙΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Α.Ε. ανέθεσε στην εταιρία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του κτιρίου και στην εταιρία ΑΤΡΙΑ Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. την εκτίμηση των δαπανών διαμόρφωσης των εσωτερικών χώρων, της αναβάθμισης του θερμού κελύφους, της προμήθειας εξοπλισμού και επίπλων καθώς και την εκτίμηση των λειτουργικών δαπανών και του κόστους των πρόσθετων υπηρεσιών λειτουργικής υποστήριξης γραφείου.

### Συμπεράσματα

Η μισθωτική αξία του κτιρίου στην κατάσταση που παραδίδεται (θερμό κέλυφος) εκτιμάται σε **€165,000** σύμφωνα με την αναφορά της εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. η οποία βασίσθηκε στην μέθοδο συγκριτικών στοιχείων αγοράς.

Οι εργασίες διαμόρφωσης των εσωτερικών χώρων, της αναβάθμισης του θερμού κελύφους και των λοιπών αισθητικών επεμβάσεων, της επίπλωσης και του εξοπλισμού εκτιμώνται σε **€6,106,320** πλέον ΦΠΑ. Στην εκτίμηση αυτή συμπεριλαμβάνονται οι αμοιβές εκπόνησης Μελετών και οι αμοιβές Διαχείρισης Έργου καθώς και απρόβλεπτες δαπάνες 10%.

Οι λειτουργικές δαπάνες του κτιρίου καθώς και το κόστος των πρόσθετων υπηρεσιών λειτουργικής υποστήριξης γραφείου εκτιμώνται σε **€1.367.867** ετησίως ή **€114.000** μηνιαίως βασιζόμενοι στην παραδοχή ότι το κτίριο Β θα λειτουργήσει ανεξάρτητα από το κτίριο Α με δικό του προσωπικό διαχείρισης / συντήρησης / security.

Οι ανηγμένες αξίες σε μηνιαία βάση εκτιμώνται ως εξής:

Περιγραφή	Αξία	Παρατηρήσεις
Εκτιμώμενο μηνιαίο Μίσθωμα (θερμό κέλυφος)	165,000	Βάση της αναφοράς εκτίμησης από ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
Αναγωγή σε μηνιαίο μίσθωμα της δαπάνης που αφορά στην διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, την αναβάθμιση του θερμού κελύφους, της προμήθειας του εξοπλισμού και των επίπλων	€85,000	Αξία αναβάθμισης θερμού κελύφους και διαμόρφωσης, αισθητικών επεμβάσεων, επίπλωσης και εξοπλισμού: €6,106,320 πλέον ΦΠΑ. Εκτιμώμενο ετήσιο επιτόκιο 12%.
Μηνιαία Δαπάνη Λειτουργίας Κτιρίου και αναγωγή σε μηνιαία δαπάνη που αφορά στις πρόσθετες υπηρεσίες λειτουργικής υποστήριξης	€114,000	Οι λειτουργικές δαπάνες του κτιρίου καθώς και το κόστος των πρόσθετων υπηρεσιών λειτουργικής υποστήριξης γραφείου ανέρχονται σε <b>€1.367.867</b> ετησίως.
Διαχείριση Κτιρίου	€6,000	5% επί των ετήσιων λειτουργικών και πρόσθετων δαπανών υποστήριξης

## Αρτέμιδος 8, Παράδεισος Αμαρουσίου

### Συμπεράσματα

Για τον πρώτο χρόνο μίσθωσης του ακινήτου το εκτιμώμενο μίσθωμα είναι €250,000 πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.

Το μηνιαίο κόστος λειτουργίας του κτιρίου και η αναγωγή σε μηνιαία βάση (δαπάνη) για τις πρόσθετες υπηρεσίες λειτουργικής υποστήριξης είναι €120,000 πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.

Για την σύνταξη



Μανώλης Παδουβάς  
Πολιτικός Μηχανικός

Για την ΑΤΡΙΑ

**ΑΤΡΙΑ** Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.  
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ  
Σέκερη 4, 106 74 Αθήνα  
τηλ: 210 3603607 fax: 210 3604571  
ΑΦΜ: 999211159 - ΔΟΥ ΦΑΕ, ΑΘΗΝΩΝ  
ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ 27  
Διευθύνων Σύμβουλος