



Ελληνική Δημοκρατία
Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ

ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα, 02/09/2026

Αριθ. Πρωτ.: 4192051

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **GLYFADA SUITES I.K.E.**, το διακριτικό τίτλο **GLYFADA SUITES** και αριθμό ΓΕΜΗ **195195201000**.

Την **02/09/2026** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6159317**, η από 05/06/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity>

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



Valuations Investments Planning

Έκθεση Εκτίμησης

Επαγγελματικού Χώρου 1^{ου} Ορόφου Επί Της Συμβολής Των Οδών Ροδόπης 54 & Μιαούλη Στη Γλυφάδα

Προς: κ. Mohamed Morshedy

Ημερομηνία Έκθεσης: 05 Ιουνίου 2026

Ημερομηνία Αξιών: 31 Μαΐου 2026

REDVIS Ltd

Μιχαλακοπούλου 45, 11528 Αθήνα

T: +30 210 7211290 | Φ: +30 210 7211320

www.redvisltd.com

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί ούτε περιλαμβάνει συμβουλή επένδυσης.

Copyrights© 2026 REDVIS Ltd All Rights Reserved

Προς:

κ. Mohamed Morshedy

Λεωφ. Ποσειδώνος 75

Άλιμος 17455

Κοιν:

κα. Μελίνα Μπιλίρη,

CFO

Morshedy Group

Λεωφ. Ποσειδώνος 75

Άλιμος 17455

Email: m.biliri@morshedygroup.gr

05 Ιουνίου 2026

Θέμα: Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας επαγγελματικού χώρου 1ου ορόφου επί της συμβολής των οδών Ροδόπης 54 & Μιαούλη στη Γλυφάδα

Σε συνέχεια εντολής από τον κ. Mohamed Morshedy (στο εξής «Πελάτης»), προχωρήσαμε σε εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας επαγγελματικού χώρου 1ου ορόφου επιφάνειας 287,22 μ² (στο εξής «το ακίνητο») που μας υποδείξατε επί της συμβολής των οδών Ροδόπης 54 & Μιαούλη στη Γλυφάδα.

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για εσωτερική ενημέρωση του Πελάτη, στα πλαίσια εισφορών ακινήτων σε εταιρία. Σε καμία περίπτωση η Έκθεση Εκτίμησης και τα αποτελέσματα δεν πρέπει να εκληφθούν ως επενδυτική συμβουλή.

Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της αξίας συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη, όπως επίσης αναπόσπαστο μέρος αυτής αποτελούν και οι υποθέσεις και οι περιοριστικοί όροι. Οποιοσδήποτε άλλες ειδικές υποθέσεις και περιοριστικοί όροι, αναφέρονται ρητά στην παρούσα έκθεση. Επισημαίνουμε την αμέριστη προσοχή και μελέτη όλων των υποθέσεων, καθώς η μελέτη εκτίμησης έχει βασισθεί σε αυτές.

Η έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις μεθόδους εκτίμησης που εφαρμόστηκαν, και στα πορίσματα που εξήχθησαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις και οδηγίες του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation – Global

Standards στο πλαίσιο των International Valuation Standards (IVS) και το σχετικό Code of Ethics.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τις υποθέσεις και παραδοχές της ανάλυσης, η εκτιμώμενη **Αγοραία Αξία** του επαγγελματικού χώρου 1ου ορόφου (Κατάστημα Κ2) επιφάνειας 287,22 μ², που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Ροδόπης 54 & Μιαούλη, την 31^η Μαΐου 2026, εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 930.000 (Εννιακόσιες Τριάντα Χιλιάδες Ευρώ)**.

Διεύθυνση	Περιγραφή	Επιφάνεια (μ ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ ²)	Αγοραία Αξία (€) (στρογ.)
Ροδόπης 54 & Μιαούλη, Γλυφάδα	Επαγγελματικός χώρος 1ου ορόφου	287,22	3.240	930.000

Η REDVIS δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση, ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της REDVIS. Τόσο η REDVIS, ως ΝΠΙΔ (ΑΜΜ 17), όσο και οι εκτιμητές Ράπτης Σπυρίδων (ΑΜΜ 193) και Γιάννης Καλιγιαννάκης (ΑΜΜ 194) είναι ενταγμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών. Σε κάθε περίπτωση, η ανεξάρτητη επιστημονική άποψη της εταιρείας και της ομάδας έργου και η έκθεση δεν θα αποτελούν επενδυτική συμβουλή και δεν πρέπει να ερμηνεύονται ως προτροπή ανάληψης οιασδήποτε επιχειρηματικής δράσης ή άλλης ενέργειας είτε από τον πελάτη ή από τρίτα μέρη.

Παρακαλούμε όπως λάβετε υπόψη σας την έκθεση που ακολουθεί και τα παραρτήματα και προσαρτήματά αυτής. Για οιαδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις, ή κατά την περίπτωση που η REDVIS μπορεί να σας παρέχει οιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με εκτίμηση,



Σπύρος Ράπτης, MRICS
Χωροτάκτης Μηχ.
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπουργείου
Οικονομικών (ΑΜ 193)
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων & Σχεδιασμού
MSc Regional Science, MSc Real Estate



Γιάννης Καλιγιαννάκης, MRICS
Οικονομολόγος
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπουργείου
Οικονομικών (ΑΜ 194)
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων & Αξιολογήσεων
MSc Urban Real Estate

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	4
ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
ΑΠΟΔΟΧΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ	7
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
ΠΡΟΤΥΠΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	8
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	8
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	8
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	8
ΈΡΕΥΝΑ	10
ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	11
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	11
ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	12
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ	12
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	13
ΘΕΣΗ & ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	13
ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	14
ΆΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	15
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	17
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	17
ΚΤΗΡΙΟ	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	26
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ	26
ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	27
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	28
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	30
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	30
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	30
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	33
ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	33
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	35
REDVIS	35
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	35
ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	36

ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

1. Υποθέτουμε ότι η ιδιοκτησία που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο και τις χρήσεις. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων. Το εκτιμώμενο ακίνητο εκτιμάται με την υπόθεση ότι προσφέρεται ελεύθερο από βάρη στην αγορά και είναι μεταβιβάσιμο.
2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα ή και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.
3. Υποθέτουμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στα περί τακτοποίησης αυθαίρετων τμημάτων ή / και εν γένει επιφανειών που δεν συνάδουν με τον οικοδομικό κανονισμό, σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Ν. 4014/2011, Ν. 4178/2013 & Ν. 4495/2017 και τις τροποποιήσεις αυτών. Επίσης αναφέρεται ότι δεν διερευνήθηκε από πλευράς μας η διαβάθμιση του όποιου κτηρίου και η έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης από τον ιδιοκτήτη. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναπροσαρμογής της αξίας. Καθώς η παρούσα δεν αποτελεί τεχνικό/πολεοδομικό due diligence, προτείνεται αναλυτικός πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος του ακινήτου με βάσει τα υπάρχοντα στοιχεία και την ισχύουσα νομοθεσία.
4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των οικοπεδικών ή κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και διερεύνηση των καθεστώτων και νομικών παραμέτρων της κάθε ιδιοκτησίας, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των συγκριτικών ακινήτων που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση δεν έχουν ταυτοποιηθεί και βασίζονται στις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν χωρίς να είμαστε σε θέση να τις εγγυηθούμε.
5. Δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των όποιων δικτύων και παροχών απαραίτητων για τη λειτουργία των αναπτύξεων και κτιρίων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες στα κτίρια ή/και στα οικοπέδα και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές.
6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στο ακίνητο με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι

περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης τμημάτων ακινήτων.

7. Η εκπόνηση της μελέτης που εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία έχει γίνει χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τυχόν επιπλέον επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή / και αντιλαμβάνεται η αγορά.
8. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές, ενώ έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Καθώς έχει γίνει προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, η REDVIS δεν δύναται να την εγγυηθεί. Επιπλέον, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες ή τα γεγονότα και εξωτερικούς παράγοντες που τις προσδιορίζουν.
9. Η έκθεση έχει εκπονηθεί και συνταχθεί με βάση συγκεκριμένες οδηγίες, κώδικες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών και Πραγματογνομόνων) (R.I.C.S.) σχετικά με την αξιολόγηση - εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη. Η βάση των αναφερόμενων αξιών της παρούσας έκθεσης είναι η Αγοραία Αξία.
10. Το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό πέραν εκείνου στον οποίο αναφέρεται. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα / στόχους / τεχνικές αντίστοιχες μελέτες και εκτιμήσεις αξίας και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.
11. Με εξαίρεση τα μέρη που σχετίζονται άμεσα με το σκοπό της έκθεσης, τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύναται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε άλλο μέρος χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της REDVIS.
12. Οι εκτιμητές, που ασχολήθηκαν με το έργο της εκτίμησης και υπογράφουν με την εν λόγω επαγγελματική τους ιδιότητα, ενεργούν στο πλαίσιο της εμπιστευτικότητας, με τη μέγιστη δυνατή αντικειμενικότητα και χωρίς σύγκρουση συμφερόντων.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΑΠΟΔΟΧΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Σε συνέχεια εντολής από τον κ. Mohamed Morshedy (στο εξής «Πελάτης»), η REDVIS ολοκλήρωσε την Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας του ακινήτου που μας υποδείξατε και σας παρουσιάζουμε τα αποτελέσματα που προέκυψαν.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει των πληροφοριών και των οδηγιών που λάβαμε από την πλευρά σας, το εκτιμώμενο ακίνητο αφορά σε επαγγελματικό χώρο 1ου ορόφου επιφάνειας 287,22 μ² που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Ροδόπης 54 & Μιαούλη στη Γλυφάδα της Περιφέρειας Αττικής.

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για εσωτερική ενημέρωση του Πελάτη, στα πλαίσια εισφορών ακινήτων σε εταιρία.

ΠΡΟΤΥΠΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η έκθεση εκτίμησης πληροί τις προϋποθέσεις της Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας, με αναφορά στον τύπο και στα χαρακτηριστικά του ακινήτου, σύμφωνα με

- τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)
- τα πλαίσια των οδηγιών και κανόνων δεοντολογίας του Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS.
- τις απαιτήσεις και οδηγίες του RICS όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο Red Book (the “Royal Institution of Chartered Surveyors”) Valuation – Global Standards.
- τον ο κώδικα δεοντολογίας και τις διαδικασίες βάσει των διατάξεων του Ν.4152/2013 (ΦΕΚ107Α/2013).
- τις Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ) (Νοέμβριος 2019)

Επιπρόσθετα, η Έκθεση δεν αποτελεί συμβουλή επένδυσης και δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως κάτι τέτοιο. Η Έκθεση δεν μπορεί και δεν πρέπει να υποκαταστήσει άλλες μελέτες, εκθέσεις και διαδικασίες σχετικά με τα ακίνητα, είτε αυτές αφορούν τον Πελάτη ή και κάποιο τρίτο μέρος για σκοπούς εξέτασης οποιασδήποτε συναλλαγής.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Η REDVIS είναι εταιρεία που ειδικεύεται στις εκτιμήσεις ακινήτων και στην ανάλυση και αξιολόγηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τα πρότυπα και τις αρχές του RICS. Τόσο η REDVIS, ως ΝΠΙΔ (ΑΜΜ 17), όσο και οι εκτιμητές Γιάννης Καλιγιαννάκης (ΑΜΜ 194) και Ράπτης Σπυρίδων (ΑΜΜ 193) είναι ενταγμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών και διαθέτουν σημαντική εμπειρία στα θέματα εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης αναφέρεται η 31^η Μαΐου 2026 ενώ η ημερομηνία αυτοψίας στο ακίνητο είναι η 23^η Ιανουαρίου 2025.

Υποθέτουμε ότι δεν έχει σημειωθεί κάποια αλλαγή στο ακίνητο σε βαθμό που να επηρεάζει την εκτιμώμενη αξία του από την ημερομηνία της αυτοψίας.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκπόνηση της παρούσας έκθεσης βασίζεται στην **Αγοραία Αξία** που με βάση το RICS και τα εκτιμητικά πρότυπα ορίζεται ως:

«Το ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία ή υποχρέωση (asset or liability) θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με όρους αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη θα είχαν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.»

Οι αναλύσεις για την αγοραία αξία του ακινήτου και η σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης έγιναν με αναφορά σε τρέχουσες αγοραίες αξίες κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών και σταθμίσεων οι οποίες αναλύονται και παρουσιάζονται.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας ακινήτων προτεραιότητα δίνεται στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων. Ωστόσο σε περιπτώσεις που η αγορά δεν είναι διαφανής και γενικώς όταν υπάρχει περιορισμός στην ποσότητα και ποιότητα της πληροφορίας και των στοιχείων της αγοράς τότε η ανάλυση επικεντρώνεται σε άλλες μεθόδους.

Ακίνητα σε αγορά που υπάρχει διαθεσιμότητα στοιχείων μισθωτικών αξιών, τα οποία μπορούν να αποφέρουν πρόσοδο (ενοίκιο) δύναται να εκτιμηθούν με τη μέθοδο εισοδήματος όπως αναλύεται διεξοδικά σε παρακάτω παράγραφο. Η μέθοδος αυτή βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς (αγοραία μισθώματα και συντελεστές αποδόσεων) συγκρίσιμων ακινήτων και χρήσεων. Ωστόσο, η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος έχει εφαρμογή σε περιοχές με ενεργή επενδυτική αγορά και προσφορά/ζήτηση επενδυτικών ακινήτων.

Συγκεκριμένα, για ακίνητα που δεν έχουν τη βέλτιστη χρήση και δύναται να αλλάξουν χρήση ή να μετατραπούν σε πιο χρήσιμη τυπολογία με κάποιο κόστος δύναται να εφαρμοστεί η μέθοδος αξιοποίησης. Η ίδια μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για οικοπέδα για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής πληροφόρηση στην αγορά.

Για τις ανάγκες της εκτίμησης, στα πλαίσια της προσέγγισης της Αγοράς, του Κόστους και του Εισοδήματος και λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία, τη χρήση, τον τύπο και τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method – Market Approach)

Μέθοδος Των Συγκριτικών Στοιχείων

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο (στις συγκεκριμένες περιπτώσεις το οικοπεδικό σκέλος των ιδιοκτησιών).

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

Για κτήρια:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| • Τοποθεσία/Θέση/Προβολή | • Προσβασιμότητα |
| • Επιφάνεια | • Διαμόρφωση Επιφανειών |
| • Θέα / Προσανατολισμός | • Τυπολογία & Λειτουργικότητα (π.χ. ύψος χώρων, δυνατότητες στέγασης κλπ.) |
| • Χαρακτηριστικά/Ποιότητα Κατασκευής | • Κατάσταση Συντήρησης |
| • Κατάσταση Τοπικής Αγοράς | • Ενσωμάτωση Τεχνολογιών |

Για γήπεδα/ οικόπεδα:

- Τοποθεσία/Θέση
- Θέα/Προβολή δυνητικής ανάπτυξης
- Προσβασιμότητα
- Δυνατότητα/Καταλληλότητα Αξιοποίησης
- Όροι Δόμησης/Χρήσεις
- Πρόσωπο
- Μέγεθος, δυνατότητα κόμβων κλπ
- Ωριμότητα για Ανάπτυξη
- Μορφολογία Εδάφους, Κλίσεις κλπ.
- Δίκτυα Υποδομής/Συνδέσεις

Κατά συνέπεια, οι αγοραίες αξίες ακινήτων, δύναται να προσδιοριστούν βάσει σταθμίσεων και προσαρμογών διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων. Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς αποτελεί προτεραιότητα σύμφωνα με τα πρότυπα.

ΈΡΕΥΝΑ

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, τα εξειδικευμένα στελέχη της REDVIS:

- Προχώρησαν σε προκαταρκτικό έλεγχο των παρεχόμενων από τον πελάτη πληροφοριών και δεδομένων
- Διενέργησαν επί τόπου αυτοψία και διερεύνηση στο ακίνητο και την άμεση περιοχή
- Στηρίχθηκαν σε πληροφορίες και στοιχεία που ελήφθησαν από την πλευρά του Εντολέα
- Εκπόνησαν έρευνα αγοράς για αγοραίες αξίες όμοιων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή
- Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και τους παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις αξίες των ακινήτων
- Διερεύνησαν την αποτελεσματικότητα της μεθοδολογικής προσέγγισης, σε σχέση πάντα με τη διαθεσιμότητα της πληροφορίας στην αγορά, τον τύπο και τη χρήση των ακινήτων καθώς και βάσει των υποθέσεων και παραδοχών.
- Εφάρμοσαν τη κατάλληλη μέθοδο εκτίμησης και σύμφωνα με την κατάσταση του ακινήτου και τις συνθήκες της τοπικής κτηματαγοράς
- Αξιολόγησαν τιμές συγκριτικών στοιχείων που αφορούν σε εντοπισμένα στοιχεία της περιοχής σε σχέση πάντα με το εκτιμώμενο
- Προχώρησαν σε σταθμίσεις και κατάλληλες αναγωγές αξιών μεταξύ συγκριτικών στοιχείων για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας και την εκτίμηση της αγοραίας αξία

ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της αγοράς και βασίζονται σε πληροφορίες. Παρά το ότι τα στοιχεία είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, έχει γίνει κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους.

Επιπλέον αβεβαιότητα ενδέχεται να προκύπτει από το γεγονός ότι δεν υπάρχει συστηματοποιημένη πληροφορία επιδόσεων σε τοπική κλίμακα. Η διαθέσιμη πληροφορία προέρχεται από έρευνα και από στοιχεία και προφορικές πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης αξιοποιήθηκαν στοιχεία από διάφορες πηγές της αγοράς, συμπεριλαμβανομένων διαθέσιμων στοιχείων αγγελιών, πληροφοριών από επαγγελματίες της τοπικής αγοράς ακινήτων, καθώς και από τη γενικότερη παρακολούθηση της αγοράς και την εμπειρία του εκτιμητή.

Σημειώνεται ότι οι πληθωριστικές πιέσεις και διάφορες μορφές κρίσης (υγειονομική, ενεργειακή, οικονομική, γεωπολιτική, κλιματική κλπ), σε συνδυασμό με τη γενικότερη μεταβλητότητα των αγορών, ενδέχεται να δημιουργούν συνθήκες, οι οποίες να αναδιαμορφώσουν τις τιμές σε βραχυπρόθεσμο και μεσοπρόθεσμο ορίζοντα. Επισημαίνεται ότι οι γεωπολιτικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, αυξάνουν την αβεβαιότητα καθώς ενδέχεται να επηρεάσουν το κόστος λειτουργίας και τις ευρύτερες οικονομικές συνθήκες όσο και την επενδυτική αγορά και ειδικά σε μικρές πόλεις.

Επισημαίνεται ότι η τοπική εμπορική αγορά χαρακτηρίζεται από περιορισμένο αριθμό συναλλαγών και σχετικά χαμηλή επενδυτική δραστηριότητα σε σύγκριση με τα μεγάλα αστικά κέντρα. Ως εκ τούτου, η ρευστοποιησιμότητα ακινήτων αντίστοιχης κλίμακας σε περιφερειακές αγορές δύναται να απαιτεί μεγαλύτερο χρονικό διάστημα διάθεσης, ενώ σε συνθήκες πίεσης ή περιορισμένου χρόνου πώλησης η μεταβλητότητα τιμών ενδέχεται να είναι μεγαλύτερη.

Σε κάθε περίπτωση διατηρείται το δικαίωμα επαναπροσδιορισμού και διαφοροποίησης των αποτελεσμάτων, αν προκύψουν επιπλέον πληροφορίες και δεδομένα που μπορεί να έχουν ουσιώδη επίδραση στις εκτιμήσεις.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Στα πλαίσια της εργασίας μας, έχει γίνει θεώρηση τυχόν παραμέτρων περιβαλλοντικής κατάστασης και ενεργειακής απόδοσης στο βαθμό που να επηρεάζουν την αξία του ακινήτου. Σύμφωνα με την τρέχουσα κατάσταση και την ποιότητα του ακινήτου, θεωρούμε ότι το εκτιμώμενο (τόσο στην υφιστάμενη κατάσταση όσο και κατόπιν αποπεράτωσης) δεν διαφέρει από παρόμοια ακίνητα στην περιοχή σε βαθμό που θα μπορούσε να επηρεάσει την αξία μετά από άμεσες συγκρίσεις και πάντα σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες.

Ωστόσο, συστήνονται τακτικές επαναξιολογήσεις για τυχόν πρόσθετες αναβαθμίσεις και βελτιώσεις ενεργειακής απόδοσης, οι οποίες θα μπορούσαν να αυξήσουν την κατηγορία ενεργειακής απόδοσης, περιορίζοντας κάποιες λειτουργικές δαπάνες. Τα ελάχιστα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης και οι περιβαλλοντικοί στόχοι πρέπει να ελέγχονται τακτικά, προκειμένου τα ακίνητα να είναι σύμφωνα με τα σχετικά θεσμικά και περιβαλλοντικά πλαίσια καθώς και με τα ισχύοντα ρυθμιστικά και επενδυτικά κριτήρια. Σημειώνεται ότι τα πλέον ανταγωνιστικά επενδυτικά ακίνητα αναφέρονται σε πιθανούς αγοραστές που απαιτούν τα υψηλά και σύγχρονα πρότυπα.

ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η REDVIS προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Συλλογή σχετικών στοιχείων αναφορικά με τα χαρακτηριστικά της περιοχής
2. Επίσκεψη, ανάλυση και περιγραφή του ακινήτου.
3. Συνοπτικός έλεγχος των παρεχόμενων από τον Πελάτη πληροφοριών και δεδομένων.
4. Ανάλυση της τοπικής αγοράς ακινήτων και των αλλαγών που έχουν προκύψει στις αξίες τα τελευταία χρόνια.
5. Συλλογή και ανάλυση στοιχείων με την κατάλληλη στάθμιση και προσαρμογή τους για την ορθή εφαρμογή της επιλεγμένης μεθοδολογίας

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ

Η ανάλυση και παρουσίαση των επιφανειών του ακινήτου, καθώς επίσης και οι αναφορές σε διάφορα επιμέρους στοιχεία, προκύπτουν από στοιχεία που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη ως εξής:

- Την υπ' αριθμόν 38/21-11-2017 "Αγοραπωλησία Οριζοντίου Ιδιοκτησίας (καταστήματος) " της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Λελούδας Πωβαρέτου – Παπαϊωάννου.
- Την υπ' αριθμόν 11.770/30-10-2017 «Δήλωση Αποδοχής Κληρονομιάς & Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας» του Συμβολαιογράφου Αθηνών κου. Αθανάσιου Δράγιου
- Το απόσπασμα ΚΑΕΚ με ημερομηνία εκτύπωσης 01/12/2023
- Την υπ' αριθμό A/A Δήλωσης: 3845000 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με A/A Πρωτοκόλλου: 1533239 και Ηλεκτρονικό κωδικό: 5422BB4CA5DC2BE7
- Την από Σεπτεμβρίου 2017 κάτοψη 1^{ου} ορόφου της Αρχιτέκτων Μηχανικού κα Πελαγία Χοροζάνη

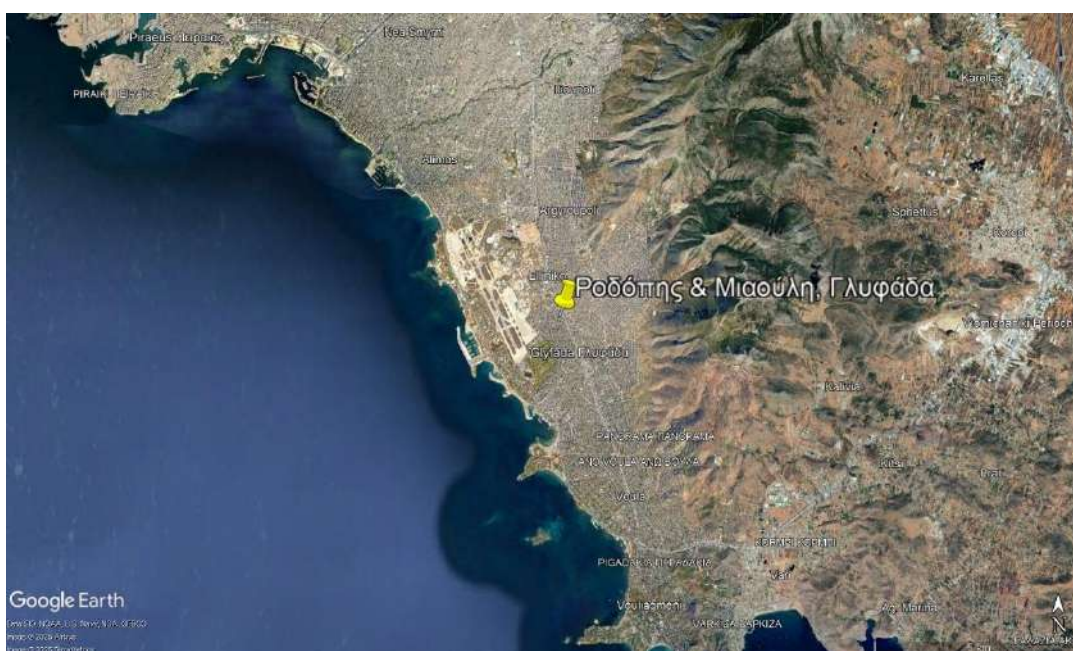
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

ΘΕΣΗ & ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά σε επαγγελματικό χώρο 1ου ορόφου επιφάνειας 287,22 μ² που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Ροδόπης 54 & Μιαούλη στη Γλυφάδα της Περιφέρειας Αττικής.

Το ακίνητο βρίσκεται 140 μ. νότια της Λεωφ. Βουλιαγμένης και 2,4 χλμ. Βόρεια της Λεωφ. Ποσειδώνος και της παραλίας Γλυφάδας.

Οι συντεταγμένες (Google Maps) της θέσης του ακινήτου είναι οι παρακάτω: 37.88323796644417, 23.751150309522842.



Αεροφωτογραφία της θέσης του ακινήτου (πηγή: Google Earth)

Αξίζει να αναφερθεί ότι το εκτιμώμενο βρίσκεται σε απόσταση:

- 2,8 χλμ. από το εμπορικό κέντρο της Γλυφάδας
- 3,2 χλμ. από τα Αστέρια Γλυφάδας όπου ολοκληρώνεται η μεγάλη ανάπτυξη που περιλαμβάνει το πολυτελές ξενοδοχείο One & Only Aesthesis
- 1,1 χλμ. από το Γκολφ Γλυφάδας
- 4,7 χλμ. από το Νοσοκομείο Ασκληπειόν Βούλας
- 1,1 χλμ. από το σταθμό Μετρό «Ελληνικό» της Γραμμής 2 «Ανθούπολη – Ελληνικό»
- 6,6 χλμ. από την παραλία στο Καβούρι
- 23 χλμ. από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών
- 48 χλμ. από το Σούνιο

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η Γλυφάδα είναι έδρα του ομώνυμου Δήμου και αποτελεί παραλιακό προάστιο έκτασης περίπου 25 τετρ. χλμ. στα νότια του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Από το κέντρο της Αθήνας απέχει περίπου 14 χλμ. Διοικητικά ανήκει στην περιφέρεια Αττικής και στη Νομαρχία Αθηνών. Ο Δήμος Γλυφάδας διαθέτει δημόσιες διοικητικές υπηρεσίες, μαρίνες και εμπορικό κέντρο το οποίο έχει υψηλή επισκεψιμότητα και υψηλότερες αξίες μετά την Ερμού.

Ο Δήμος εξυπηρετείται από τις πλέον σημαντικές οδικές αρτηρίες, και συγκεκριμένα από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος, τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, τη Λεωφόρο Αλίου. Λόγω της μεγάλης διέλευσης οχημάτων, κατά μήκος των προαναφερθέντων οδικών αξόνων παρατηρούνται καταστήματα (εκθεσιακοί χώροι, τράπεζες, εμπορικά καταστήματα κλπ) ενώ οι όροφοι στεγάζουν κατά κύριο λόγο επαγγελματικούς χώρους, διαμερίσματα και μεζονέτες.

Εντός των πολεοδομικών ενοτήτων της ευρύτερης περιοχής, παρατηρούνται πολυώροφα κτήρια κατοικιών διαμορφώνοντας ένα σχετικά καλό δομημένο περιβάλλον με την ανατολική πλευρά της λεωφόρου Βουλιαγμένης να διαθέτει σαφή πολεοδομικά χαρακτηριστικά. Η δυτική πλευρά ωστόσο φαίνεται να έχει υψηλότερη εμπορικότητα όσον αφορά τις μεγάλες εκμεταλλεύσεις λόγω της εγγύτητας στην εμπορική αγορά της Γλυφάδας ενώ έχει και το πλεονέκτημα της δυνητικής υπεραξίας λόγω της γεινιάσής της περιοχής με την έκταση του Ελληνικού.

Η αγορά της Γλυφάδας κρίνεται ως ιδιαίτερος ελκυστική καθώς παρατηρείται συγκέντρωση καταστημάτων κυρίως σε έναν από τους πλέον ακριβούς δρόμους του λεκανοπεδίου (οδός Μεταξά).

Η Λεωφόρος Βουλιαγμένης αποτελεί έναν από τους πλέον κεντρικούς οδικούς άξονες της Αττικής συνδέοντας τα νότια προάστια με το κέντρο της Αθήνας, εφαιπόμενη στις εισόδους των περιοχών Δάφνης, Αγ. Δημητρίου, Ηλιούπολης, Αργυρούπολης, Ελληνικού, Αλίου και Γλυφάδας ενώ συνδέεται άμεσα με την Λεωφόρο Ποσειδώνος και κατ' επέκταση με τα νότια τμήματα και το παραλιακό μέτωπο της Αττικής.

Αξίζει να σημειωθεί πως παραπλεύρως της παραλιακής Λεωφόρου εντοπίζεται σημαντικός αριθμός χώρων διασκέδασης και ψυχαγωγίας καθιστώντας με αυτόν τον τρόπο την περιοχή ιδιαίτερα δημοφιλή προορισμό ψυχαγωγίας στους κατοίκους του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος πρωτεύουσας. Λόγω της γεινιάσής με το παραλιακό μέτωπο, την εμπορική αγορά, την παρουσία χώρων εστίασης και αναψυχής και την προσβασιμότητα, ο Δήμος θεωρείται ιδιαίτερα ελκυστικός με τις τιμές να κυμαίνονται σε σχετικά υψηλά επίπεδα.

Η προσβασιμότητα της περιοχής είναι σχετικά καλή και γίνεται κυρίως με ΙΧ και λεωφορειακές γραμμές μέσω της Λεωφόρου Ποσειδώνος. Εναλλακτικά η Λ. Βουλιαγμένης παρέχει πρόσβαση από βορρά μέσω της Γρ. Λαμπράκη και άλλων κάθετων οδών. Η ευρύτερη περιοχή εξυπηρετείται και από μέσα σταθερής τροχιάς (Τραμ: Γλυφάδα – Πειραιάς - Σύνταγμα). Η επέκταση του Μετρό προς το Ελληνικό και μελλοντικά προς τη Γλυφάδα αναμένεται να αποσυμφορίσει την περιοχή και να μειώσει τον κυκλοφοριακό φόρτο που δημιουργείται κατά τις ώρες αιχμής.



Άποψη της Ευρύτερης Περιοχής (πηγή: google earth)

ΆΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η περιοχή ενδιαφέροντος, που εκτείνεται ανατολικά του Γκολφ Γλυφάδας και βορειοδυτικά του εμπορικού κέντρου Γλυφάδας, μεταξύ της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και της Λεωφόρου Ποσειδώνος, αποτελεί μία από τις πιο ελκυστικές γειτονιές των νοτίων προαστίων της Αθήνας.

Πρόκειται για μια προνομαχική περιοχή κατοικίας, η οποία αναπτύχθηκε τη δεκαετία του '70 λόγω της ομορφιάς του φυσικού περιβάλλοντος, που χαρακτηρίζεται από μεγάλους τοπικούς δρόμους και χώρους πρασίνου, τόσο ιδιωτικούς που περιβάλλουν κατοικίες όσο και δημόσιους.

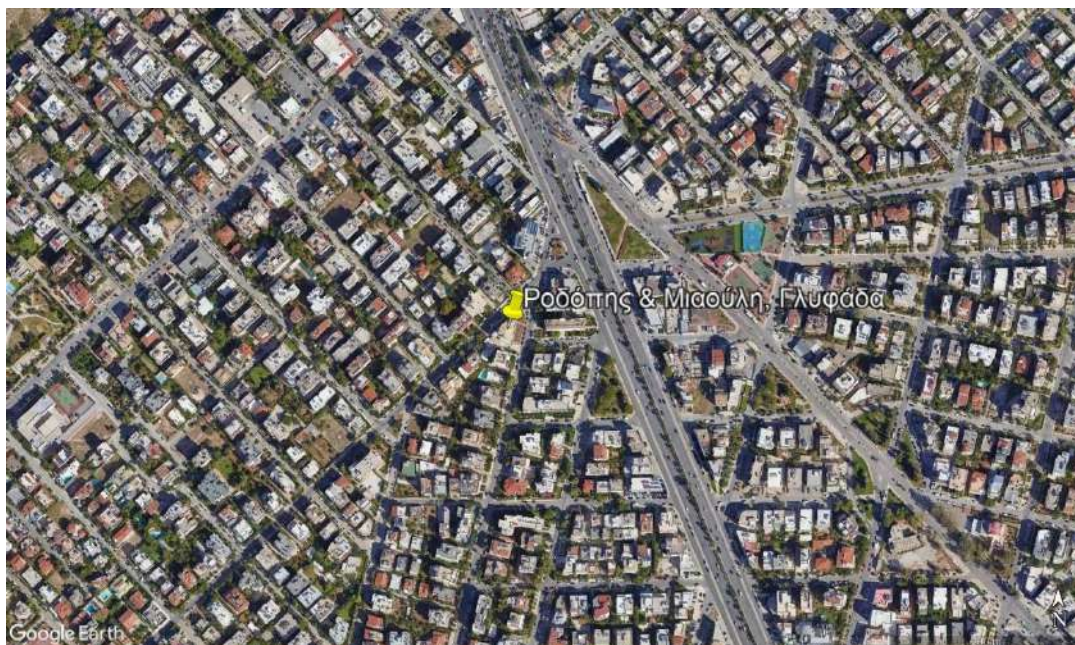
Εκτός από το δομημένο και φυσικό περιβάλλον, η γειτονιά επωφελείται από:

- το γειτονικό γήπεδο γκολφ, που αυξάνει το κύρος της περιοχής και την αναλογία πρασίνου,
- την εύκολη πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο,

- τη γειτνίαση με το χώρο του Ελληνικού,
- τις ζώνες αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν υπερτοπική εμβέλεια,
- τον υψηλό βαθμό προσβασιμότητας μέσω των προαναφερθέντων οδικών αρτηριών.

Ακολουθώντας τις τάσεις προαστικοποίησης και την αστική ανάπτυξη, η περιοχή εξελίχθηκε σε επιθυμητό πεδίο μόνιμης κατοικίας λόγω των προαναφερθέντων πλεονεκτημάτων και της παρουσίας διαφόρων χαρακτηριστικών που αυξάνουν τους δείκτες ποιότητας ζωής. Η συγκεκριμένη γειτονιά χαρακτηρίζεται από σχετικά χαμηλή πυκνότητα, με διαμερίσματα, μεζονέτες και διάσπαρτες μονοκατοικίες με κήπους.

Η πρόσβαση στο ακίνητο επιτυγχάνεται απευθείας από την οδό Μιαούλη, αλλά και άλλες παράλληλες οδούς, όπως από τη Βασ. Τσιτσάνη, τη Σάκη Καραγεωργά κλπ, που συνδέουν τη Λεωφόρο Ποσειδώνος με τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης.



Άποψη της Άμεσης Περιοχής (πηγή: google earth)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Οικόπεδο	Περιγραφή
Έκταση	953,68 μ ²
Οικοδομικό Τετράγωνο	371
Σχήμα	Προσομοιάζει με τρίγωνο
Έδαφος	Επίπεδο
Πρόσωπο σε οδό	12,64 μ επί της οδού Ηρακλείου 36,41 μ επί της οδού Μιαούλη 40,70 μ επί της οδού Ροδόπης
Περίφραξη	Προσωρινή τοποθέτηση μεταλλικού φράκτη κατά μήκος των οδών
Πρόσβαση	Μέσω της οδού Μιαούλη που συνδέεται με τις Λεωφ. Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος
Περιβάλλον χώρος	Αδόμητος, πλακοστρωμένος
Πολεοδομικά/ εντός οικισμού	Εντός σχεδίου Δήμου Γλυφάδας



Άποψη περιβάλλοντα χώρου



Άποψη περιοχής προς την Λεωφ. Βουλιαγμένης



Άποψη ακινήτου και της οδού Ροδόπης

ΚΤΗΡΙΟ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στον 1^ο όροφο πολυώροφου κτηρίου με μεικτές χρήσεις, ήτοι κενό κατάστημα στο ισόγειο, επαγγελματικός χώρος στον όροφο και κατοικίες στον 2^ο και 3^ο όροφο.

Διεύθυνση	Περιγραφή	Επιφάνεια (μ²)
Ροδόπης 54 & Μιαούλη, Γλυφάδα	Επαγγελματικός χώρος 1ου ορόφου	287,22

Έτος κατασκευής	Περίπου 1978 – 1980
Περιγραφή	Επαγγελματικός χώρος 1 ^{ου} ορόφου που αποτελείται από ενιαίο χώρο, διαμορφωμένο δωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο
Οικοδομικές Άδειες	7.076/1976, 1.757/1977 & 6.573/1978 της Νομαρχίας Πειραιώς Υπηρεσία Πολεοδομίας
Κάθετες ροές	Εσωτερικό κλιμακοστάσιο και ανεγκυστήρας 2 ατόμων ή έως 150 κιλά
Φέρων οργανισμός	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Τοιχοποιία εξωτερική	Οπτοπλινθοδομή επιχρισμένη και χρωματισμένη
Τοιχοποιία εσωτερική	Οπτοπλινθοδομή επιχρισμένη και χρωματισμένη
Δάπεδα	Μωσαϊκό δάπεδο, κεραμικά πλακίδια σε κουζίνα και μπάνιο, λάμινητ στο δωμάτιο
Οροφή/στέγη	Πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος και κεραμοσκεπή
Ανοίγματα	Ναι κατά μήκος των προσόψεων επί των τριών οδών
Εξώστης	Ναι, περιμετρικός εξώστης και στις τέσσερις πλευρές
Κουφώματα εξωτερικά	Κουφώματα αλουμινίου παλαιάς τεχνολογίας
Κουφώματα εσωτερικά	Ξύλινα
Εσωτερικό Ύψος	2,70 μ
Θέρμανση	Μη διαθέσιμο ενώ είναι άγνωστο κατά πόσο οι αναμονές για καλοριφέρ είναι λειτουργικές
Φωτισμός	Φωτιστικά οροφής
Κλιματισμός	Μη διαθέσιμο

Σύστημα ασφαλείας	Δεν διαθέτει
Σύνδεση με δίκτυα	Με όλα τα διαθέσιμα δίκτυα του Δήμου
Θέσεις στάθμευσης/ γκαράζ/ πυλωτή	Δεν διαθέτει
Λοιποί βοηθητικοί χώροι/ παρακολουθήματα	Δεν διαθέτει
Βαθμός ενσωμάτωσης τεχνολογιών και ενεργειακών λύσεων	Πολύ χαμηλός
Λειτουργικότητα	Καλή
Κατάσταση συντήρησης	Μέτρια
Τρέχουσα κατάσταση (συμπερασματικά)	Μέτρια καθώς οι κατασκευαστικές προδιαγραφές είναι παλιές και χρήζει ανακαίνισης



Εξωτερική άποψη ακινήτου (σε κόκκινο κύκλο η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία)



Εξωτερική άποψη ακινήτου



Εξωτερική άποψη ακινήτου



Εσωτερική άποψη ακινήτου και της εισόδου



Εσωτερική άποψη



Εσωτερική άποψη



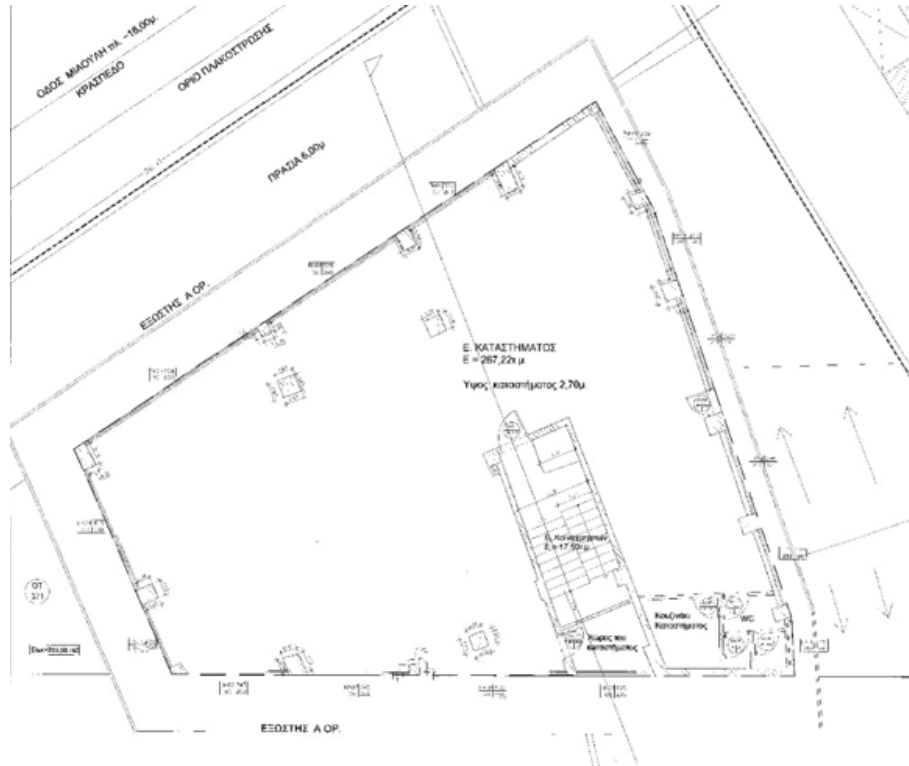
Εσωτερική άποψη όπου βρίσκονται η κουζίνα και το μπάνιο



Εξωτερική άποψη του εξώστη από την πλευρά της Μιαούλη



Εξωτερική άποψη εξώστη



Απόσπασμα από την κάτοψη ορόφου όπου διακρίνεται το σχήμα του κτηρίου



Εξωτερική άποψη εξώστη

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Κατά την διάρκεια της αυτοψίας, διαπιστώθηκε ότι η κατοικία βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης και κρίνεται αναγκαία η ανακαίνιση όχι μόνο για λόγους αναβάθμισης της αισθητικής σύμφωνα με τις τάσεις της εποχής όσο και βελτίωση της λειτουργικότητας.

Υποθέτουμε ότι δεν έχει σημειωθεί κάποια αλλαγή στο ακίνητο σε βαθμό που να επηρεάζει την εκτιμώμενη αξία του από την ημερομηνία της αυτοψίας.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ

Σύμφωνα με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς και όρους δόμησης, οι όροι δόμησης που προκύπτουν για το ακίνητο έχουν ως εξής:

Όροι δόμησης, Ο.Τ. 371		
Αρτιότητα	Εμβ: 280 μ ² Προσ: 12 μ	ΦΕΚ 105Δ/1965
Συντ. Δόμησης	0,80	ΦΕΚ 484Δ/1981
Συντ. Κάλυψης	1/3	ΦΕΚ 105Δ/1965
Επιτρεπόμενες χρήσεις	Αμιγής Κατοικία	

Πηγή: e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ Γεωγραφική Αναζήτηση Πληροφοριών



ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**Πλεονεκτήματα**

- ✓ Ενιαία διάταξη εσωτερική χώρου
- ✓ Μεγάλα ανοίγματα που επιτρέπουν φυσικό φωτισμό και εξαερισμό των χώρων
- ✓ Ικανοποιητικό μέγεθος
- ✓ Εύκολη πρόσβαση
- ✓ Πλησίον γκολφ
- ✓ Σε γειτονιά με επενδυτικό ενδιαφέρον και προοπτική

Μειονεκτήματα

- × Χρήζει εργασιών ανακαίνισης
- × Σχετικά χαμηλό εσωτερικό ύψος
- × Δεν διαθέτει χώρους στάθμευσης
- × Μικρός ανελκυστήρας
- × Έμπροσθεν του οικοπέδου υπάρχει κολώνα ρεύματος υψηλής τάσης
- × Υψηλής τιμής ζώνης και φορολογία (ΕΝΦΙΑ)
- × Τυπική θέα στην άμεση περιοχή

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η Γλυφάδα αποτελεί έναν από τους πιο εμπορικούς και δημοφιλείς προορισμούς στα νότια προάστια της Αθήνας, με έντονη δραστηριότητα στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων ενώ αποτελούσε ανέκαθεν μία από τις πιο περιζήτητες περιοχές κατοικίας στην Αττική. Πρόκειται για μία περιοχή που – κατά τμήματα - συγκεντρώνει μεγάλο ενδιαφέρον από την κατηγορία των υψηλών εισοδημάτων (αθλητές, τραγουδιστές, εφοπλιστές, δικηγόρους κ.ά.).

Η ζήτηση για εμπορικά ακίνητα στη Γλυφάδα παραμένει υψηλή, λόγω της στρατηγικής της θέσης, της εμπορικής κίνησης και της εγγύτητας στη θάλασσα. Η περιοχή προσελκύει επιχειρηματίες που επιθυμούν να επωφεληθούν από την αυξημένη επισκεψιμότητα και την αγοραστική δύναμη των κατοίκων και επισκεπτών.

Στην περιοχή έχουν παρατηρηθεί υψηλές ανατιμήσεις λόγω της υπό εξέλιξης επένδυσης στο Ελληνικό. Πρόκειται για τη μεγαλύτερη αστική ανάπτυξη στην Ευρώπη και το έργο περιλαμβάνει οικιστικές αναπτύξεις, ξενοδοχειακές μονάδες, εμπορικές δραστηριότητες, χώρους οικογενειακής απασχόλησης και διασκέδασης, μουσεία, κέντρα πολιτισμού, κέντρα υγείας και ευεξίας, αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρους αναψυχής, ενώ θα δημιουργηθεί και ένα πρότυπο επιχειρηματικό πάρκο εκπαίδευσης, έρευνας και επιχειρηματικότητας.

Οι νεόδμητες ή σύγχρονες κατοικίες, τις περισσότερες φορές είναι άνω των 150 μ² και προορίζονται για πώληση ή για ιδιοκατοίκηση. Κατοικίες που βρίσκονται στα ανώτερα επίπεδα κτηρίων κατοικιών, συνήθως διατίθενται προς πώληση σε τιμές υψηλότερες από τις αντίστοιχες που βρίσκονται στις πιο χαμηλές στάθμες.

Η ζήτηση για κατοικίες στην περιοχή είναι ικανοποιητική, παρά το ότι κατά περιπτώσεις παρατηρείται σταθερότητα ή και ελαφρά διόρθωση. Ωστόσο, εξακολουθεί να αναγνωρίζεται από την αγορά ένα πλαίσιο δυνατοτήτων & προοπτικών, που έχουν να κάνουν με την αίσθηση εγγύτητας στη θάλασσα, τη θέα, το πρεστίζ της περιοχής, τα ελκυστικά χαρακτηριστικά των κατά τόπους οικιστικών ενοτήτων, την εγγύτητα στις αναπτύξεις του Ελληνικού κ.ά.

Η ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους συγκεντρώνεται στο κέντρο της Γλυφαδας όπου βρίσκεται το οικονομικό κέντρο και κατά μήκος των Λεωφ. Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος. Σε περιοχές αμιγής κατοικίας το ενδιαφέρον για επαγγελματικούς χώρους σε άνω του ισογείου ορόφους, είναι περιορισμένο.

Το εύρος των ζητούμενων τιμών για επαγγελματικούς χώρους οι οποίοι βρίσκονται σε ορόφους στην άμεση περιοχή, κυμαίνεται μεταξύ € 3.000/μ² - € 4.500/μ² και αφορούν κυρίως σε παλαιάς χρονολογίας κατασκευής κτήρια. Οι τιμές του πάνω εύρους αντιστοιχούν σε ακίνητα που βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Αντίθετα, χώροι γραφείων στο κέντρο της Γλυφάδας ή/και υψηλότερων κατασκευαστικών προδιαγραφών, κυμαίνονται σε επίπεδα άνω των € 4.500/μ².

Από την έρευνα αγοράς διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων στην περιοχή, με συντελεστή δόμησης 0,8, παρουσιάζουν σχετική διακύμανση και κινούνται σε επίπεδα από € 3.300 έως και € 5.000/μ², αναλόγως της τοποθεσίας, των δυνατοτήτων αξιοποίησης και των άλλων χαρακτηριστικών που διαθέτουν. Οικόπεδα με δυνατότητες ανάπτυξης, σε καλές θέσεις στην ευρύτερη γειτονιά, με εύκολη πρόσβαση, και υπό προϋποθέσεις μπορούν να αποδώσουν θέα προς το γκολφ και τη θάλασσα, δύναται να πλησιάζουν τα επίπεδα των € 5.000-6.000/τμ προεξοφλώντας δυνητικές υπεραξίες από το έργο ανάπτυξης του Ελληνικού.

Εν κατακλείδι και όσον αφορά στην τοπική κτηματαγορά, πρόκειται για μια περιοχή με σχετικά περιορισμένη διαφάνεια, ως προς την πληροφορία, και χαμηλό βαθμό ωρίμανσης τόσο λόγω ζητημάτων ιδιωτικότητας όσο και λόγω διοχέτευσης των πληροφοριών σε συγκεκριμένα κανάλια επι μέρους αγορών. Η εν λόγω διαπίστωση αποδεικνύεται όχι μόνο από το μεγάλο εύρος αξιών ανά μονάδα επιφανείας, αλλά και από τις διάφορες αποκλίσεις των ζητούμενων τιμών πώλησης.



Ενδεικτική απεικόνιση του project στο Ελληνικό

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση του συγκεκριμένου ακινήτου ελήφθη υπόψη η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο, η επάρκεια συγκριτικών στοιχείων που ομοιάζουν με το εκτιμώμενο επιτρέπει τη χρήση της μεθόδου, παρά το χαμηλό όγκο μεταβιβάσεων και αγοραπωλησιών. Εναλλακτικά, η Μέθοδος Εισοδήματος αναφέρεται κατά κύριο λόγο σε περιοχές με ενεργές μισθώσεις και επενδυτικό χαρακτήρα.

Επίσης, για τον επιμερισμό των εκτιμώμενων αξιών σε κτιριακό σκέλος και οικοπεδικό σκέλος για τις λογιστικές εγγραφές εφαρμόστηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων για τα οικόπεδα. Κατόπιν έρευνας στην αγορά φαίνεται ότι υπάρχει ένας αριθμός διαθέσιμων οικοπέδων ικανός να δημιουργήσει δείγμα αξιών γης επι του οποίου γίνονται οι απαραίτητες σταθμίσεις και προσαρμογές ώστε να εκτιμηθεί η αξία της γης.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκτίμηση του ακινήτου ελήφθησαν υπόψη ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοιο μέγεθος και χαρακτηριστικά. Το δείγμα αυτό συλλέχθηκε και αναλύθηκε με βάση τις πληροφορίες για τις ζητούμενες τιμές, τη χρήση, τα γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου κλπ.

Για την εκτίμηση ελήφθησαν υπόψη ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοιο μέγεθος και χαρακτηριστικά. Το δείγμα αυτό συλλέχθηκε και αναλύθηκε με βάση τις πληροφορίες για τις τιμές, τη χρήση, τα γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου κλπ.

- **Τοποθεσία:** Σταθμίσεις δύναται να εφαρμοστούν σε ένα ακίνητο σε σχέση με την τοποθεσία, καθώς λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της άμεσης περιοχής και η πρόσβαση σε σημαντικούς δρόμους.
- **Μέγεθος:** Ως προς το μέγεθος, δύναται να προκύψουν σταθμίσεις, καθώς πρόκειται για μεταβλητή που, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της ζήτησης στην περιοχή, επηρεάζει την τιμή και το βαθμό εμπορευσιμότητας του ακινήτου. Ως γενική παραδοχή, που ισχύει και για την παρούσα εκτίμηση, λαμβάνεται υπόψη ότι ακίνητα μικρότερου μεγέθους απορροφώνται ευκολότερα από την αγορά καθώς απευθύνονται σε μεγαλύτερο αριθμό δυνητικών αγοραστών, ενώ αντιθέτως μεγαλύτερα ακίνητα πωλούνται δυσκολότερα.
- **Έκπτωση Ζητούμενης Τιμής:** Στις ζητούμενες τιμές πώλησης γίνεται απομείωση 10%, ποσοστό που θεωρείται εύλογο να προκύψει κατόπιν διαπραγματεύσεων και λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά των ακινήτων.

- **Θέα /πρόσωση/ προβολή:** Σε ορισμένες περιπτώσεις η θέα, το πρόσωπο και η πρόσβαση του εκτιμώμενου ακινήτου επιδέχεται διαφορετικό συντελεστή σε σχέση με άλλα συγκριτικά διαφορετικών χαρακτηριστικών. Το υπό εκτίμηση ακίνητο διαθέτει πολύ καλή πρόσβαση, μεγάλο πρόσωπο και προβολή σε τρεις οδούς. Υπερτερεί συνεπώς έναντι των συγκριτικών που δεν διαθέτουν αντίστοιχα χαρακτηριστικά και συνεπώς, τα τελευταία σταθμίζονται με θετικό συντελεστή.
- **Λειτουργικότη. & κατάσταση συντήρησης:** Η λειτουργικότητα και η κατάσταση συντήρησης, συμπεριλαμβανομένης της διαθεσιμότητας παρακολουθημάτων (χώρων στάθμευσης, αποθηκών, δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης, κλειστών ημιυπαίθριων χώροι κ.ά.) επηρεάζουν τις ζητούμενες τιμές και σταθμίζονται αναλόγως.
- Επίσης, **ο βαθμός συγκρισιμότητας** αναλύεται και αξιολογείται με την απόδοση βαρύτητας % ώστε τα επιμέρους στοιχεία του δείγματος να σταθμίζονται ανάλογα με το βαθμό εκτιμητικής συγκρισιμότητας. Μεγαλύτερη βαρύτητα συνήθως έχουν συγκριτικά όμοια με το εκτιμώμενο ακίνητο, καθώς και στοιχεία που βασίζονται σε πράξεις και όχι σε ζητούμενες τιμές.

Βάσει των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων των υπό αξιολόγηση ακινήτων, γίνονται οι απαραίτητες σταθμίσεις και προσαρμογές, ως εξής:

A/A	Τοποθεσία	Τιμή (€)	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ²)	Περιγραφή	Τοποθεσία	Μέγεθος	Έκπτωση ζητούμενης τιμής	Θέα /πρόσωση/ προβολή	Λειτουργικότη. & κατάσταση συντήρησης	Προσαρμοσμένη Τιμή (€/μ²)	Συντ. Βαρύτητας (%)	Σταθμισμένη Τιμή (€/μ²)
1	Γκολφ, Γλυφάδα	650.000	163	3.988	Γραφείο 1ου ορόφου ανακαινισμένο το 2020, με χώρο στάθμευσης, επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης. Διαθέτει δάπεδα με μοκέτα και λάμινητ, κουφώματα αλουμινίου, open plan, θέα, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης.	0%	-20%	-15%	-20%	-20%	1.735	15%	260
2	Γκολφ, Γλυφάδα	1.950.000	351	5.556	Επαγγελματικός χώρος ισογείου (303 μ²) και παταριού (160 μ²) με πρόσωπο σε τρεις δρόμους. Σε κτήριο κατασκευής 1978 εντός οικοπέδου 1000 μ². Η ιδιοκτησία έχει αποκλειστική χρήση κήπου και τέσσερις ανοικτές θέσεις στάθμευσης. Βρίσκεται σε κακή κατάσταση συντήρησης και χρήζει ανακαίνισης	0%	10%	-10%	0%	-20%	4.400	25%	1.100
3	Άνω Γλυφάδα	498.000	202	2.465	Γραφείο 2ου ορόφου σε κτήριο κατασκευής 1997, σε οικιστική περιοχή, πάρα πολύ κοντά στην Λεωφ. Βουλιαγμένης, Διαθέτει περιμετρικούς εξώστες, κεραμικά πλακίδια, δύο μπάνια, παλαιού τύπου κουφώματα, φθορές από υγρασία. Βρίσκεται σε μέτρια προς κακή κατάσταση συντήρησης και χρήζει ανακαίνισης.	20%	-10%	-10%	10%	0%	2.636	15%	395
4	Κάτω Γλυφάδα	460.000	106	4.340	Ανακαινισμένο γραφείο 1ου ορόφου σε κτήριο κατασκευής 1967. Ο χώρος βρίσκεται σε παρα πολύ καλή κατάσταση συντήρησης καθώς έχει ανακαινιστεί πρόσφατα. Διαθέτει δάπεδα λάμινητ και μοκέτα, επιτοίχιες κλιματιστικές μονάδες, διαμορφωμένους χώρους εργασίας, δομημένη καλωδίωση	-20%	-20%	-10%	10%	-20%	2.200	15%	330
5	Κάτω Γλυφάδα	900.000	130	6.923	Γραφείο 3ου ορόφου σε κτήριο κατασκευής 1978. Διαθέτει μωσαϊκό δάπεδο, τουαλέτα, μεγάλα ανοίγματα, εξώστες. Βρίσκεται σε κακή κατάσταση συντήρησης με εμφανή σημάδια φθοράς και χρήζει ολική ανακαίνιση.	-20%	-20%	-10%	10%	0%	4.386	15%	658
6	Κάτω Γλυφάδα	650.000	125	5.200	Γραφείο 2ου ορόφου σε ενιαία διάταξη, πολύ καλός φυσικός φωτισμός καθώς διαθέτει μεγάλα ανοίγματα. Διαθέτει ψευδοροφή, ανεπεξέργαστο δάπεδο προς διαμόρφωση (μπετό), ορισμένοι χώροι είναι διαμορφωμένοι με γυψοσανίδα	-20%	-20%	-10%	10%	0%	3.295	15%	494
												100%	3.240

Κατόπιν των απαιτούμενων σταθμίσεων που εφαρμόσαμε επί της παραπάνω εκτιμώμενης τιμής μονάδας, καταλήγουμε στην αγοραία αξία **€ 3.240/μ²**.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τις υποθέσεις και παραδοχές της ανάλυσης, η εκτιμώμενη **Αγοραία Αξία** του επαγγελματικού χώρου 1ου ορόφου (Κατάστημα Κ2) επιφάνειας 287,22 μ², που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Ροδόπης 54 & Μιαούλη, την 31^η Μαΐου 2026, εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 930.000 (Εννιακόσιες Τριάντα Χιλιάδες Ευρώ)**.

Διεύθυνση	Περιγραφή	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ²)	Αγοραία Αξία (€) (στρογ.)
Ροδόπης 54 & Μιαούλη, Γλυφάδα	Επαγγελματικός χώρος 1ου ορόφου	287,22	3.240	930.000

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Για την εκτίμηση της αξίας του οικοπεδικού σκέλους, ελήφθησαν υπόψη οικοπέδα στην περιοχή με παρόμοιο μέγεθος και δυνατότητες ανάπτυξης. Το δείγμα αυτό συλλέχθηκε και αναλύθηκε με βάση τις πληροφορίες για τις ζητούμενες τιμές, τη χρήση, τα γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου κλπ.

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία των συγκριτικών γης που παρατίθενται στον πίνακα της επόμενης σελίδας, η μέση σταθμισμένη τιμή των οικοπέδων του δείγματος, η σταθμισμένη τιμή για το οικοπεδικό σκέλος του ακινήτου υπολογίστηκε σε **€ 2.160/μ²**. Επιπλέον των σταθμίσεων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, υιοθετήθηκε αρνητική στάθμιση λόγω του ότι η χρήση του εκτιμώμενου ακινήτου δεν αντιστοιχεί στην υψηλότερη και βέλτιστη, η οποία προφανώς είναι η κατοικία.

Κατά συνέπεια, ο επιμερισμός έχει ως εξής:

Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	% συνδ/σίας	Επιφάνεια που αντιστοιχεί (μ²)	Αξία οικοπέδου (€/μ²)	Συνολική Αξία (€) στρογ.
953,68	0,290	276,57	2.160	600.000

Επιμερισμός Αξίας	
Κτιριακό Σκέλος (€)	330.000
Οικοπεδικό Σκέλος (€)	600.000
Συνολική Αξία (€)	930.000

A/A	Τοποθεσία	Τιμή (€)	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ²)	ΣΔ	Αξία ανά δομήσιμo τμ	Περιγραφή	Τοποθεσία	Μέγεθος	Έκπτωση ζητούμενης τιμής	Θέα /πρόσωση / προβολή	Βαθμός ωρίμανσης/ ποιοτικά χαρακτηριστικά	Μη βέλτιστη χρήση	Προσαρμοσμένη Τιμή (€/μ²)	Συντ. Βαρύτητας (%)	Σταθμισμένη Τιμή ανά δομήσιμη επιφάνεια (€/μ²)
1	Γκολφ	2.000.000	600	3.333	0,80	4.167	Οικόπεδο με παλαιό κτίσμα, 15 μ πρόσωπο και 35 μ βάθος	0%	-10%	-10%	20%	10%	-50%	2.228	20%	446
2	Γκολφ	3.200.000	1.000	3.200	0,60	5.333	Οικόπεδο έναντι σχολείου κατάλληλο για οικιστική ανάπτυξη	0%	0%	-10%	20%	10%	-50%	3.168	20%	634
3	Πανιωνία	1.500.000	345	4.348	0,80	5.435	Οικόπεδο με 21 μ πρόσωπο και 17μ βάθος	0%	-20%	-10%	20%	10%	-50%	2.583	20%	517
4	Γκολφ	2.600.000	400	6.500	0,80	8.125	Γωνιακό οικόπεδο με 20 μ πρόσωπο, 200 μ από το γκολφ	0%	-20%	-10%	10%	10%	-50%	3.539	20%	708
5	Γκολφ	1.150.000	342	3.363	0,80	4.203	Οικόπεδο κατάλληλο για οικιστική ανάπτυξη	0%	-20%	-10%	20%	10%	-50%	1.997	20%	399
															100%	2.700

Εκτιμώμενη Αξία Γης ανά Δομήσιμη Επιφάνεια (€/μ²)	2.700
Εκτιμώμενη Τιμή Μονάδας Οικοπέδου(€/μ²)	2.160

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

REDVIS

Η REDVIS είναι εταιρεία που ειδικεύεται στις εκτιμήσεις ακινήτων, στην ανάλυση & αξιολόγηση επενδύσεων και στα πολεοδομικά θέματα στην Ελλάδα και στην Κύπρο, σύμφωνα με τα πρότυπα και τις αρχές του RICS.

Η ομάδα αποτελείται από καταξιωμένους επαγγελματίες που προέρχονται από διάφορους επιστημονικούς τομείς και διαθέτουν τεχνογνωσία και εμπειρία στα θέματα της ακίνητης περιουσίας.

Οι επιστήμες των Οικονομικών, της Γεωγραφίας, της Δημογραφίας, Κοινωνιολογίας, της Χωροταξίας, του Περιβάλλοντος, της Μηχανικής και της Αρχιτεκτονικής δημιουργούν μια σχέση δυναμικής αλληλεπίδρασης που διαμορφώνει τις αξίες των ακινήτων και τα αποτελέσματα των επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία.

Αυτή η πολυδιάστατη σχέση αναγνωρίζεται, παρακολουθείται, αναλύεται και αξιολογείται από τη REDVIS, με το κατάλληλο επιστημονικό υπόβαθρο για την παροχή ποιοτικών λύσεων και εξαιρετικών αποτελεσμάτων για τους πελάτες και την αγορά

Στο πλαίσιο του κώδικα ηθών και αξιών του Royal Institution of Chartered Surveyors, η REDVIS ακολουθεί τα:

- τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)
- τα πλαίσια των οδηγιών και κανόνων δεοντολογίας του Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο Red Book Valuation – Global Standards
- τον κώδικα δεοντολογίας πιστοποιημένων εκτιμητών (ΦΕΚ 1147B'/13-5-2013)
- τον κώδικα δεοντολογίας και τις διαδικασίες βάσει των διατάξεων του Ν.4152/2013 (ΦΕΚ107Α/2013).

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

Η ομάδα της REDVIS διαθέτει τις ακόλουθες πιστοποιήσεις και διαπιστεύσεις:

- ο Μέλη RICS (Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων)
- ο Πιστοποιημένοι Εκτιμητές Μητρώου του Υπ. Οικονομικών
- ο Μέλη Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος
- ο Μέλη του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος
- ο Μέλη του ΕΒΕΑ
- ο Μέλη Συλλόγου Μηχ. Χωροταξίας (ΣΜΧΠΠΑ)
- ο Μέλη Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ)
- ο Μέλη Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας (ΣΕΚΕ)

REDVIS QC: Η εταιρεία έχει αναπτύξει έναν εσωτερικό μηχανισμό ελέγχου ποιότητας υπηρεσιών και παραδοτέων (QC) που βασίζεται σε εφαρμογές δεικτών προερχόμενων από διαφορετικές παραμέτρους των αποτελεσμάτων.

REDVIS DB: Η εταιρεία έχει αναπτύξει και επικαιροποιεί ένα Μηχανισμό Βάσης Δεδομένων αξιόπιστων στοιχείων και πληροφοριών τιμών ακινήτων και ενοικίων.

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**Σπύρος Ράπτης**

Διευθυντής Εκτιμήσεων και Πολεοδομικών Μελετών
MRICS, MSc, MSc, MEng

Ο Σπύρος διαθέτει 22 χρόνια εργασιακής και ερευνητικής εμπειρίας ιδιαίτερα στους τομείς των εκτιμήσεων, της χωροταξίας – πολεοδομίας, της οικονομικής ανάπτυξης και του τουρισμού. Έχει μεταπτυχιακό με Διάκριση στο Real Estate καθώς και μεταπτυχιακό στην επιστήμη της χωροταξίας – περιφερειακής ανάλυσης Regional Science από το Πανεπιστήμιο του Reading. Είναι Διπλωματούχος Μηχανικός της σχολής Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Ο Σπύρος έχει πραγματοποιήσει ποικίλες εκτιμήσεις για διάφορους σκοπούς, μελέτες σκοπιμότητας, αναλύσεις εταιρικής διαχείρισης και λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Η εμπειρία του περιλαμβάνει επίσης μελέτες βιωσιμότητας, πολεοδομικές μελέτες, οικονομικές μελέτες καθώς και αξιολογήσεις – επιλύσεις πολεοδομικών θεμάτων.

Έχει εργαστεί ως διευθυντής του τμήματος εκτιμήσεων για την Colliers International Hellas, ως εκτιμητής και υπεύθυνος του εσωτερικού τμήματος διασφάλισης ποιότητας στις ΑΞΙΕΣ ΑΕ (τώρα CBRE Axies S.A.) και εκτιμητής – πολεοδόμος στη Savills Hellas

Είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) και του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγεγραμμένος μηχανικός στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), μέλος του Συλλόγου Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφ. Ανάπτυξης και μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

Γιάννης Καλιγιαννάκης

Διευθυντής Εκτιμήσεων και Επενδύσεων
MRICS, MSc, BSc

Ο Γιάννης έχει 18 χρόνια εργασιακής και ακαδημαϊκής εμπειρίας στους τομείς των εκτιμήσεων, των οικονομικών και της διοίκησης επιχειρήσεων. Είναι κάτοχος του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών MSc Urban Real Estate Management and Development ενώ έχει αποφοιτήσει από τη σχολή Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Αιγαίου.

Κατά την διάρκεια της εργασιακής του εμπειρίας, ο Γιάννης έχει ολοκληρώσει πλήθος εκτιμητικών μελετών για διαφορετικού τύπου ακίνητα, όπως καταστήματα, οικιστικά συγκροτήματα, ξενοδοχεία, γήπεδα – οικόπεδα, βιομηχανικά και αποθήκες. Οι σκοποί των εκτιμήσεων που έχει κάνει είναι για ΔΠΧΠ, για χρηματοδότηση, για διαπραγματεύσεις, για εταιρική διαχείριση και λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Η εμπειρία του περιλαμβάνει μελέτες βιωσιμότητας με την εφαρμογή εργαλείων ανάλυσης αποφάσεων και στάθμισης επιχειρηματικού κινδύνου.

Έχει εργαστεί ως εκτιμητής για την Colliers International Hellas και ως εκτιμητής στις ΑΞΙΕΣ ΑΕ (τώρα CBRE Axies S.A.)

Είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) και του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγεγραμμένος οικονομολόγος στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) και μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

Δημήτρης Κοντομάρκος

Επιστημονικός Συνεργάτης
Χωροτάκτης Πολεοδόμος Μηχ., MSc

Ο Δημήτρης διαθέτει 22 χρόνια εργασιακής εμπειρίας με εξειδίκευση σε θέματα αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης, πολεοδομικού - χωροταξικού σχεδιασμού και αναλύσεων αγορών ακινήτων.

Έχοντας εκπονήσει μεγάλο αριθμό σημαντικών μελετών διαθέτει ολοκληρωμένη αντίληψη για τις μεταβλητές του χώρου και της οικονομίας καθώς και για τον τρόπο που επηρεάζουν τις τιμές ακινήτων. Μεταξύ των μελετών στις οποίες συμμετείχε αναφέρεται η Αναθεώρηση του Περιφερειακού Σχεδίου Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης, η μελέτη της Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης και σημαντικός αριθμός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Πολεοδομικών Μελετών.

Έχει εργαστεί στο παρελθόν ως επιστημονικός συνεργάτης στην Noisis - Σύμβουλοι επιχειρησιακής Στρατηγικής & Ανάπτυξης Α.Ε. και σήμερα είναι μέτοχος και μέλος του μελετητικού πτυχίου της εταιρείας τεχνικών μελετών ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε., επιστημονικός συνεργάτης της Epsilon – Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε., ενώ συνεργάζεται με τη Redvis Ltd ως ειδικός επιστημονικός σύμβουλος για θέματα με γεωγραφική κάλυψη την Κεντρική Μακεδονία, την Ανατολική Μακεδονία και τη Θράκη. Είναι εγγεγραμμένο μέλος στο ΤΕΕ από το 2001 και κάτοχος μελετητικού πτυχίου τάξης Β' στις κατηγορίες 02 (Πολεοδομικές-Ρυμοτομικές μελέτες) και 27 (Περιβαλλοντικές μελέτες).

