

BriQ Properties

**ΟΙΚΟΠΕΔΟ
ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΚΗΦΙΣΟΥ 117, ΠΕΡΙΟΧΗ
«ΕΛΑΙΩΝΑ», ΔΗΜΟΥ ΝΙΚΑΙΑΣ – ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ
ΡΕΝΤΗ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΕΙΡΑΙΑ,
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ**

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Ιούλιος 2019

Περίληψη Εκτίμησης / Valuation Synopsis

Αντικείμενο: Οικόπεδο επί της λεωφ. Κηφισού 117, στο Δήμο Νίκαιας - Αγίου Ιωάννη
Ρέντη συνολικής επιφάνειας 640,24 τμ

Εντολέας:

BriQ Properties ΑΕΕΑΠ

**Κρίσιμη
Ημερομηνία:**

30/06/2019

**Ημερομηνία
Αυτοψίας:**

25/06/2019

Σκοπός Εκτίμησης:

Η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ υποχρεούται σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων με την αξία των επενδύσεών της

Βάση Εκτίμησης:

Αγοραία Αξία - Market Value σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10η έκδοση, 2017)

Αγοραία Αξία:

€ 250.000

(ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι – ΓΕΝΙΚΑ.....	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ	4
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	4
ΣΚΟΠΟΣ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	5
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ	5
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΑΜΕ	5
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ – ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	8
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (SWOT ANALYSIS)	9
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ – ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	10
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	10
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙV – ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	11
ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	11
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (Comparative Method).....	12
ΣΥΝΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	12
ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ.....	13
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΝΤΟΛΟΔΟΧΟΥ - ΕΚΤΙΜΗΤΗ.....	13
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	14
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	15
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	17

BriQ Properties ΑΕΕΑΠ

Υπόψη κ. Άννας Αποστολίδου

Αλ. Πάντου 25

176 71 – Καλλιθέα

29 Ιουλίου 2019

Εκτίμηση αξίας οικοπέδου επί της λεωφ. Κηφισού 117, Δήμος Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι – ΓΕΝΙΚΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Μετά από την εντολή σας να διερευνηθεί η αγοραία αξία του παραπάνω ακινήτου και αφού ερευνήθηκαν οι σχετικές παράμετροι και τα χαρακτηριστικά της περιοχής, η εταιρεία μας έχει ολοκληρώσει την παρούσα έκθεση.

Η επίσκεψη στα ακίνητο πραγματοποιήθηκε στις 25 Ιουνίου 2019 ενώ η έκθεση της εκτίμησης έχει συνταχθεί από τον Μιχάλη Κουμούση Dipl Eng (UPL) REV και την Μαρία Κολοκυθά BSc (Econ) και έχει ελεγχθεί από την Δίκα Αγαπητίδου MSc (Econ) MRICS.

Αντικείμενο της μελέτης είναι η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία την 30^η Ιουνίου 2019.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με:

- ✓ Την έκδοση των Προτύπων του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων του έτους 2017 (IVSC)
- ✓ Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2016 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)
- ✓ Την 10^η έκδοση των Εκτιμητικών Προτύπων του 2017 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)

Οι συνοδευτικές δηλώσεις της εκτίμησης, οι παραδοχές και οι περιοριστικοί όροι, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Ως «Αγοραία Αξία - Market Value» ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10^η έκδοση, 2017) «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της

αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΣΚΟΠΟΣ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η εκτίμηση πραγματοποιείται για σκοπούς συμμόρφωσης της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ με το Ν. 2778/1999 αναφορικά με τις ανάγκες αποτίμησης της αγοραίας αξίας των επενδύσεών της.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό, η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων με την αξία των επενδύσεών της, η οποία θα περιλαμβάνει την αγοραία αξία τους βασιζόμενη σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Η εκτίμηση έχει βασιστεί στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και την Υπολειμματική Μέθοδο (Residual Method).

Ανάλυση των δύο μεθόδων παρατίθεται στο Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι το ακίνητο διαθέτει καθαρούς τίτλους (τους οποίους, ωστόσο, δεν έχουμε ελέγξει) και είναι ελεύθερο περιοριστικών όρων και δικαιωμάτων τρίτων επ' αυτού που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του.

Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς εντόπισε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.

Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι εμβαδομέτρηση του κτιρίου καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.

Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση ή μίσθωση των κτιρίων.

Τέλος, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, την άρτια λειτουργία των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε για τη σωστή εφαρμογή τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτιρίων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΑΜΕ

Γίνεται η παραδοχή ότι οι πληροφορίες οι οποίες παρασχέθηκαν σε μας από τον Εντολέα μας είναι πλήρεις και ακριβείς. Παράλληλα η εκτίμηση βασίστηκε σε τίτλους κτήσης, οικοδομικές άδειες, σχέδια κατόψεων, τοπογραφικά διαγράμματα, βεβαιώσεις περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στους νόμους τακτοποίησης τυχόν αυθαιρεσιών, μισθωτήρια συμβόλαια, κλπ.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για σκοπούς ενημέρωσης των οικονομικών καταστάσεων και σύνταξης του ενημερωτικού δελτίου της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ. Απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της έκθεσης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Με εκτίμηση,

Για την Αθηναϊκή Οικονομική ΕΠΕ
JLL Alliance Partner

ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ
ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ
ΜΟΥΡΟΥΖΗ 10 - ΑΘΗΝΑ 106 74
ΤΗΛ. 210 36.00.172
ΑΦΜ: 095606277 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Δίκα Αγαπητίδου MSc (Econ) MRICS
Γενική Διευθύντρια



Μιχάλης Κουμούσης Dipl Eng(Upl) REV
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων



Μαρία Κολοκυθά BSc (Econ)
Εκτιμήτρια

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ – ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της λεωφ. Κηφισού 117, στην περιοχή του Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς, Περιφέρεια Αττικής (συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 σε τυχαίο σημείο του οικοπέδου - X: 471490.35 & Y: 4201857.25¹).

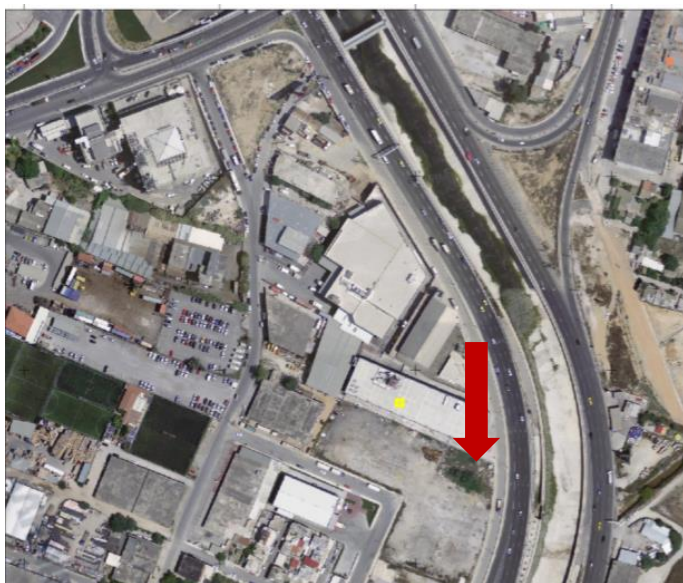


Το ακίνητο βρίσκεται σε εύκολα προσβάσιμο σημείο και απέχει:

- ✓ 6,9 χλμ από το λιμάνι του Πειραιά
- ✓ 10,2 χλμ από την ΕΟ Αθηνών - Λαμίας
- ✓ 11 χλμ από την πλατεία Συντάγματος

Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Διεύθυνση:

- ✓ Λεωφ. Κηφισού 117
- ✓ Οικόπεδο εντός ΟΤ 229 (πρώην 52) εντός της Πολεοδομικής Ενότητας του Ελαιώνα

Το οικόπεδο έχει πρόσωπο:

- ✓ μήκους 19,24 μ επί της λεωφ. Κηφισού

Επιφάνεια

- ✓ 640,24 τμ

Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

¹ Εθνικό Κτηματολόγιο & χαρτογράφηση ΑΕ - <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

ΠΟΛΥΩΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΟΛΥΩΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ & ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	
Επιφάνεια οικοπέδου	640,24 τμ
ΟΤ	229 (πρώην ΟΤ 52)
Αρτιότητα*	2.000 τμ
Κατά παρέκκλιση	Παρεκκλίσεις ως ΦΕΚ 1049Δ'/30-11-95
Χρήσεις γης**	<p style="text-align: center;">ΦΕΚ 1049Δ'/30-11- 1995 άρθρο 3 §3</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Εμπορικά καταστήματα ❖ Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί & Διοίκηση <ul style="list-style-type: none"> ❖ Εστιατόρια, αναψυκτήρια & Χώροι συνάθροισης κοινού ❖ Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής ❖ Εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου ❖ Κτίρια αποθήκευσης ❖ Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων ❖ Πρατήρια βενζίνης & Πρατήρια υγραερίου <ul style="list-style-type: none"> ❖ Κτίρια στάθμευσης ❖ Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
Συντελεστής δόμησης	0,60 για οικοπέδα με επιφάνεια μικρότερη των 2.000 τμ
Κάλυψη	Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 50% για οικοπέδα για βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες, για κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών και 40% για τις λοιπές
Ύψος	Επιτρεπόμενο ύψος: 13 μ
Παρατηρήσεις	<p>Σύμφωνα με το προαναφερθέν τοπογραφικό διάγραμμα, το οικοπέδο υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/ 1983 και έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα, όπως αναλυτικά περιγράφεται και στους κτηματολογικούς πίνακες της Μ14Α1/ 2003 πράξης εφαρμογής.</p> <p>Σύμφωνα με το από 25/07/2019 ηλεκτρονικό μήνυμα από τον Εντολέα μας, πληροφορηθήκαμε ότι οι πωλητές έχουν εξοφλήσει την εισφορά σε χρήμα, ωστόσο η εισφορά γης σε χρήμα επιβαρύνει το νέο ιδιοκτήτη, ήτοι την BriQ Properties ΑΕΕΑΠ. Στη συνέχεια και σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 764/ 2014 απόφαση του Εφετείου Πειραιώς, η αποζημίωση για την εισφορά γης σε χρήμα υπολογίζεται σε € 600/ τμ. Κατά συνέπεια, η εισφορά υπολογίστηκε ως € 600/ τμ για 137,06 τμ ήτοι € 82.236,00. Κατά συνέπεια, από την εκτιμώμενη αξία, όπως αυτή προκύπτει κατωτέρω από τους υπολογισμούς μας, αφαιρείται το συνολικό ποσό των € 82.236,00.</p>

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (SWOT ANALYSIS)

S Strengths - Πλεονεκτήματα

- ✓ Προβολή επί της λεωφ. Κηφισού
- ✓ Η μικρή επιφάνεια του ακινήτου το καθιστά πιο εύκολο να αξιοποιηθεί και στη συνέχεια να μισθωθεί βάσει της βέλτιστης χρήσης στην περιοχή

W
Μειονεκτήματα - Weaknesses

- ✓ Δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής και δεν έχει καθορισθεί η τελική ρυμοτομία της περιοχής

O Opportunities - Ευκαιρίες

- ✓ Σε άμεση εγγύτητα με κεντρικούς οδικούς άξονες της Αττικής
- ✓ Σε περιοχή με εμπορική χρήση γης
- ✓ Σταδιακή βελτίωση του οικονομικού κλίματος

T
Απειλές - Threats

- ✓ Εύθραυστη η παρατηρούμενη ανάκαμψη στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ – ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Οικόπεδα

Έχοντας πραγματοποιήσει έρευνα αγοράς οικοπέδων στην εγγύς του υπό εκτίμηση ακινήτου περιοχή, διαπιστώθηκε ότι η προσφορά οικοπέδων είναι σχετικά περιορισμένη και περιλαμβάνει κυρίως μικρά σε επιφάνεια οικόπεδα με μικρή δυνατότητα αξιοποίησης (ΣΔ 0,6 και 0,8). Επιπλέον, τα οικόπεδα αυτά υπόκεινται σε περιορισμούς στη δόμηση καθώς το πολεοδομικό καθεστώς στην περιοχή του Ελαιώνα δεν είναι σαφές και εκκρεμούν οι πράξεις εφαρμογής και κατά συνέπεια η εισφορά των γηπέδων τόσο σε γη όσο και σε χρήμα. Από την άλλη πλευρά, η ζήτηση για οικόπεδα στην περιοχή είναι ενεργή, καθώς η λεωφ. Κηφισού αποτελεί έναν από τους κύριους οδικούς άξονες της Αττικής, όπου μάλιστα παραδοσιακά εγκαθίστανται βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις και όπου πολλές εταιρείες επιθυμούν να έχουν παρουσία.

Από την έρευνα αγοράς την οποία πραγματοποιήσαμε, διαπιστώθηκε ότι οι τιμές πώλησης οικοπέδων στην περιοχή, κυμαίνονται μεταξύ των € 500 – 870/ τμ με τις ζητούμενες να υπερβαίνουν το προαναφερθέν εύρος. Οι τιμές αυτές με τη σειρά τους εξαρτώνται από την ακριβή τοποθεσία έκαστου ακινήτου, την προβολή του επί της λεωφ. Κηφισού, την επιφάνεια του οικοπέδου αλλά και τη δυνατότητα αξιοποίησής του (συντελεστής δόμησης).

Για το υπό εκτίμηση οικόπεδο, λαμβάνοντας υπόψη τη μικρή επιφάνειά του, τη δυνατότητα αξιοποίησής του με συντελεστή δόμησης 0,6 αλλά και το γεγονός ότι βρίσκεται σε σημείο προβολής επί της λεωφ. Κηφισού, καταλήγουμε σε τιμή πώλησης ίση με **€ 530/ τμ**.

Καταστήματα

Από την έρευνα αγοράς διαπιστώθηκε ότι επί των κεντρικών οδικών αρτηριών στις περιοχές του Αγίου Ιωάννη Ρέντη, του Αιγάλεω και του Περιστερίου, η πλειοψηφία των καταστημάτων είναι μεγάλης επιφάνειας και οι χρήσεις τις οποίες φιλοξενούν αφορούν περισσότερο σε big boxes, υπεραγορές τροφίμων, πρατήρια βενζίνης κλπ. Οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων στις εν λόγω περιοχές κυμαίνονται μεταξύ των € 5 – 10/ τμ/ μήνα. Το χαμηλότερο άκρο του προαναφερθέντος εύρους αφορά σε καταστήματα μεγάλων επιφανειών, ενώ το υψηλότερο άκρο αφορά σε μικρότερης επιφάνειας καταστήματα τα οποία διαθέτουν προβολή στη λεωφ. Κηφισού.

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν έχει ακόμα ξεκινήσει η κατασκευή του και άρα ότι θα αφορά νεόδμητο κατάστημα με προβολή επί της λεωφ. Κηφισού, καθώς και το γεγονός ότι πρόκειται για κατάστημα μικρής επιφάνειας (~ 400 τμ), καταλήγουμε σε τιμή μίσθωσης πλησιέστερα προς το υψηλότερο άκρο του προαναφερθέντος εύρους, ίση με **€ 8,50/ τμ/ μήνα**.

ΕΝΟΤΗΤΑ IV – ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Η εκτίμηση έχει βασιστεί στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και στην Υπολειμματική Μέθοδο (Residual Method).

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Προκειμένου για την εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου, απαιτείται η διερεύνηση της αγοράς όπου βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο, με σκοπό την αξιοποίησή του βάσει της βέλτιστης χρήσης στην περιοχή. Από την αξιοποίηση του ακινήτου βάσει της βέλτιστης χρήσης του, στη συνέχεια θα προκύψει το υψηλότερο εισόδημα από το οποίο απορρέει η αξία του εξεταζόμενου ακινήτου.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, η κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή είναι αυτή της βιοτεχνίας και βιομηχανίας χαμηλής όχλησης καθώς και των αποθηκών. Ωστόσο, προκειμένου για το υπό εκτίμηση οικοπέδο και με δεδομένο κυρίως τη μικρή του επιφάνεια και τη μικρή του δυνατότητα αξιοποίησης, όπου το κτίριο το οποίο πρόκειται να ανεγερθεί θα έχει επιφάνεια περίπου 422 τμ, θεωρούμε ότι η βέλτιστη χρήση για την αξιοποίησή του είναι αυτή του καταστήματος τύπου big box.

Συμπερασματικά λοιπόν και λαμβάνοντας υπόψη τις ανωτέρω συνιστώσες, καταλήγουμε στην εφαρμογή της μεθόδου αξιοποίησης με βέλτιστη χρήση αυτή του καταστήματος. Οι βασικές παραδοχές της εν λόγω μεθόδου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Παραδοχές εκτίμησης		Σχόλια
Δομήσιμη επιφάνεια	422,56 τμ	$640,24 * 0,6 = 384,14$ συν 10% κοινόχρηστοι χώροι
Μηνιαίο μίσθωμα	€ 8,50/ τμ/ μήνα	-
Απόδοση	8,00%	
Κόστος κατασκευής	€ 350/ τμ	
Διάρκεια κατασκευής	12 μήνες	
Απρόβλεπτα έξοδα	3%	επί του κόστους κατασκευής
Ποσοστό δανεισμού	40%	
Επιτόκιο δανεισμού	3%	
Αμοιβή διαμεσολάβησης	1%	επί της αγοραίας αξίας
Προσδοκώμενο κέρδος επένδυσης	10%	επί της αγοραίας αξίας
Έξοδα συμβολαιογράφου	1%	αφαιρούνται από την καθαρή παρούσα αξία του οικοπέδου
Έξοδα δικηγόρου	1%	αφαιρούνται από την καθαρή παρούσα αξία του οικοπέδου

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, η αγοραία αξία του ακινήτου με την Υπολειμματική Μέθοδο (Residual value of land) ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 250.000**.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (COMPARATIVE METHOD).

Για την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου πραγματοποιήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων από την τοπική αγορά του Αγίου Ιωάννη Ρέντη (την εγγύς αλλά και την ευρύτερη του εκτιμώμενου ακινήτου περιοχή), τα οποία στη συνέχεια προσαρμόστηκαν με βάση την ακριβή τοποθεσία τους (εμπορικότητα, προσβασιμότητα, κλπ) αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (επιφάνεια) ώστε να προσομοιάζουν στα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε € **339.000**.

ΣΥΝΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σταθμίζοντας τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 90% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων και 10% για την υπολειμματική μέθοδο, καθώς θεωρούμε ότι η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων αποδίδει ορθότερα την αξία του ακινήτου εφόσον πρόκειται για ασκεπές οικόπεδο, καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Εκτιμηθείσα αξία (€)	Βαρύτητα	Σταθμισμένη αξία (€)
Συγκριτική Μέθοδος	339.000	90%	305.100,00
Υπολειμματική Μέθοδος	250.000	10%	25.000,00
Γενικό Σύνολο (στρογγυλοποιημένο)		100%	330.000,00

Από την Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση οικοπέδου, αφαιρείται το συνολικό ποσό των € 82.236,00 ως υποχρέωση εισφοράς γης σε χρήμα του ιδιοκτήτη (BriQ Properties ΑΕΕΑΠ) , όπως αναλυτικά περιγράφηκε σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας μελέτης.

Η συνολική αγοραία αξία του ακινήτου εκτιμάται στρογγυλοποιημένη σε € **250.000** [Διακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ] με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30^η Ιουνίου 2019.

ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Σύμφωνα με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (10η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η παρούσα εύθραυστη κατάσταση του διεθνούς χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της αποτυχίας διάσωσης μεγάλων τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, έχει αυξήσει τον βαθμό αβεβαιότητας στις αγορές ακινήτων διεθνώς. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι πιθανό οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

Συνεπώς, θα συνιστούσαμε οι εκτιμήσεις να επαναλαμβάνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και σε περίπτωση διάθεσης των ακινήτων να έχουν προηγηθεί εξειδικευμένες επαγγελματικές συμβουλές.

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΝΤΟΛΟΔΟΧΟΥ - ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η μελέτη εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Αθηναϊκή Οικονομική - JLL Alliance Partner για λογαριασμό της εταιρείας BriQ Properties σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην σύμβαση ανάθεσης εκτιμήσεων με ημερομηνία 10/06/2019.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Όψη υπό εκτίμηση οικοπέδου



Όψη υπό εκτίμηση οικοπέδου



Όψη υπό εκτίμηση οικοπέδου



Όψη υπό εκτίμηση οικοπέδου

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τη **Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων**, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς φυσικά και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να εκτιμηθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί παράγοντες που λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη για την εκτίμηση της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης καθώς και η εμπορικότητα, κατάσταση, προδιαγραφές και ηλικία του ακινήτου.

Η **Μέθοδος της Αξιοποίησης (ή Υπολειμματική Προσέγγιση)**, εφαρμόζεται σε εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας και κατά κύριο λόγο σε αποτιμήσεις κενών γηπέδων και διαμορφώνει την αξία με βάση το Βέλτιστο Σενάριο Αξιοποίησης για το υπό αξιολόγηση ακίνητο, όπως αυτό διαπιστώνεται από τα στοιχεία που συλλέγονται από τον εκτιμητή κατά την έρευνα της αγοράς που πραγματοποιεί, όσο και από τις τάσεις των αναπτύξεων που διαπιστώνονται στην εγγύτερη περιοχή του ακινήτου, πάντα στα πλαίσια των επιτρεπόμενων χρήσεων που προβλέπονται από το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το εκάστοτε ακίνητο.

Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο κατά την αποτίμηση μιας κενής γηπεδικής έκτασης, όταν παρατηρείται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ιδιοκτησιών ή στην περίπτωση κατά την οποία τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, όπως επί παραδείγματι το ειδικό πολεοδομικό της καθεστώς ή/και η νομική της κατάσταση, την θέτουν εκτός πεδίου άμεσης σύγκρισης με άλλα ακίνητα της περιοχής.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου της Αξιοποίησης, διαμορφώνεται το πλάνο ανάπτυξης και ο προσδοκώμενος χρόνος ολοκλήρωσης της προτεινόμενης αξιοποίησης του γηπέδου. Ακολουθεί προεκτίμηση του κόστους υλοποίησης, με βάση τα στοιχεία της αγοράς και προσδιορίζεται το κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα μέτρησης και χρήση (κύριοι ή βοηθητικοί χώροι, κλπ.).

Επιπλέον, καθορίζεται το εργολαβικό και επιχειρηματικό όφελος που απαιτείται για την κατασκευή και προώθηση της ανάπτυξης στην αγορά, όπως και τα λοιπά έξοδα που βαρύνουν την κατασκευή, αμοιβές μελετητών, επίβλεψη μηχανικών, σύμβουλοι προώθησης του ακινήτου στην αγορά κλπ. και τέλος με την εφαρμογή της ενδεδειγμένης τεχνικής προεξόφλησης των εσόδων του προϊόντος της ανάπτυξης και του κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης, υπολογίζεται η παρούσα αξία του εκτιμώμενου γηπέδου.