https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ATHENS UNIVERSITY OF ECONOMICS AND BUSINESS

ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΤΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ

ΤΙΤΛΟΣ

1ο Μέρος : ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ -Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

2ο Μέρος: ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΣΠΑΤΩΝ ΠΕΤΡΑ ΓΥΑΛΟΥ

Ιωάννης Κ.Καρδαράς

ΕΡΓΑΣΙΑ

Που υποβλήθηκε στο Τμήμα Στατιστικής
του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών
ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση
Μεταπτυχιακού Διπλώματος
Συμπληρωματικής Ειδίκευσης στη Στατιστική
Μερικής Παρακολούθησης (Part-time)

Αθήνα
Ιούλιος 2014

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΑΦΙΕΡΩΣΗ

Αφιερώνεται με αγάπη στη σύζυγό μου Έφη

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στο Διευθυντή του Μεταπτυχιακού Προγράμματος, Καθηγητή κ.Επαμεινώνδα Πανά, για την ευκαιρία που μας έδωσε να εμπλουτίσουμε τις γνώσεις μας μέσα από την παρακολούθηση του συγκεκριμένου προγράμματος σπουδών.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ο κ.Ιωάννης Κ.Καρδαράς είναι Σύμβουλος Ακίνητης Περιουσίας, κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στη Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και εργάζεται στην εταιρία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Επίσης, έχει εργαστεί ως Σύμβουλος Ακίνητης Περιουσίας στις εταιρίες, Colliers International και Danos in alliance with BNP Paribas Real Estate, ενώ υπήρξε Διευθυντής του Τομέα Πωλήσεων Ακινήτων και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών της Εμπορικής Τράπεζας.

Εξειδικεύεται στις πωλήσεις και εκμισθώσεις εμπορικών ακινήτων και στη συμβουλευτική πολυεθνικών εταιρειών και επενδυτικών κεφαλαίων στην Ελλάδα και τα Βαλκάνια.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ABSTRACT

Ioannis K.Kardaras

1st Part: BUSINESS PLAN FOR THE START UP OF A REAL ESTATE INVESTMENT TRUST – THE CASE OF ALPHA ASTIKA AKINITA
2nd Part: APPRAISAL AND FEASIBILITY STUDY OF SPATA PETRA GIALOU BUSINESS PARK – Seventeen (17) plots of land owned by Emporiki Bank

July 2014

Firstly the purpose of this study is to present to the top management of Alpha Bank a brief business plan for the startup of a Real Estate Investment Trust, in order to make possible the optimum capitalization of the real estate assets of the Bank after the recent merger with Emporiki Bank.

For the specific purposes of this paper I studied in depth the Greek REIT legislation from 1999 until today.

At the 2nd part of the study I emphasized on the different scenarios regarding the best and the highest use of the aforementioned land. Recently the market value of the land was confirmed by the sale of the largest plot (E51) to a pharmaceutical company.

This study can be also used as a handy manual for the students of the department which want to learn more about the upcoming industry of REITs in Greece.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ιωάννης Κ.Καρδαράς

1ο Μέρος : ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ - Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

2ο Μέρος: ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΣΠΑΤΩΝ ΠΕΤΡΑ ΓΥΑΛΟΥ- Δεκαεπτά (17) οικόπεδα ιδιοκτησίας Εμπορικής Τράπεζας

Ιούλιος 2014

Ο στόχος αυτής της εργασίας ήταν αρχικά η παρουσίαση στη διοίκηση της Alpha Bank ενός συνοπτικού σχεδίου για τη σύσταση Ανώνυμης Εταιρίας Επενδύσεων σε Ακίνητα, ώστε να καταστεί δυνατή η βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της Τραπέζης μετά τη συγχώνευση της με την Εμπορική Τράπεζα.

Για τους σκοπούς αυτής της εργασίας μελετήθηκε το θεσμικό πλαίσιο για τη σύσταση και τη λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π στην Ελλάδα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί από το 1999 μέχρι σήμερα.

Στο 2ο μέρος της εργασίας για την εκτίμηση των οικοπέδων δόθηκε μεγάλη έμφαση στα σενάρια βέλτιστης αξιοποίησης τους, που τελικά επιβεβαιώθηκαν με την πώληση του μεγαλύτερου οικοπέδου (Ε51), στην αγοραία αξία που είχε υποδειχθεί, σε φαρμακευτική εταιρία.

Η συγκεκριμένη εργασία μπορεί να αποτελέσει ένα εύχρηστο εγχειρίδιο για τους φοιτητές του Τμήματος που θέλουν να ενημερώθουν για θέματα που αφορούν τον αναπτυσόμενο κλάδο των Α.Ε.Ε.Α.Π στην Ελλάδα

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

1ο Μέρος: ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΣΤΑΣΗΣ Α.Ε.Ε.Α.Π - Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ -1-
1.1 ΣΚΟΠΟΣ & ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ -1-
1.2 ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ -1-
1.3 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ -2-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ – ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ -5-
2.1 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΩΝ Α.Ε.Ε.Α.Π. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ -5-
2.2 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ -13-
2.2.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ -13-
2.2.2 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ -13-
2.2.3 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ -15-
2.2.4 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑ -15
2.3 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΟΡΙΑ -15-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΚΛΑΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ -19-
3.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΛΑΔΟΥ -19-
3.2 ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ -19-
3.2.1 ΓΡΑΦΕΙΑ – ΑΓΟΡΑ ΑΤΤΙΚΗΣ -21-
3.2.2 ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ – ΑΤΤΙΚΗ -22-
3.2.3 ΑΓΟΡΑ LOGISTICS – ΑΤΤΙΚΗ -22-
3.3 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ -22-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΚΛΑΔΟΣ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ -23-
4.1 ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΟΙ Α.Ε.Ε.Α.Π. – ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ -23-
4.2 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ Α.Ε.Ε.Α.Π. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ -25-
4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ REITS ΠΑΓΚΟΣΜΙΩΣ -25-
4.4 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΠΑΝΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ REIT -26-
4.5 ΕΤΑΙΡΙΕΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ -28-
4.5.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ -28-
4.6 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. -30-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ -31-
5.1 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ -31-
5.1.1 ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ -31-
5.1.2 ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ -33-
5.2 MARKETING ΕΤΑΙΡΙΑΣ -34-
5.3 ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ -34-

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Σελίδα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ -43-

ΑΝΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ -45-

2ο Μέρος: ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΣΠΑΤΩΝ ΠΕΤΡΑ ΓΥΑΛΟΥ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ -47-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ -51-
2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ -54-
2.2 ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ -56-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ -59-
3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ -59-
3.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ -63-
3.3 ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ -69-
3.4 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ -73-

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Α. ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ -75-
Β. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ -77-
Γ. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ & ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ -81-
Δ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ -85-
Ε. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ -87-
ΣΤ. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ -89-

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας Σελίδα

1. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ -27-
2. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΗ Β.ΕΥΡΩΠΗ, ΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ -27-
3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΕΕΑΠ -28-
4. ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ -35-
5. ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ -47-
6. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΞΙΩΝ -73-
7. ΑΓΟΡΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ -85-
8. ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ -85-
9. ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ -86-
10. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ -87-
11. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ -89-
12. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε22 -90-
13. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε33 -91-
14. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε36 -92-
15. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε49 -94-
16. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε51 -95-
17. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε57 -97-
18. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε59 -98-
19. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε62 -100-
20. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε67 -101-

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα Σελίδα

1. ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ -3-
2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΜΕΣΩΝ ΑΓΟΡΑΙΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΣΕΩΝ – ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ -66-
3. ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΣΕΩΝ – ΜΕΓΑΛΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΑΤΤΙΚΗΣ -68-
4. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ -81-
5. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ -82-
6. ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΕΠ -83-

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

1ο Μέρος : ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ - Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η Εταιρία πρόκειται να δραστηριοποιηθεί στη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και μέσων χρηματαγοράς, δεδομένου ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα αποτελεί τον αποκλειστικό σκοπό της Εταιρίας κατά το Νόμο, μη επιτρεπόμενης της άσκησης, είτε κατά κύριο λόγο είτε δευτερευόντως, οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, με εξαίρεση τη διενέργεια των αναγκαίων και απαραίτητων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της, η οποία αποτελεί τμήμα του χαρτοφυλακίου της. Στην έννοια του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας υπάγονται τα κινητά και ακίνητα τα οποία η Εταιρία θα χρησιμοποιεί προς εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της.

Η Εταιρία θα εφαρμόσει ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της (κυρίως σε ακίνητη περιουσία), θα στοχεύσει στην ελαχιστοποίηση του σχετικού κόστους λειτουργίας, και γενικότερα, στη μεγιστοποίηση της απόδοσης αυτού. Στην έννοια «διαχείριση χαρτοφυλακίου» περιλαμβάνεται τόσο η διαχείριση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων (ακίνητη περιουσία ή μέσα χρηματαγοράς) της Εταιρίας σε στρατηγικό επίπεδο, όσο και η καθημερινή διαχείριση και παρακολούθηση των θεμάτων που σχετίζονται με τις επενδύσεις της.

Η Εταιρία παρακολουθεί με συνεχές ενδιαφέρον τον κλάδο της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας αποσκοπώντας στην αναγνώριση και αξιολόγηση των προοπτικών συνεργασίας με υποψήφιους μελλοντικούς ενοικιαστές, αγοραστές ή επενδυτές με άξονα την αξιόπιστη και επωφελή επιχειρηματική συνεργασία.

Οι μέτοχοι της Εταιρίας θα εισφέρουν εκατό δεκατέσσερα (114) ακίνητα εκτιμώμενης αξίας € 565.829.715,55 με ημερομηνία εκτίμησης την 30.6.2014. Περισσότερα στοιχεία για τα εισφερόμενα ακίνητα αναλύονται στην παράγραφο 5.3.

1.2 ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η επωνυμία της εταιρίας είναι «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. ».

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Έδρα της εταιρίας θα είναι ο Δήμος Αθηνών και συγκεκριμένα η διεύθυνση «Σταδίου 24, ΤΚ 10564, ΑΘΗΝΑΙ ».

Ο αποκλειστικός σκοπός της Εταιρίας είναι «η απόκτηση και διαχείριση
(α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιριών κατά την έννοια των παραγράφων 2-2α του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 «Περί αμοιβαίων κεφαλαίων, ακίνητης περιουσίας, εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει, και

(β) μέσων χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004, όπως αυτοί εκάστοτε ισχύουν».

Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν (εφεξής ο «Νόμος»), καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.
Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρίας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, διαφόρων αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002, 13/350/31.08.2005 και 10/566/26.10.2010, όπως ισχύουν.

1.3 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα της Εταιρίας θα αποτελούν:

I. Το Διοικητικό Συμβούλιο

II. Ο Διευθύνων Σύμβουλος

III. Η Επενδυτική Επιτροπή

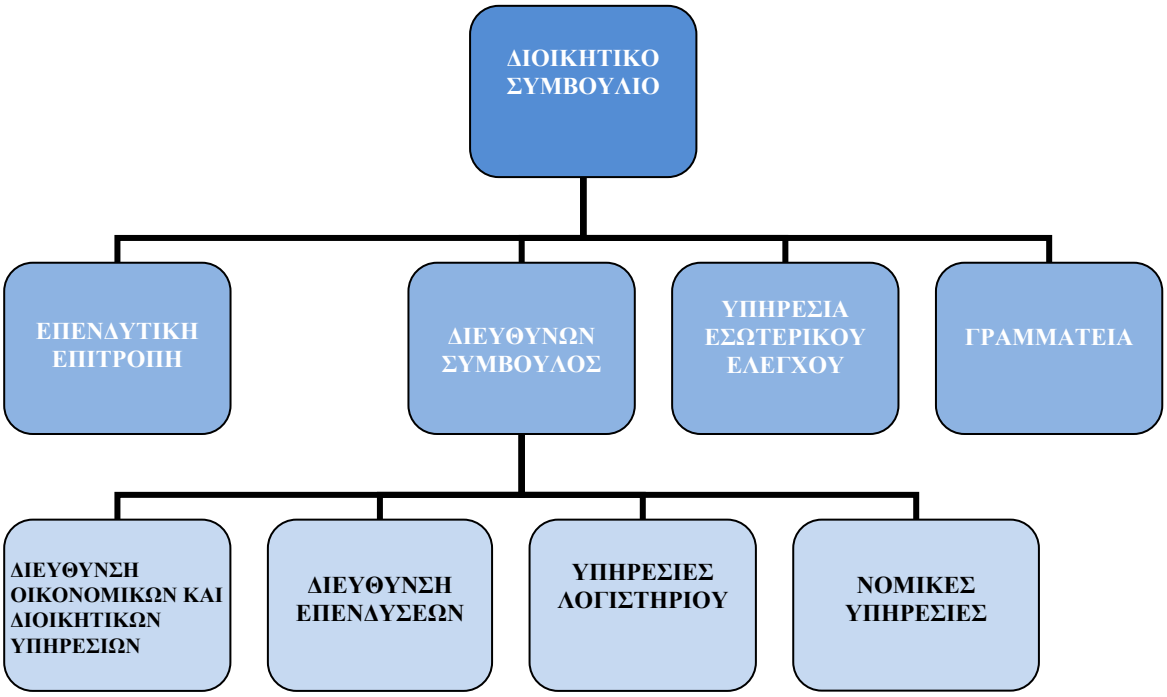
IV. Ο Διευθυντής Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών

V. Ο Διευθυντής Επενδύσεων

VI. Ο Εσωτερικός Ελεγκτής

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Το οργανόγραμμα της Εταιρίας αποτυπώνεται στο παρακάτω διάγραμμα:



Διάγραμμα 1

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ – ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΩΝ Α.Ε.Ε.Α.Π. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναφορικά με τις εταιρικές τους υποθέσεις, την αρμόδια Νομαρχία ή μετά την εισαγωγή των μετοχών τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών, το Υπουργείο Ανάπτυξης.

Οι δραστηριότητες μιας Α.Ε.Ε.Α.Π. διέπονται κυρίως από τις διατάξεις των άρθρων 21 έως 31 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και τις διατάξεις του 2190/1920. Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες, η Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκειται επίσης σε διάφορες ρυθμιστικές διατάξεις, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τον Υπουργό Οικονομικών, συμπεριλαμβανομένων των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμ. οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002, 13/350/31.08.2005 και 10/566/26.10.2010.

Η Εταιρία θα συμμορφωθεί ουσιωδώς και πλήρως με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 και των από 1. 11.2013 τροποποιήσεων των άρθρων 22 και 23 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύουν).

Τα κύρια χαρακτηριστικά του κανονιστικού πλαισίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. περιγράφονται κατωτέρω:

Δραστηριότητα των Α.Ε.Ε.Α.Π.
Η διαχείριση του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποσκοπεί στην μεγιστοποίηση της συνολικής αξίας του. Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε χρήσης και η σχετική κατάσταση επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης κατάστασης επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου. Η εν λόγω κατάσταση επενδύσεων περιλαμβάνει περιγραφή κάθε ακινήτου καθώς και δεδομένα χρήσης, εμπορικής και αντικειμενικής αξίας κλπ. Η αποτίμηση διενεργείται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά από πιστοποιημένο εκτιμητή.

Κατά την αγορά ή πώληση ακινήτων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεσμεύονται από σχετική έκθεση πιστοποιημένου εκτιμητή για το εκάστοτε υπό εξέταση ακίνητο. Στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, το τίμημα που θα καταβάλλουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να είναι υψηλότερο μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την αξία που προσδιορίζεται από την παραπάνω έκθεση ενώ στην περίπτωση πώλησης ακινήτου, το τίμημα που θα λάβουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την προσδιορισθείσα αξία.

Βασική πηγή εσόδων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελεί η είσπραξη ενοικίων. Σε περίπτωση επένδυσης σε κινητές αξίες, τα μερίσματα που διανέμονται από τις εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελούν μια επιπλέον πηγή εσόδων. Τέλος, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. καταγράφουν κέρδη αν κάποιο ακίνητο

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

πωληθεί σε αξία μεγαλύτερη από την αξία κτήσης του ή την αναπόσβεστη αξία του, εφόσον οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πραγματοποιούν αποσβέσεις.

Επισημαίνεται ότι, για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν διενεργούνται αποσβέσεις αλλά μόνο αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων, πλην των ιδιοχρησιμοποιούμενων, με τις τυχόν υπεραξίες ή υποαξίες που διαμορφώνονται να ενσωματώνονται στα αποτελέσματα.
Τέλος, το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τις υποχρεώνει στη διαμόρφωση διασποράς στο χαρτοφυλάκιο τους μέσω του ορισμού της αξίας κάθε ακινήτου μέχρι το 25% της συνολικής αξίας των επενδύσεών τους.

Πλεονεκτήματα Επένδυσης σε Α.Ε.Ε.Α.Π.
Οι επενδύσεις σε Α.Ε.Ε.Α.Π. παρουσιάζουν σημαντικά πλεονεκτήματα σε σχέση με την άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία, τα σημαντικότερα των οποίων αναλύονται κατωτέρω:

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απολαμβάνουν σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα όπως π.χ. πλήρη απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ακινήτων από το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, καθώς και εξάντληση κάθε λοιπής φορολογικής υποχρέωσης της εταιρίας προς το δημόσιο με την καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα, πλέον των διαθεσίμων τους. Το ανωτέρω ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. δίνει τη δυνατότητα για υψηλές αποδόσεις μέσω των μερισμάτων που διανέμονται και τα οποία μπορεί να είναι κατά περίπτωση (ανάλογα με τη μερισματική πολιτική που ακολουθεί η κάθε εταιρία) μεγαλύτερα από τα μετά από φόρους μισθώματα που εισπράττονται από κάποιο ιδιώτη ιδιοκτήτη ενός ακινήτου. Παράλληλα τονίζεται ότι για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. δε διενεργούνται αποσβέσεις, αλλά μόνο αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων από πιστοιποιημένο εκτιμητή, και οι τυχόν υπεραξίες ή υποαξίες που διαμορφώνονται ενσωματώνονται στα αποτελέσματα.

Οι υψηλές αποδόσεις εξασφαλίζονται επίσης από την αποτελεσματικότερη διαχείριση των ακινήτων. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. στελεχώνονται από πρόσωπα με τεχνογνωσία και εμπειρία ώστε να γίνεται η καλύτερη δυνατή διαχείριση του χαρτοφυλακίου τους.

Όσον αφορά στους κινδύνους που ενέχει η άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία, αυτοί μειώνονται λόγω της διασποράς που υποχρεούται να έχει μία Α.Ε.Ε.Α.Π. στο χαρτοφυλάκιό της. Το νομοθετικό πλαίσιο ορίζει ότι η αξία κάθε ακινήτου (κατά το χρόνο της απόκτησης του) δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% της συνολικής αξίας των επενδύσεών της. Σημαντικό πλεονέκτημα των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελεί η δυνατότητα πώλησης των μετοχών της Α.Ε.Ε.Α.Π. και συνακόλουθης άμεσης ρευστοποίησης του επενδεδυμένου κεφαλαίου. Αντίθετα με τις δυσκολίες που μπορεί να παρουσιάζει η πώληση ή μίσθωση ενός ακινήτου, δεδομένων των επιπέδων προσφοράς και ζήτησης στην κτηματαγορά κάθε περίοδο, η συμμετοχή σε μια Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να εξασφαλίσει τη ρευστότητα του κεφαλαίου στην επιθυμητή περίοδο μέσω

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

συναλλαγών στο Χ.Α. ή σε κάποια αντίστοιχη αγορά. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα συμμετοχής στην Α.Ε.Ε.Α.Π. ακόμα και σε επενδυτές με σχετικά μικρό διαθέσιμο κεφάλαιο το οποίο κάτω από άλλες συνθήκες δε θα ήταν επαρκές για επένδυση σε ακίνητα.

Στα επόμενα χρόνια ο θεσμός των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αναμένεται να αναπτυχθεί σημαντικά και να αποτελέσει μια ιδιαίτερα δημοφιλή μορφή επένδυσης. Με δεδομένο το ενδιαφέρον που εκτιμάται ότι θα επιδείξουν για τη δημιουργία ανάλογων εταιρειών μεγάλοι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, πολλοί από τους οποίους διαθέτουν σήμερα τεράστια ακίνητη περιουσία, είναι προφανές ότι η ανάπτυξη των Α.Ε.Ε.Α.Π. θα δημιουργήσει τον κύριο κορμό θεσμικών επενδυτών ακινήτων στην Ελλάδα και θα καθορίσει αποφασιστικά το μέλλον και την ανάπτυξη της κτηματαγοράς.

Αποτιμήσεις Επενδύσεων
Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και παρακολουθούνται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Τα άρθρα 22 και 27 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) θέτουν το πλαίσιο αποτίμησης επενδύσεων που ισχύει για τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ετήσια Αποτίμηση
Δυνάμει των ρυθμίσεων του νομοθετικού πλαισίου περί αποτίμησης επενδύσεων, το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων της Εταιρίας σε Ακίνητη Περιουσία πρέπει να αποτιμάται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική έκθεση που συντάσσεται για το σκοπό αυτό. Ο εκτιμητής ορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, μαζί με τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή της.

Αποτίμηση σε περίπτωση επενδύσεων ή ρευστοποίησης επενδύσεων
Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), πριν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επενδύσουν σε ακίνητο ή σε δικαίωμα επί ακινήτου ή σε μετοχές Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, προϋπόθεση είναι το συγκεκριμένο ακίνητο, δικαίωμα επί ακινήτου ή μετοχές Εταιρίας Ειδικού Σκοπού να έχουν αποτιμηθεί από πιστοποιημένο εκτιμητή.

Προκειμένου περί ακινήτων που θα αποκτηθούν από την Α.Ε.Ε.Α.Π. βάσει προσυμφώνου, η εκτίμηση πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβαση τους στις Α.Ε.Ε.Α.Π. Κατά την εκτίμηση λαμβάνεται υπόψη κάθε γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης επένδυσης προτού η επένδυση αυτή περιληφθεί στο χαρτοφυλάκιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Το τίμημα που θα καταβάλλει για την απόκτηση τέτοιου περιουσιακού στοιχείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερο του 5% από την εκτιμηθείσα αξία του, όπως αυτή προσδιορίστηκε από τον εκτιμητή.

Οι ίδιες διατυπώσεις αποτίμησης ισχύουν κατά την εκποίηση ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. Παρομοίως κατά την εκποίηση ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, το τίμημα που εισπράττουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο του 5% από την αξία του ακινήτου όπως αποτιμήθηκε από τον εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών ή ακινήτου στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα των Α.Ε.Ε.Α.Π., πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση τους.

Αποτίμηση μέσων χρηματαγοράς

Η αποτίμηση των μέσων χρηματαγοράς του χαρτοφυλακίου επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. πραγματοποιείται σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 13/350/31.08.2005 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 30 του Ν.3371/2005, όπως ισχύει. Σχετικά με εισηγμένα μέσα χρηματαγοράς, η εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει βάσει της απόφασης 8/259/19.12.2002 να αναφέρει μεταξύ άλλων, το κόστος κτήσης και την τρέχουσα αγοραία αξία των εν λόγω μέσων χρηματαγοράς. Εάν στο τέλος της εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί από την αποτίμηση ότι υπήρξε ζημία συνδεόμενη με τις επενδύσεις της σε μέσα χρηματαγοράς, μπορεί να καταγραφεί μία πρόβλεψη για ολόκληρο το ποσό της ζημίας.

Αποτίμηση και λογιστική μεταχείριση

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου 2778/1999, σε περίπτωση που κατά την ετήσια αποτίμηση ενός ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία. Αντιθέτως, εάν κατά την ετήσια αποτίμηση ενός ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί ανατίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να αναγράφουν στις Οικονομικές τους Καταστάσεις την αξία κτήσης του ενώ η υπεραξία που διαπιστώνεται από την αποτίμηση αναγράφεται σε ξεχωριστή κατάσταση υπεραξιών ακινήτων που συνοδεύει τον Ισολογισμό των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Στο βαθμό που οι παραπάνω διατάξεις αποτίμησης της επένδυσης αντίκεινται στις απαιτήσεις των Δ.Λ.Π., πρέπει να ικανοποιούνται οι απαιτήσεις των Δ.Λ.Π.

Καταστάσεις Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένες να δημοσιεύουν στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Ως προς τα δικαιώματα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας ακινήτων όπως και ως προς τα δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων περιέχει υποχρεωτικά περιγραφή του δικαιώματος, την πραγματική αξία του σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται καθώς και οποιοδήποτε άλλο χρήσιμο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση πιστοποιημένου εκτιμητή η οποία ελέγχεται επίσης από ορκωτό ελεγκτή. Η κατάσταση πρέπει να υποβάλλεται στην

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς εντός ενός μηνός από το τέλος της σχετικής εξαμηνιαίας περιόδου (εκτός από ορισμένες πληροφορίες που μπορεί να σταλούν εντός διμήνου) και να δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες οικονομικές εφημερίδες.

Το ελάχιστο περιεχόμενο της κατάστασης επενδύσεων περιγράφεται στην απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμόν 10/566/26.10.2010.

Ασφάλιση

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το ελάχιστο περιεχόμενο των ασφαλιστικών συμβολαίων των ακινήτων στα οποία πρόκειται να επενδύσει η Εταιρία, είναι σύμφωνα με τη Νομοθεσία (Απόφαση Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 7/259/19.12.2002) τα παρακάτω:

- Πυρκαγιά, κεραυνός, πυρκαγιά από δάσος, καπνός.
- Σεισμός και/ή πυρκαγιά από σεισμό συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στα θεμέλια.
- Έκρηξη (απλή-ευρεία) συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στον ίδιο λέβητα/θερμοσίφωνα.
- Τρομοκρατικές ενέργειες, στάσεις, απεργίες, πολιτικές ταραχές, κακόβουλος βλάβη, βανδαλισμός.
- Κλοπή δια ρήξεως ή αναρριχήσεως, συμπεριλαμβανομένων των ζημιών που θα προξενηθούν στα ασφαλιζόμενα αντικείμενα συνεπεία των ενεργειών του κλέπτη/κλεπτών.
- Βραχυκύκλωμα.
- Θύελλα, πλημμύρα, καταιγίδα, βροχή, χαλάζι, παγετός, χιόνι, διάρρηξη και/ή υπερχείλιση και/ή διαρροή σωληνώσεων ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού, πυρόσβεσης και αποχέτευσης.
- Ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα και/ή κλιματιστικά μηχανήματα που βρίσκονται εκτός του κτιρίου.
- Θραύση κρυστάλλων.
- Κατάρρευση/κατολίσθηση/καθίζηση συνεπεία καλυπτομένων κινδύνων.
- Πτώση αεροσκαφών, πρόσκρουση οχήματος.

Επιπρόσθετα, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο πρέπει να καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημίας ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής, την πλήρη εμπορική αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής).

Επίσης, πρέπει να καλύπτονται, η αστική ευθύνη του ιδιοκτήτη λόγω πρόκλησης ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους καθώς και η απώλεια χρήσης του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) τουλάχιστον μήνες.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Τέλος, στην περίπτωση που διεξάγονται επί ακινήτου εργασίες αποπεράτωσης, αναπαλαίωσης, συντήρησης, μεταβολής χρήσης ή αποκατάστασης προξενηθεισών ζημιών, το ακίνητο πρέπει να ασφαλίζεται κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σημαντικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Στο βαθμό που προσλαμβάνονται εργολήπτες για τη διεκπεραίωση των εν λόγω εργασιών, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται επίσης να λάβουν εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών από τους εργολήπτες αυτούς.

Δανεισμός

Προκειμένου να αποκτήσει ακίνητα η υποψήφια Εταιρία, οφείλει να ακολουθήσει τους ακόλουθους περιορισμούς.

Επιτρέπεται η σύναψη δανείων από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και η παροχή πιστώσεων σε αυτές μόνο από πιστωτικό ίδρυμα και για ποσά τα οποία, στο σύνολο τους, δεν θα υπερβαίνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) του Ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Τα δάνεια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι πιστώσεις μπορούν να δοθούν τόσο για την απόκτηση όσο και για την αξιοποίηση ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και των Εταιριών Ειδικού Σκοπού της. Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των Εταιριών Ειδικού Σκοπού της δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσοστό που αναγράφεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων της παρούσας παραγράφου επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των κινητών ή ακινήτων των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ως εξαίρεση των παραπάνω, οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται επίσης να συνάπτουν δάνεια με πιστωτικό ίδρυμα για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων των Α.Ε.Ε.Α.Π. μειουμένων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση αυτών των δανείων και πιστώσεων επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

Φορολογία και Μέρισμα

Η υποψήφια Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος επιχειρήσεων και υποχρεούται μόνο σε καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα1, ο οποίος υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Ν. 2778/1999, το ίδιο φορολογικό καθεστώς ισχύει για τις ελληνικές ανώνυμες εταιρίες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, των οποίων η Εταιρία κατέχει τουλάχιστον το 90% των μετοχών.

Με την καταβολή του ετήσιου φόρου εξαντλείται η υποχρέωση της Εταιρίας και των μετόχων της όσον αφορά στο φόρο εισοδήματος, με την επιφύλαξη της παρακράτησης φόρου επί των τόκων ομολογιακών δανείων ως αναλύεται παρακάτω.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 3697/2008 σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων καθώς και του φόρου 10% επί της υπεραξίας κατά την πώληση εισηγμένων μετοχών κάθε διαχειριστικής χρήσης, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Επίσης για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρίας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 54 του Κ.Φ.Ε. Στο βαθμό που σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η Εταιρία επιτρέπεται να επενδύσει σε μέσα χρηματαγοράς, απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά.

Ωστόσο, τα έσοδα από τόκους ομολογιακών δανείων υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου από τον πληρωτή ή την τράπεζα που μεσολαβεί ύψους 10% εάν τα ομόλογα από τα οποία προκύπτουν οι τόκοι αυτοί δεν έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον 30 ημέρες πριν από το χρόνο που έχει οριστεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Με την παρακράτηση αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρίας για τα εισοδήματα από τόκους ομολογιακών δανείων. Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου, η Εταιρία απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος, τέλος χαρτοσήμου, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων, με την εξαίρεση του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 23% επί του τιμήματος, ο οποίος επιβάλλεται στην περίπτωση της αγοράς κτιρίων ή τμημάτων τους (καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά), των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 01.01.2006 και εφόσον η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Η Εταιρία υποχρεούται καταρχήν σε καταβολή τέλους χαρτοσήμου με συντελεστή 3,6% επί των μισθωμάτων των οικοδομών κυριότητάς της που κείνται στην Ελλάδα. Κατά τη συνήθη πρακτική, ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου μετακυλίεται στο μισθωτή. Ακολούθως προς τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, η Εταιρία έχει δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 23% των μισθωμάτων των ακινήτων της (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ 1091805/πολ. 1111/28.09.2007.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Από το έτος 2008 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία που έχει η Εταιρία και βρίσκεται στην Ελλάδα, την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Για τον υπολογισμό του τέλους ακινήτων λαμβάνονται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματου σε αυτό δικαιώματος λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται:

Α. Με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του Ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού.

Β. Με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950, στις λοιπές περιπτώσεις.

Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα:

Α. Η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια.

Β. Η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Στα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού εφαρμόζεται η Αντικειμενική Αξία Γης.

Με την ΠΟΛ 1075/10.04.2008 διευκρινίζεται ότι, για τον υπολογισμό του τέλους σε περιοχές που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, λαμβάνεται υπόψη η αξία όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα και όχι το τίμημα που αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο ή η λογιστική αξία αν πρόκειται για επιχείρηση.

Πέραν των ανωτέρω, η Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π., υπόκειται σε ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις που διέπουν την καταβολή μερίσματος.

Διευκόλυνση Εταιρικών Μετασχηματισμών

Ο Ν. 2166/1993 που εισήγαγε ένα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και απλουστεύει τις σχετικές διαδικασίες εταιρικών μετασχηματισμών, εφαρμόζεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. οι οποίες:

α) έχουν συσταθεί είτε λόγω συγχώνευσης δύο ή περισσοτέρων εταιριών, οι οποίες διαθέτουν Ακίνητη Περιουσία, είτε από διάσπαση ή απόσχιση κλάδου εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία, ή

β) απέκτησαν Ακίνητη Περιουσία είτε λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση άλλης εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία ή λόγω διάσπασης ή απόσχισης κλάδου εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία.

Θεματοφύλακας

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2778/1999 (όπως ισχύει) οι επενδύσεις της Εταιρίας με εξαίρεση αυτές που αποτελούν την Ακίνητη Περιουσία της, πρέπει να κατατίθενται προς φύλαξη σε ή να φυλάσσονται από πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα με φυσική εγκατάσταση.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη μέσων χρηματαγοράς σε άλλο πρόσωπο, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Ν. 3371/2005, ως ισχύει. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι της Εταιρίας και των μετόχων της για κάθε πταίσμα κατά την ενάσκηση των καθηκόντων του.

Αμοιβή μελών Διοικητικού Συμβουλίου
Σύμφωνα με το νόμο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., δεν επιτρέπεται να καταβάλουν κατά τη διάρκεια μίας εταιρικής χρήσης, στα μέλη του Διοικητικού τους Συμβουλίου αμοιβές οι οποίες υπερβαίνουν συνολικά,
(α) το δέκα τοις εκατό (10%) των κερδών που διανεμήθηκαν στο τέλος της χρήσης ή (β) το είκοσι τοις εκατό (20%) της υπεραξίας του συνόλου των επενδύσεών τους, στο τέλος της χρήσης.

2.2 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι μέτοχοι, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τα στελέχη της Εταιρίας είναι επαρκώς ενημερωμένα σχετικά με την Ελληνική Νομοθεσία περί ακινήτων, όπως αυτή περιγράφεται κατωτέρω:

2.2.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει πλήρη, άμεση και απόλυτη εξουσία επί ακινήτων. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει όχι μόνο το έδαφος αλλά επεκτείνεται επίσης στα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνει το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου και το δικαίωμα διάθεσης αυτού. Η κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να ανήκει σε περισσότερους εξ' αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία. Όταν πρόκειται για οικοδομή, που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του 1117ΑΚ, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.

2.2.2 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Ο νόμος για την επαγγελματική μίσθωση έχει πλέον τροποποιηθεί με το νόμο 4.242/2014 ήδη από τις 28 Φεβρουαρίου 2014. Οι αλλαγές που τροποποιούν τη νομοθεσία περί προστασίας επαγγελματικής μίσθωσης (ΠΔ 34/1995) είναι οι παρακάτω:

- Οι επαγγελματικές μισθώσεις που προστατεύονται από τη νομοθεσία (ΠΔ 34/1995) θα ισχύουν πλέον για τρία (3) χρόνια, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

- Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

- Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΠΔ 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του νόμου 4.242/2014, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις του ΠΔ 34/1995.

Βασικές αλλαγές του νόμου είναι:

- Η μείωση του χρόνου καταγγελίας μίσθωσης για την ανοικοδόμηση του μισθίου στα 6 χρόνια από τα 12 χρόνια που προβλέπονταν στο ΠΔ 34/1995.

- Η μείωση του χρόνου καταγγελίας της μίσθωσης από τον εκμισθωτή για ιδιόχρηση από τους 36 μήνες στους 18 μήνες για τις προστατευόμενες δραστηριότητες επιχειρήσεων εμπορικών πράξεων, εγκαταστάσεις εκπαιδευτηρίων & παιδικών σταθμών και κλινικών & κάθε είδους νοσηλευτικών ιδρυμάτων και από τους 18 μήνες στους 9 μήνες για προστατευόμενα επαγγέλματα (δικηγορικά γραφεία, ιατρεία, οδοντιατρεία, τεχνικά γραφεία, συμβολαιογραφεία, γραφεία δικαστικών επιμελητών, κτηνιατρεία, λογιστικά γραφεία, γραφεία άμισθων υποθηκοφυλακείων και αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα που υπάγονται στις διατάξεις του Α.Ν. 2090/1939).

- Η μείωση της αποζημίωσης για ιδιόχρηση από τον εκμισθωτή για ιδιόχρηση από τους 30 μήνες στους 15 μήνες.

- Η κατάργηση της αποζημίωσης λόγω απώλειας άυλης εμπορικής αξίας (εμπορικής φήμης).

- Η κατάργηση του περιορισμού που υπήρχε για την εκμίσθωση ή ιδιοχρησιμοποίηση του ακινήτου για την ίδια εμπορική δραστηριότητα.

Ο συμβατικός πλέον χρόνος των μισθώσεων (συμφωνηθείς κατά τη μίσθωση) αποκτά ιδιαίτερα μεγάλη σημασία, ειδικά για περιπτώσεις αποσβέσεων επενδύσεων και φοροαπαλλαγών ή φορολογικών θεμάτων.

Η αλλαγή αυτή θα έχει ως συνέπεια την επιδίωξη των μισθωτών να συνάπτουν μακροχρόνια συμβόλαια και την ακριβώς αντίθετη επιδίωξη των εκμισθωτών/ιδιοκτητών να συνάπτουν ολιγόχρονα συμβόλαια με σκοπό τη μείωση της έκθεσής τους στους κινδύνους της αγοράς (αύξηση εμπορικών μισθωμάτων μεγαλύτερων των αντίστοιχων συμβατικών προβλέψεων). Βεβαίως, η αγορά ακινήτων σήμερα δε χαρακτηρίζεται από ισορροπία, καθώς η προσφορά είναι αρκετά μεγάλη λόγω της υπερβολικής αύξησης των διαθέσιμων εμπορικών χώρων και επίσης της συρρίκνωσης των επιχειρήσεων σε όλους τους τομείς. Παράλληλα, η ζήτηση είναι σημαντικά μειωμένη λόγω της σχεδόν παντελούς απουσίας τραπεζικού δανεισμού.

Οι συμβάσεις μίσθωσης υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω του ειδικού δικτύου TAXISnet μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης. Σε περίπτωση μη τήρησης αυτής της υποχρέωσης, οι εν λόγω συμβάσεις καθώς και τυχόν τροποποιήσεις τους στερούνται αποδεικτικής ισχύος ενώπιον Ελληνικών δικαστηρίων και δημοσίων αρχών.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

2.2.3 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Η χωροταξία και ρυμοτομία στην Ελλάδα ρυθμίζονται κυρίως σε εθνικό και δημοτικό επίπεδο. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται στη διασφάλιση
(i) της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης της γης (συμπεριλαμβανομένης της κατανομής των διαφόρων χρήσεων),
(ii) της υποστήριξης μίας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της καθιέρωσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών,
(iii) της προστασίας και διαφύλαξης των φυσικών πόρων και
(iv) της διασφάλισης των εθνικών συμφερόντων.

Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο (όπως επίσης και για την εκτέλεση άλλων συναφών εργασιών), απαιτείται οικοδομική άδεια η έκδοση της οποίας προϋποθέτει έλεγχο συμμόρφωσης με την ισχύουσα πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία. Η εν λόγω νομοθεσία μπορεί να επηρεάσει την ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως αναφορικά με το εμβαδόν, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά ή την προτιθέμενη χρήση του υπό κατασκευή κτιρίου.

Η παράβαση της ισχύουσας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας μπορεί να οδηγήσει
(i) στην επιβολή προστίμων στους κυρίους των κτιρίων που παραβιάζουν τη νομοθεσία,
(ii) αποφάσεων για αλλαγές στο κτίριο ή
(iii) σε ορισμένες περιστάσεις στην κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως την κατεδάφισή του. Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

2.2.4 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑ

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση και η έκτασή τους μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με την τοποθεσία, τις συγκεκριμένες συνθήκες και τη χρήση του κάθε ακινήτου. Ορισμένες χρήσεις, που χαρακτηρίζονται συνήθως από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) μπορεί να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

2.3 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΌΡΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 και των από 1. 11.2013 τροποποιήσεων των άρθρων 22 και 23 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύουν), μια

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Α.Ε.Ε.Α.Π. θα έχει το δικαίωμα να επενδύει τα διαθέσιμά της μόνο στα παρακάτω:

- Σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της σε Ακίνητη Περιουσία, ήτοι

α) Ακίνητα

(i) κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα, ή επικαρπία,

(ii) περατωμένα ή υπό αποπεράτωση/επισκευή

(iii) που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό και ως κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλευση τους, συμπεριλαμβανόμενης της εξοχικής κατοικίας. Το σύνολο των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητα οικιστικού σκοπού, κατά το χρόνο κτήσεως, πρέπει να είναι κατώτερο του 25% του συνόλου των επεωδύσεων της.

(iv) οικόπεδα εντός και εκτός σχεδίου για τα οποία δύναται να εκδοθεί άδεια οικοδομής μετά την απόκτηση τους από την ΑΕΕΑΠ, η οποία υποχρεούται να υποβάλει αίτηση για την έκδοση της εν λόγω αδείας εντός (5) ετών από την απόκτηση του οικοπέδου.

β) Ως ακίνητα εννοούνται επίσης προσύμφωνα για την απόκτηση ακινήτων (υπό ορισμένες προϋποθέσεις) και

γ) συμμετοχή τουλάχιστον κατά 90% σε μετοχές ανώνυμης εταιρίας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων όπου το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους είναι επενδεδυμένα σε ακίνητα τα οποία είναι έτοιμα προς χρήση

- Σε μέσα χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν. 3283/2004, σύμφωνα με το οποίο ως μέσα χρηματαγοράς νοούνται «τα επαρκούς ρευστότητας μέσα που κατά κανόνα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά και των οποίων η αξία μπορεί να προσδιοριστεί επακριβώς ανά πάσα στιγμή»,
- Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρίας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η Εταιρία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού ενεργητικού της κατά το χρόνο της απόκτησή τους.

Γενικά, προκειμένου η Εταιρία να μπορεί να επενδύσει σε δικαιώματα αγοράς ακινήτων που απορρέουν από προσύμφωνα, πρέπει να έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:

- ο χρόνος αποπεράτωσης της κατασκευής του ακινήτου (σε περίπτωση ημιτελών ακινήτων),
- το μέγιστο τίμημα,
- η προκαταβολή τιμήματος (που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του τιμήματος),

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

- η ποινική ρήτρα του πωλητή που δεν μπορεί να υπολείπεται του 150% της προκαταβολής και
- η χρησιμοποίηση τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό εντός έξι (6) μηνών από την απόκτηση τους.

Τέλος, η Εταιρία θα μπορεί να επενδύει τουλάχιστον στο 90% των μετοχών Εταιριών Ειδικού Σκοπού εφόσον το σύνολο του ενεργητικού των εν λόγω εταιρειών έχει επενδυθεί εξ' ολοκλήρου σε ακίνητα που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.

Σε περίπτωση μη τήρησης των περιορισμών επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία, για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση της Εταιρίας, αυτή οφείλει να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες, ώστε κατά την αποτίμηση της Ακίνητης Περιουσίας της στο τέλος της επόμενης διαχειριστικής χρήσης να μην υφίσταται η μη τήρηση.

Επίσης, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), η Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. θα μπορεί να επενδύσει σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) ενώ για επενδύσεις σε κράτη εκτός Ε.Ο.Χ., οι επενδύσεις της Εταιρίας δεν πρέπει να υπερβαίνουν ποσοστό 20% του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρίας σε ακίνητα τα οποία αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία υπέρ της Εταιρίας.

Επιπλέον, αναφορικά με τα ακίνητα τα οποία θα αποκτήσει η Εταιρία εφόσον συσταθεί:

- Πρέπει να μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό (μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα) ή ως κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλευση τους, συμπεριλαμβανόμενης της εξοχικής κατοικίας.
- Μπορεί να είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και να μπορούν να χρησιμοποιηθούν στο άμεσο μέλλον για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω. Το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί η αποπεράτωση ή επισκευή του ακινήτου είναι 36 μήνες από την έκδοση της αδείας. Επιπλέον, η αποπεράτωση ή επισκευή τους είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή.

Η αξία του συνόλου των ακινήτων που η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα ως επενδύσεις, δεν πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρίας σε Ακίνητη Περιουσία. Ωστόσο, σύμφωνα με το Ν. 1665/1986 επιτρέπεται η απόκτηση

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

από την Εταιρία ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, σύμφωνα με τις ανωτέρω προϋποθέσεις, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει σε αξία το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των Ιδίων της Κεφαλαίων.
Η αξία κάθε ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο απόκτησής του, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.
Επιπλέον των ανωτέρω η Εταιρία κατανοεί ότι οι επενδύσεις στις οποίες τυχόν προχωρήσει σε μέσα χρηματαγοράς υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- Η επένδυση σε μέσα χρηματαγοράς του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς. Το ποσοστό του προηγούμενου εδαφίου αυξάνεται σε πενήντα τοις εκατό (50,00%), εάν πρόκειται για μέσα χρηματαγοράς τα οποία έχουν εκδοθεί ή για τα οποία έχει παρασχεθεί εγγύηση κράτους - μέλους ή οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιου διεθνούς οργανισμού στον οποίο μετέχει κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.
- Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε μέσα χρηματαγοράς τουλάχιστον έξι (6) εκδοτών,
- Οι επενδύσεις της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς που εκδίδονται από εταιρίες με αντικείμενο δραστηριότητας.
- την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν στο σύνολό τους το είκοσι τοις εκατό (20%) των επενδύσεων της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς,
- Η επένδυση σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών επενδύσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον οι συγκεκριμένοι οργανισμοί εμπίπτουν είτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 85/611 του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου είτε στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 2778/1999 ή αντίστοιχης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση σε καθέναν από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου επένδυσης σε μέσα χρηματαγοράς και το σύνολο των επενδύσεων σε τέτοιους οργανισμούς δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του ανωτέρω ορίου.

Η Εταιρία απαγορεύεται να αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είναι ενταγμένο στα αποθεματικά ασφαλιστικών εταιρειών.

Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών Εταιρίας Ειδικού Σκοπού ή ακινήτου, στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση τους.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΚΛΑΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΛΑΔΟΥ

Οι αρνητικές μεσοπρόθεσμες προσδοκίες τόσο για την ίδια την αγορά ακινήτων όσο και για την ελληνική οικονομία γενικότερα παίζουν αναμφίβολα σημαντικό ρόλο στη δυνατότητα ανάκαμψης της ελληνικής κτηματαγοράς. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών του ΙΟΒΕ για τις κατασκευές μειώθηκε, ενώ σε ιδιαίτερα αρνητικά επίπεδα κινήθηκαν και οι εκτιμήσεις των επιχειρήσεων του κλάδου των κατασκευών για τις εργασίες τους σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Για τα επόμενα τρίμηνα, αναμένεται περαιτέρω μικρή διόρθωση των τιμών της αγοράς ακινήτων, ενώ οι συνθήκες που θα διαμορφωθούν εκτιμάται ότι πιθανότατα θα διατηρήσουν περιορισμένο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής των τιμών. Επισημαίνεται πάντως ότι η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων συνδέεται πλέον άμεσα με τη βελτίωση των προσδοκιών των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, τον περιορισμό της αβεβαιότητας, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, αλλά και τις γενικότερες προοπτικές αντιμετώπισης των προβλημάτων της οικονομίας. Η ύπαρξη σαφών μηνυμάτων προς την κατεύθυνση της αποτελεσματικής αντιμετώπισης των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι, εκτός των άλλων, θα συμβάλει και στη γρήγορη αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων.

3.2 ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι προηγούμενες διαπιστώσεις σε σχέση με τις πρόσφατες εξελίξεις στην αγορά οικιστικών κυρίως ακινήτων ισχύουν - σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό - και για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων, καταστημάτων, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκευτικών χώρων κ.λπ.). Ειδικότερα, η περιορισμένη ζήτηση από την πλευρά των επιχειρήσεων και η παράλληλη στροφή προς φθηνότερη επαγγελματική στέγη, η σημαντική προσφορά παλαιών κυρίως ακινήτων, η μείωση των τιμών και η στενότητα χρηματοδότησης είναι τα κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων τα τελευταία έτη. Καταγράφεται επίσης αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, σημαντική υποχώρηση των ενοικίων με εξάλειψη της ζητούμενης άυλης εμπορικής αξίας (του «αέρα») και επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων κυρίως στις δευτερεύουσες ή περιφερειακές αγορές. Τέλος, επιφυλακτικότητα χαρακτηρίζει την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, παρά τη σημαντική αύξηση της συνολικής επιφάνειας των μεγάλων εμπορικών κέντρων και πολυκαταστημάτων που παρατηρήθηκε τα τελευταία έτη, κυρίως στην περιοχή της Αττικής.

3.2.1 ΓΡΑΦΕΙΑ – ΑΓΟΡΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Σήμερα η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από περιορισμένο αριθμό πράξεων οι οποίες αφορούν κυρίως σε ακίνητα μικρότερων επιφανειών και σε περιοχές δευτερεύοντος ενδιαφέροντος. Οι ιδιοκτήτες γραφειακών χώρων εμφανίζονται

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

περισσότερο διαλλακτικοί σε σχέση με το παρελθόν κατά τη διαπραγμάτευση των ζητούμενων μισθωμάτων, ως αποτέλεσμα των δυσμενών οικονομικών συνθηκών και της υφιστάμενης πορείας της κτηματαγοράς. Σημαντικοί παράγοντες για τη σύναψη συμφωνίας μεταξύ ιδιοκτητών και υποψήφιων χρηστών αποτελούν η φερεγγυότητα του χρήστη και η ύπαρξη καλών και ευέλικτων όρων στα μισθωτήρια συμβόλαια. Οι υφιστάμενοι μισθωτές αναζητούν οικονομικότερες επιλογές μετεγκατάστασης σε ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών τα οποία να καλύπτουν τις κατά περίπτωση ανάγκες τους, εκμεταλλευόμενοι τα υψηλά επίπεδα προσφοράς σε σχέση τα επίπεδα ζήτησης.

Η ζήτηση γραφειακών χώρων παρέμεινε χαμηλή κυρίως λόγω της στάσης αναμονής που ακολουθούν οι δυνητικοί χρήστες και οι επενδυτές επηρεασμένοι από τις δυσμενείς συνθήκες της οικονομίας και της κτηματαγοράς. Σε παρόμοια χαμηλά επίπεδα με τη ζήτηση κινήθηκε και η προσφορά νέων γραφειακών χώρων σε σχέση με τα αυξημένα επίπεδα προσφοράς κατά τα προηγούμενα έτη καθώς η πλειονότητα των κατά σκευαστών δεν προχωράει πλέον σε νέες αναπτύξεις χωρίς τη εξασφάλιση των τελικών χρηστών. Η πλειονότητα των νεόδμητων ακινήτων που προσφέρεται αφορούν είτε σε αναπτύξεις που ξεκίνησαν πριν την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης και έχουν ολοκληρωθεί την τρέχουσα περίοδο είτε σε αναπτύξεις που αναμένουν την εξασφάλιση του τελικού χρήστη για την αποπεράτωσή τους.

Τα επίπεδα μισθωμάτων δέχτηκαν πτωτικές πιέσεις κατά τη διάρκεια του έτους κυρίως λόγω της τάσης μεγάλου αριθμού χρηστών για επαναδιαπραγμάτευση των υφιστάμενων μισθωτηρίων.

Βραχυπρόθεσμα εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η τήρηση στάσης αναμονής από επενδυτές και χρήστες λόγω των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών, η τάση επαναδιαπραγμάτευσης των μισθωμάτων από τους υφιστάμενους χρήστες, καθώς το διαπραγματευτικό πλεονέκτημα στην παρούσα φάση το έχουν οι υφιστάμενοι και δυνητικοί μισθωτές.

Μακροπρόθεσμα εκτιμάται ότι η αγορά γραφείων δύναται να προσελκύσει το ενδιαφέρον αρχικά των εγχώριων χρηστών και επενδυτών και στη συνέχεια μεγάλων εταιριών του εξωτερικού υπό την προϋπόθεση της σταδιακής βελτίωσης της οικονομίας και της παροχής ισχυρών κινήτρων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα. Ενισχυτικό ρόλο στην πορεία της αγοράς γραφείων θα έχει η ολοκλήρωση οδικών και λοιπών υποδομών που βρίσκονται σε εξέλιξη στην παρούσα φάση και η δημιουργία νέων υποδομών που θα διευκολύνουν την πρόσβαση στις κύριες επιχειρηματικές περιοχές και θα οδηγήσουν σε μείωση του λειτουργικού κόστους των επιχειρήσεων.

Η ίδιες περίπου συνθήκες με τις ανωτέρω παρατηρούνται σε όλες τις μεγάλες πόλεις της Ελλάδος.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

3.2.2 ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ - ΑΤΤΙΚΗ

Ακολουθεί μία ανάλυση της κατάστασης στα εμπορικά καταστήματα της ευρύτερης περιοχής της Αττικής, με την ίδια περίπου εικόνα να παρουσιάζεται στο σύνολο της αγοράς σε όλες τις πόλεις της Επικράτειας.

Street Retail

Οι κύριες εμπορικές οδοί του Κέντρου της Αθήνας καθώς και οι περιφερειακές εμπορικές οδοί στην Κηφισιά, στην Γλυφάδα και στον Πειραιά, παρουσίαζουν χαμηλά επίπεδα μισθωμάτων. Η μείωση του εμπορικού τζίρου σε συνδυασμό με τις σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις περί εμπορικών μισθώσεων, αύξησε τα περιθώρια διαλλακτικότητας των ιδιοκτητών, στην προσπάθειά τους να αποφύγουν ενδεχόμενη μετεγκατάσταση των υφιστάμενων χρηστών. Έντονο ήταν και το φαινόμενο της παύσης λειτουργίας σημαντικού αριθμού εμπορικών επιχειρήσεων ακόμη και σε κύριες αγορές εμπορικού ενδιαφέροντος. Οι μεγάλες και επώνυμες εμπορικές αλυσίδες δεν προχώρησαν περαιτέρω στην ανάπτυξη του δικτύου τους κυρίως λόγω του υφιστάμενου οικονομικού περιβάλλοντος.

Εμπορικά κέντρα

Ο περιορισμός του διαθέσιμου εισοδήματος των καταναλωτών οδήγησε σε μείωση της κερδοφορίας των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων και στην καθυστέρηση της ανάπτυξης των μελλοντικών. Ωστόσο, το ασφαλές και οργανωμένο περιβάλλον που προσφέρουν καθώς και τα χαμηλότερα επίπεδα μισθωμάτων σε σχέση με τις αγορές street retail συνέχισαν να αποτελούν και εν μέσω κρίσης, πόλο έλξης για εγχώριες και διεθνείς εμπορικές επιχειρήσεις.

Big Box - Outlet - Υπεραγορές

Δεν παρουσιάστηκαν νέες αναπτύξεις τέτοιου τύπου παρά την επιτυχημένη λειτουργία των υφιστάμενων, υπό τις συγκεκριμένες οικονομικές συνθήκες, καθώς οι επενδυτές παρέμειναν επιφυλακτικοί και ανέβαλλαν ή ματαίωσαν τις μελλοντικές τους δραστηριότητες. Σταθερή πορεία ακολούθησαν οι μεγάλες αλυσίδες supermarkets (ΑΒ Βασιλόπουλος, LIDL, Μασούτης, κ.ά.) οι οποίες διατήρησαν το υφιστάμενο δίκτυο πωλήσεών τους.

Η ζήτηση είναι περιορισμένη και ιδιαίτερα όσον αφορά στα δευτερεύοντα εμπορικά σημεία της αγοράς street retail. Αναφορικά με τα prime σημεία των κύριων αγορών και ειδικά για τα ακίνητα πρώτης προβολής, διατηρούν ακόμη την δυναμική τους. Επίσης το ενδιαφέρον των χρηστών συνεχίζουν να συγκεντρώνουν τα οργανωμένα εμπορικά κέντρα τα οποία διατηρούν σε ικανοποιητικό βαθμό την επισκεψιμότητά τους.

Ο αριθμός των νέων εμπορικών επενδύσεων αναμένεται να παραμείνει περιορισμένος. Δεδομένης της οικονομικής στενότητας που χαρακτηρίζει την πλειονότητα των καταναλωτών, τα εμπορικά και τα μεγάλα εκπτωτικά κέντρα θα συνεχίσουν να διεκδικούν μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς έναντι των μεμονωμένων εμπορικών καταστημάτων. Τα επίπεδα μισθωμάτων αναμένεται στην καλύτερη περίπτωση να σταθεροποιηθούν στα υφιστάμενα επίπεδα τιμών ενώ οι επαναδιαπραγματεύσεις των υφιστάμενων μισθωμάτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστούν. Στις δευτερεύουσες αγορές η πίεση των μισθωτικών

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

αξιών αναμένεται να είναι μεγαλύτερη κυρίως λόγω των υψηλών επιπέδων προσφοράς και της περιορισμένης υφιστάμενης ζήτησης.

3.2.3 ΑΓΟΡΑ LOGISTICS - ΑΤΤΙΚΗ

Στην Αττική, οι περιοχές οι οποίες αναπτύσσονται κατά μήκος της Εθνικής και της Αττικής Οδού, συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον για την εγκατάσταση των εταιρειών καθώς διαθέτουν εγγύτητα και εύκολη πρόσβαση στην Αθήνα. Για τους παραπάνω λόγους σημαντική κινητικότητα παρουσιάζει και η περιοχή των Οινοφύτων Βοιωτίας. Οι αγορές των Οινοφύτων και του Αυλώνα συγκεντρώνουν σημαντικό αριθμό των υφιστάμενων αποθηκευτικών εγκαταστάσεων ενώ συγχρόνως εμφανίζουν ικανοποιητικό αριθμό διαθέσιμων οικοπέδων προς αξιοποίηση και χαμηλότερα επίπεδα τιμών σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές Logistics. Κύρια επιλογή εγκατάστασης συνεχίζει να αποτελεί η περιοχή του Θριάσιου Πεδίου και συγκεκριμένα η αχαρακτήριστη ζώνη του Ασπροπύργου. Σημαντικό ενδιαφέρον παρουσιάζει η περιοχή των Μεσογείων η οποία παρέχει εύκολη πρόσβαση στο αεροδρόμιο και στον λιμένα Λαυρίου με αποτέλεσμα να διαθέτει και σημαντικό αριθμό σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων. Στις ως άνω περιοχές είναι εγκατεστημένες μεγάλες διεθνείς και εγχώριες εταιρίες οι οποίες δραστηριοποιούνται στον βιομηχανικό κλάδο, στον κλάδο των τροφίμων και των υπηρεσιών αποθήκευσης και διανομής αγαθών.

Η αγορά Logistics στην Ελλάδα δεν παρουσίασε ιδιαίτερη κινητικότητα καθώς το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον οδήγησε τους δυνητικούς επενδυτές και χρήστες σε στάση αναμονής μέχρι τη σταδιακή ανάκαμψη της οικονομίας. Η προσπάθεια των εταιριών για μείωση του λειτουργικού τους κόστους οδήγησε την πλειονότητα αυτών σε αναζήτηση νέων αποθηκευτικών χώρων με χαμηλότερα επίπεδα μισθωμάτων ακόμη και σε κύριες περιοχές ενδιαφέροντος που διαθέτουν εγγύτητα στην Αθήνα. Αναφορικά με την επενδυτική δραστηριότητα, παρέμεινε περιορισμένη καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, γεγονός το οποίο οφείλεται είτε στην αναβολή είτε στη ματαίωση των επενδυτικών σχεδίων. Τα επίπεδα μισθωμάτων δέχτηκαν ελαφρώς πτωτικές πιέσεις κυρίως λόγω της ενισχυμένης διαπραγματευτικής δύναμης των υποψήφιων χρηστών έναντι των ιδιοκτητών. Μακροπρόθεσμα, αναμένεται να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στη σταδιακή ανάπτυξη των περιφερειακών υποδομών της χώρας ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την ανάπτυξη σύγχρονων κέντρων Logistics οι οποίοι με τη σειρά τους θα βοηθήσουν στην ανάκαμψη της οικονομίας.

3.3 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Στα πλαίσια της αξιοποίηση της Δημόσιας ακίνητης περιουσίας, η υποψήφια Εταιρία έχει τον σκοπό αλλά και την οικονομική δυνατότητα των μετόχων, να δραστηριοποιηθεί, επενδύοντας σε ακίνητα τα οποία θα διατεθούν από το Δημόσιο μέσω των διαγωνισμών του ΤΑΙΠΕΔ.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΚΛΑΔΟΣ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

4.1 ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΟΙ Α.Ε.Ε.Α.Π. – ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. (Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) είναι η ελληνική ονομασία των Real Estate Investment Trusts (REITs), όπως ονομάζονται κυρίως στη Βόρειο Αμερική ή οι Real Estate Investment Companies (REICs), όπως ονομάζονται στην Ευρώπη.

Τα REITs μπορούν να περιγραφούν ως εταιρίες κλειστού τύπου (closed-ended), σε αντιδιαστολή με τα αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων, που είναι ανοικτού τύπου (open-ended). Αυτές οι εταιρίες κλειστού τύπου είναι συνήθως εισηγμένες σε χρηματιστήριο, επενδύουν σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα, διανέμουν το μεγαλύτερο ποσοστό των κερδών τους στους μετόχους τους και διέπονται από ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς.

Μια επένδυση σε μετοχές REIT έχει από πλευράς διαφοροποίησης χαρτοφυλακίου όλα τα πλεονεκτήματα που έχουν οι τοποθετήσεις σε λοιπές εταιρίες ακινήτων και οι άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα. Όπως έδειξε συγκεκριμένη μελέτη της Morgan Stanley, στην οποία χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία για μια περίοδο 23 ετών, υπάρχει υψηλή συσχέτιση των αποδόσεων των μετοχών εταιρειών ακινήτων με τις αποδόσεις από άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα για περιόδους μεγαλύτερες του 1,5 έτους. Αντίθετα, η συσχέτιση μετοχών εταιριών ακινήτων με τις λοιπές μετοχές εμφανίζεται χαμηλή και φθίνουσα με την πάροδο του χρόνου για περιόδους άνω του 1,5 έτους. Δηλαδή, οι μετοχές εταιριών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των REITs) μεσομακροπρόθεσμα συμπεριφέρονται ως άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα και παρέχουν δυνατότητα διαφοροποίησης έναντι των λοιπών μετοχών σε ένα επενδυτικό χαρτοφυλάκιο.

Επιπλέον όμως μια επένδυση σε REITs έχει σημαντικά πλεονεκτήματα έναντι μιας άμεσης επένδυσης σε ακίνητα. Πιο αναλυτικά, η επένδυση σε REITs χαρακτηρίζεται από αυξημένη ρευστότητα σε σχέση με μια άμεση επένδυση σε ακίνητα που εμφανίζει περιορισμένη δυνατότητα άμεσης ρευστοποίησης, και αυτό γιατί στην περίπτωση των REITs ο επενδυτής κατέχει μετοχές εισηγμένες σε κάποια χρηματιστηριακή αγορά, με δυνατότητα άμεσης ρευστοποίησης. Εκτός αυτού, τα REITs κατέχουν χαρτοφυλάκια τα οποία περιλαμβάνουν μεγάλο αριθμό και μεγάλο μέγεθος ακινήτων, με αποτέλεσμα τη δυνατότητα διαφοροποίησης των επενδύσεων (diversification) μέσω της βελτίωσης της γεωγραφικής ή/και κλαδικής διασποράς. Ως αποτέλεσμα, οι επενδυτές σε μετοχές REITs επωφελούνται από τη διαφοροποίηση που κάνουν τα ίδια τα REITs στο χαρτοφυλάκιό τους.

Επίσης, βασικό χαρακτηριστικό όλων των REITs είναι η εσωτερική ή εξωτερική επαγγελματική διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους (fund management), που μπορεί να γίνεται εσωτερικά από τα ίδια τα REITs ή εξωτερικά από ειδικούς συνεργάτες. Σε κάθε περίπτωση αυτό γίνεται από

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

εξειδικευμένους επαγγελματίες που έχουν ως αποκλειστικό μέλημα να διαχειριστούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο την περιουσία της εταιρίας, να εντοπίσουν τις καλύτερες επενδύσεις σε ακίνητα, να προβούν σε διασπορά ενδεχόμενων κινδύνων και να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη για τους μετόχους. Φυσικά, αντίστοιχες δυνατότητες δεν υφίστανται όταν κάποιος επενδύει μόνος του σε μεμονωμένα ακίνητα.
Άλλο πλεονέκτημα των REITs είναι το χαμηλό κόστος συναλλαγών. Η άμεση απόκτηση ακινήτων έχει συνήθως πολύ μεγαλύτερο κόστος (π.χ. φόρος μεταβίβασης, τέλη συναλλαγών, φόρος υπερτιμήματος, κόστος μεταγραφής, δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα κ.ά.) από αυτό μιας χρηματιστηριακής συναλλαγής για αγοραπωλησία μετοχών.

Τέλος, τα REITs παρέχουν τη δυνατότητα συνεχούς και «αντικειμενικής» αποτίμησης της αξίας της επένδυσης. Το βασικότερο πρόβλημα της αγοράς ακινήτων είναι η έλλειψη μιας κεντρικής συναλλακτικής αγοράς αντίστοιχης με αυτή των μετοχών. Έτσι, μια άμεση επένδυση σε ακίνητα εμπλέκει θέματα εκτιμήσεων από ειδικούς και μη εκτιμητές, με ό,τι αυτό σημαίνει για τη σωστή αποτίμηση της επένδυσης. Αντίθετα, η έμμεση επένδυση σε ακίνητα, μέσω ενός REIT, δίνει τη δυνατότητα να γνωρίζει ο επενδυτής ανά πάσα στιγμή την αποτίμηση της αξίας της επένδυσής του, όπως αυτή διαμορφώνεται στο χρηματιστήριο, χωρίς την όποια «υποκειμενικότητα» των εκτιμήσεων.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, βασικό γνώρισμα των REITs είναι το ιδιαίτερα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς από το οποίο διέπονται. Οι μειωμένοι φόροι, ιδίως σε μια αγορά που είναι ιδιαίτερα επιβαρυμένη φορολογικά, σε συνδυασμό με μια πολιτική διανομής μερισμάτων που ξεπερνούν το 85-90% των διανεμόμενων κερδών, δημιουργούν ένα θελκτικό επενδυτικό πλαίσιο.

Τα ευνοϊκά χαρακτηριστικά των REITs, ορισμένα εκ των οποίων αναφέρθηκαν παραπάνω, αντικατοπτρίζονται και στις ιστορικά καλύτερες αποδόσεις που προσφέρουν συγκριτικά με τις αποδόσεις από άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα, αλλά και με αυτές σε κτηματικές εταιρίες που δεν είναι REITs. Όπως προκύπτει από μελέτες για REITs στις ΗΠΑ, για τα οποία υπάρχουν στοιχεία σε βάθος χρόνου, οι σταθμισμένες ως προς τον κίνδυνο αποδόσεις είναι καλύτερες από αυτές όλων των βασικών χρηματιστηριακών δεικτών της αγοράς των ΗΠΑ για περιόδους από 5 έως 20 χρόνια.

Για τα ευρωπαϊκά REITs δεν υπάρχουν προς το παρόν εξειδικευμένοι δείκτες με αντίστοιχα στοιχεία. Οι πλησιέστεροι δείκτες είναι αυτοί του European Public Real Estate Association (EPRA) και περιλαμβάνουν τις κυριότερες εισηγμένες εταιρίες ακίνητης περιουσίας στην Ευρώπη, από τις οποίες σημαντικό ποσοστό είναι REITs. Οι δείκτες αυτοί δείχνουν υψηλές συνολικές ετήσιες αποδόσεις (άνω του 22% την περίοδο 2007-2009) και μερίσματα της τάξεως του 4%. Όπως δε και στην περίπτωση των REITs στις ΗΠΑ, οι αντίστοιχες μελέτες για τις ευρωπαϊκές εισηγμένες Real Estate εταιρείες δείχνουν καλύτερες σταθμισμένες ως προς τον κίνδυνο αποδόσεις από αυτές του γενικού δείκτη των ευρωπαϊκών χρηματιστηρίων.
Ωστόσο, μειονέκτημα των REITs είναι η έλλειψη άμεσου ελέγχου της διαχείρισης, η οποία υπάρχει στις άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα, που όμως

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

για πολλούς, συνήθως μη θεσμικούς, επενδυτές είναι επιθυμητή. Στα μειονεκτήματα των REITs κατατάσσεται και η μεγάλη διακύμανση που παρουσιάζουν οι τιμές των μετοχών τους, καθώς αυτές επηρεάζονται από τις γενικές τάσεις που διαμορφώνονται στις χρηματιστηριακές αγορές όπου είναι εισηγμένες οι εν λόγω μετοχές. Έτσι, οι αποδόσεις (returns) των REITs, σε σχέση με τις αποδόσεις από τις άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα, έχουν μεγαλύτερη διακύμανση, στοιχείο που μεταφράζεται σε αυξημένο επενδυτικό κίνδυνο.

4.2 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ Α.Ε.Ε.Α.Π. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Τα ισχυρά σημεία του ελληνικού θεσμικού πλαισίου έχουν πολλά κοινά στοιχεία με τα αντίστοιχα των REITs διεθνώς και αναμφίβολα το πιο σημαντικό είναι το φορολογικό τους καθεστώς, ιδίως σε μια χώρα όπου οι φόροι που επιβαρύνουν τα ακίνητα είναι πολλοί και ιδιαίτερα επαχθείς. Στα θετικά πρέπει επίσης να συμπεριληφθεί η ευελιξία στις επενδύσεις εκτός Ελλάδος. Οι αδυναμίες όμως είναι αρκετές και υπάρχουν περιθώρια βελτίωσης του θεσμικού πλαισίου. Το πιο σημαντικό πρόβλημα είναι αυτό που προέκυψε μετά τη θέσπιση του νέου νομοθετικού πλαισίου για τα ακίνητα και συγκεκριμένα η εισαγωγή του ΦΠΑ, που αντικαθιστά πλέον το φόρο μεταβίβασης. Είναι δύσκολο να απαλλαγούν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. από τον ΦΠΑ επειδή ο φόρος αυτός επιβάλλεται σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση, οπότε για την απαλλαγή των Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να υπάρχει ανάλογη έγκριση. Φυσικά, υπάρχουν και εναλλακτικές λύσεις που έχουν εφαρμοστεί σε άλλες χώρες, όπως η επιβολή ΦΠΑ και στις εμπορικές μισθώσεις, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα συμψηφισμού του. Παράλληλα, γίνεται προσπάθεια, κυρίως στη Γερμανία και την Ολλανδία, να μην υπόκεινται σε ΦΠΑ οι αγοραπωλησίες ακινήτων. Σε κάθε περίπτωση, το θέμα εκκρεμεί και η όποια λύση του δεν προβλέπεται να είναι άμεση.

Επιπλέον, μειονέκτημα είναι η μη εφαρμογή της σύμβασης για αποφυγή διπλής φορολόγησης των Α.Ε.Ε.Α.Π., με αποτέλεσμα οι θυγατρικές εταιρίες των Α.Ε.Ε.Α.Π. (τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό) να υπόκεινται σε φορολογία και οι μητρικές εταιρίες (Α.Ε.Ε.Α.Π.) να φορολογούνται για τη συμμετοχή τους στα SPVs (Εταιρείες Ειδικού Σκοπού – Special Purpose Vehicles).

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ REITS ΠΑΓΚΟΣΜΙΩΣ

Το 1996 τα REITs αντιπροσώπευαν το 24% περίπου της παγκόσμιας αξίας των εισηγμένων εταιριών ακινήτων, ενώ στα τέλη του 2007 η συνολική αγορά των εισηγμένων εταιριών ακινήτων υπερδιπλασιάστηκε, αλλά η συμμετοχή των REITs σε αυτή αυξήθηκε από 24% σε 43% περίπου. Η εξέλιξη αυτή καταδεικνύει την τάση κυριαρχίας των REITs στις επενδυτικές αγορές του real estate παγκοσμίως. Ωστόσο, στα τέλη του 2008 ήταν εμφανή τα σημάδια της χρηματοπιστωτικής κρίσης, αφού η συνολική αγορά των εισηγμένων εταιριών ακινήτων μειώθηκε κατά 44% περίπου, φθάνοντας στα επίπεδα του

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

2004 και η συνολική αγορά των REITs μειώθηκε κατά 43% περίπου. Ωστόσο, η συμμετοχή των REITs στη συνολική αγορά των εισηγμένων εταιριών ακινήτων παραμένει σημαντική και αυξήθηκε από 43% σε 50% περίπου.
Αναφορικά με την παγκόσμια κατανομή των εισηγμένων REITs σε όρους χρηματιστηριακής αξίας, η Ασία κατέχει τη μερίδα του λέοντος, με 45% της παγκόσμιας αγοράς, ακολουθεί η Β. Αμερική με ποσοστό 37% και έπεται η Ευρώπη με ποσοστό 18%.

Στην ευρωπαϊκή αγορά των REITs, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία και η Ολλανδία κατέχουν μαζί το 76,5% της συνολικής αγοράς και οι λοιπές ευρωπαϊκές χώρες (Ιταλία, Ισπανία, Αυστρία, Ελλάδα, κ.λπ.) κατέχουν το υπόλοιπο 23,5% της συνολικής αγοράς.

Οι συνολικές αποδόσεις σε διαφορετικές χρονικές περιόδους εμφανίζονται αρνητικές, λόγω των δραματικών επιπτώσεων της πρόσφατης χρηματοπιστωτικής κρίσης. Αντίθετα, οι μερισματικές αποδόσεις για τους επενδυτές κυμαίνονται μεταξύ 5% και 9%.

4.4 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΠΑΝΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ REITS

Η υιοθέτηση του θεσμού των REITs από πολλές ευρωπαϊκές χώρες και οι αυξανόμενες δια-
συνοριακές επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία έχουν παράλληλα αναδείξει την ύπαρξη πολλών περιορισμών στην υφιστάμενη νομοθεσία, καθώς και την ανάγκη επίλυσης αυτών σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Τέτοια παραδείγματα είναι οι περιορισμοί στη δυνατότητα των REITs να κατέχουν ακίνητα σε χώρα διαφορετική από την έδρα τους ή να χαίρουν φορολογικών πλεονεκτημάτων για τέτοια ακίνητα, καθώς και περιορισμοί σχετικά με το μέγεθος της συμμετοχής που μπορούν να κατέχουν επενδυτές σε REITs με έδρα άλλη χώρα-μέλος της ΕΕ.

Για την επίλυση των παραπάνω μειονεκτημάτων, εξετάζεται η προώθηση ενός θεσμικού πλαισίου για πανευρωπαϊκά REITs, τα οποία, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία επενδύουν ή ανεξάρτητα από την έδρα τους, θα υπόκεινται στους ίδιους φορολογικούς κανόνες και θα χαίρουν των ίδιων φορολογικών πλεονεκτημάτων.

Με την εφαρμογή του προαναφερθέντος θεσμικού πλαισίου θα διευκολυνθούν οι διασυνοριακές επενδύσεις (εντός Ευρώπης), με αποτέλεσμα την αύξηση του μεγέθους των ευρωπαϊκών REITs, την αύξηση του ανταγωνισμού και τη δημιουργία μεγαλύτερων περιθωρίων στις οικονομίες κλίμακας. Με τον τρόπο αυτό η Ευρώπη ως σύνολο θα έχει τη δυνατότητα να ανταγωνιστεί περισσότερο αποτελεσματικά άλλες παγκόσμιες αγορές.

Δυσκολίες αντιμετωπίζονται στην εφαρμογή ενός πανευρωπαϊκού θεσμικού πλαισίου λόγω
των διαφορετικών προσεγγίσεων από τις κυβερνήσεις των χωρών-μελών της ΕΕ. Παραδείγματα διαφορετικής αντιμετώπισης, όπως η δυνατότητα επένδυσης των REITs σε οικιστικά ακίνητα (Φινλανδία, Ηνωμένο Βασίλειο,

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Ολλανδία, σε αντιδιαστολή με Ελλάδα, Γερμανία, Βέλγιο), η δυνατότητα ανάπτυξης ακινήτων από τα REITs χωρίς περιορισμούς (Ολλανδία, Γερμανία, Ηνωμένο Βασίλειο) ή με περιορισμούς (Ελλάδα, Γαλλία), καθώς και το ποσοστό δανεισμού. Οι βασικές διαφορές των χωρών στην Ευρώπη παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ						
	Ελλάδα	Ολλανδία		Γαλλία	Ηνωμένο Βασίλειο	Γερμανία
Σύνθεση Χαρτοφυλακίου	Εμπορικά Ακίνητα	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα	Εμπορικά Ακίνητα	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα	Εμπορικά Ακίνητα
Ανάπτυξη ακινήτου	25%	ΝΑΙ (μέσω θυγατρικής) χωρίς άλλους περιορισμούς	Επιτρέπεται. Μόνος περιορισμός είναι η κατοχή του ακίνητου για τουλάχιστον 5 έτη.	20%	ΝΑΙ μόνο για ακίνητα επένδυσης	ΝΑΙ μόνο για ακίνητα επένδυσης
Όριο δανεισμού	50% επί του ενεργητικού	60% των επενδύσεων σε ακίνητα + 20% επί του λοιπού ενεργητικού	65% επί του ενεργητικού	Χωρίς περιορισμούς	(κέρδη + τόκοι) / τόκοι > 2,5 Επιτρέπεται και επιπλέον δανεισμός με φόρο 30%	60% επί του ενεργητικού

ΠΗΓΗ: ERPA και NBG Real Estate

Πίνακας 1

Αντίστοιχη παρουσίαση εμφανίζεται στον κατωτέρω πίνακα για την Βόρειο Αμερική, την Ασία και την Αυστραλία.

ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΕ ΒΟΡΕΙΟ ΑΜΕΡΙΚΗ, ΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ						
	Β. Αμερική		Ασία			Αυστραλία
	ΗΠΑ	Καναδάς	Σιγκαπούρη	Χονγκ Κόνγκ	Ιαπωνία	
Σύνθεση Χαρτοφυλακίου	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα	Εμπορικά & Οικιστικά Ακίνητα
Ανάπτυξη ακινήτου	ΝΑΙ μόνο για ακίνητα επένδυσης	ΝΑΙ μόνο για ακίνητα επένδυσης	10%	ΟΧΙ	50%	ΝΑΙ μόνο για ακίνητα επένδυσης (για τρίτα μέρη με περιορισμούς)
Όριο δανεισμού	Χωρίς περιορισμούς	Χωρίς περιορισμούς	35% επί του ενεργητικού	35% επί του ενεργητικού	Χωρίς περιορισμού	Χωρίς περιορισμούς

ΠΗΓΗ: EPRA και NBG Real Estate

Πίνακας 2

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

4.5 ΕΤΑΙΡΙΕΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στην Ελλάδα, αυτή την στιγμή δραστηριοποιούνται τρεις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, και μία εκτός του Χ.Α. Οι τρεις πρώτες είναι εισηγμένες στο Χ.Α. ενώ η ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ και η έχουν λάβει Άδεια Λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, αλλά δεν έχουν εισαχθεί ακόμη.

- **TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.**
- **MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.**
- **EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.**
- **ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.**
- **INTERNATIONAL INTERCONTINENTAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Τα βασικά οικονομικά και επενδυτικά στοιχεία των ανωτέρω Α.Ε.Ε.Α.Π. απεικονίζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΩΝ Α.Ε.Ε.Α.Π. – ΧΡΗΣΕΩΣ 2013						
(σε χιλιάδες €)	TRASTOR	MIG REAL ESTATE	EUROBANK PROPERTIES	ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ	INTERNATIONAL INTERCONTINENTAL	ΚΛΑΔΟΣ
Αριθμός ακινήτων	25	36	60	252	14	387
Αξία ακίνητων	75.975	51.574	564.194	930.879	46.106	1.668.728
Ετήσια έσοδα από μισθώματα	4.395	3.932	36.925	79.166	6.168	130.586
Καθαρά Κέρδη	1.831	108	2.736	-25.608	3.898	-17.035

Πίνακας 3

4.5.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η Trastor ήταν η πρώτη εταιρία του κλάδου, συστάθηκε το 1999, ως θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς, και εισήχθη στο Χ.Α. το 2005, ενώ το 2008, η εισηγμένη Pasal Development απόκτησε κυρίαρχη συμμετοχή στην εταιρία με 37,1% του μετοχικού της κεφαλαίου και το 2009 μετονομάστηκε σε Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2013 περιλαμβάνει 25 ακίνητα στα οποία περιλαμβάνονται 7 κτίρια γραφείων,11 πρατήρια υγρών καυσίμων, 3 οικόπεδα (πρατήρια εκτός λειτουργίας), 2 εμπορικά ακίνητα, 2 καταστήματα και 1 υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η εταιρία συστάθηκε το 1999 με τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» και αργότερα μετονομάστηκε σε «MIG REAL ESTATE Α.Ε.», προκειμένου να σηματοδοτήσει την είσοδο στο μετοχικό της κεφάλαιο ως στρατηγικού εταίρου της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρίας περιλαμβάνει 36 ακίνητα, το1/3 περίπου των οποίων είναι μισθωμένα ως τραπεζικά ακίνητα . Τα 34 ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα και 2 στη Ρουμανία.

Η Τράπεζα Πειραιώς, μετά την απορρόφηση των Cyprus Popular Bank (πρώην Marfin / Laiki / Εγνατία) και Millennium Bank Greece, οι οποίες μίσθωναν ακίνητα της Εταιρίας από τη σύστασή της ως ΑΕΕΑΠ, κατέστη ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου, μισθώνοντας 11 από τα 36 ακίνητα του συνολικού χαρτοφυλακίου και συνεισφέροντας το 34,4% των συνολικών ετησιοποιημένων εσόδων (στοιχεία της 31.12.2013).
Στις 31.12.2013 οι 4 μεγαλύτεροι μισθωτές της MIG Real Estate ήταν η Τράπεζα Πειραιώς, η Marfin Bank Romania και η Marfin Leasing IFN Romania, η Grant Thornton και η Boston Consulting, από τους οποίους προέρχονται το 77,0% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων.

EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η εταιρία εξαγοράστηκε αρχικά από την Τράπεζα Κρήτης η οποία αργότερα συγχωνεύτηκε με την Τράπεζα EFG Eurobank Α.Ε. και προέκυψε η σημερινή εταιρία. Με την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου , το ποσοστό συμμετοχής της Fairfax Financial Holdings στην Eurobank Properties ανέρχεται στο 41,65%, ενώ της Τράπεζα EFG Eurobank Α.Ε. στο

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρίας περιλάμβανε 60 ακίνητα, εκ των οποίων 55 βρίσκονται στην Ελλάδα, δύο στην Σερβία και τρία στην Ρουμανία
Τον Οκτώβριο 2013 η εταιρία ανακηρύχτηκε ο επιλεγέντας επενδυτής για την απόκτηση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου τα οποία θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει μεταξύ άλλων το Υπ. Παιδείας & Θρησκευμάτων στο Μαρούσι, το Υπ. Υγείας επί της Λ. Κηφισίας επίσης στο Μαρούσι, το Υπ. Δικαιοσύνης επί της Λ. Μεσογείων, κ.α.
Τον Δεκέμβριο η εταιρία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. Η εξαγορασθείσα εταιρία διαθέτει χαρτοφυλάκιο τεσσάρων κεντρικών καταστημάτων σε Αθήνα (Ταύρος, Ελληνικό, Αιγάλεω) και Θεσσαλονίκη (Πυλαία), μισθωμένα κυρίως στην Praktiker και δευτερευόντως στις Carrefour Μαρινόπουλος και McDonalds, με ετήσιο τρέχον μίσθωμα ύψους €6,45.
Με το κλείσιμο του έτους 2013, ολοκληρώθηκε η πώληση ισόγειου καταστήματος με υπόγειο, ιδιοκτησίας της εταιρίας στο Κίεβο της Ουκρανίας. Το τίμημα ανήλθε σε €3,3εκ. και από τη συναλλαγή η εταιρία πραγματοποίησε κέρδος ύψους €280.000 περίπουεκ.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.
Η ίδρυση της εταιρίας ανακοινώθηκε στις 01.04.2010, ως 100,00% θυγατρική της Εθνικής Τράπεζας. Από τις 30 Δεκεμβρίου 2013, η Invel κατέχει το 66% της εταιρίας, ενώ η ΕΤΕ το 34%.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εταιρίας περιλαμβάνει 252 εμπορικά κτίρια (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και κτίρια γραφείων) τα οποία μισθώνονται κατά πλειονότητα στην Εθνική Τράπεζα.

Στις 18 Οκτωβρίου 2013 η εταιρεία ανακηρύχτηκε πλειοδότης για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων του Δημοσίου. Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 14 ακίνητα τα οποία είναι γεωγραφικά κατανεμημένα στην Ελληνική επικράτεια.

Η εισαγωγή της στο χρηματιστήριο αποτελεί συνάρτηση της βελτίωσης του κλίματος στο εγχώριο real estate. Κατά τους προσεχείς μήνες μάλλον αναμένεται η διοίκηση της εταιρίας να αιτηθεί την εισαγωγή στο Χ.Α.

INTERNATIONAL INTERCONTINENTAL Α.Ε.Ε.Α.Π.
Η εταιρία ιδρύθηκε τον Μάρτιο 2012. Η ICI είναι συνδεδεμένη με την Intercontinental Real Estate & Development Corporation (ICD) με έδρα το Σικάγο – ΗΠΑ.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εταιρίας περιλαμβάνει 14 τραπεζικά καταστήματα της πρώην Εμπορικής Τράπεζας, τα οποία μετά τη συγχώνευση δια απορροφήσεως της Εμπορικής Τραπέζας, μισθώνονται πλέον από την Alpha Bank.

Η ICI στοχεύει στην προσέλκυση ειδικευμένων επενδυτών για συμμετοχή στο μετοχικό της κεφάλαιο, και ως απώτερο σκοπό έχει εισαγωγή των μετοχών της σε κύρια Ευρωπαϊκή χρηματιστηριακή αγορά, πριν από το 2016.

4.6 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Τα όσα περιγράφηκαν στις ανωτέρω παραγράφους για τον κλάδο των ακινήτων, διαμορφώνουν τις κινήσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π. Θα επικρατήσουν ιδιαίτερα επιλεκτικές επενδυτικές τοποθετήσεις, λόγω και της συνεχιζόμενης πίεσης των τιμών η οποία καθιστά την μεταφορά του χρονοδιαγράμματος στο μέλλον πιο ελκυστική.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

5.1 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Η επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρίας στοχεύει στην μεσομακροπρόθεσμη αύξηση των εσόδων και των αποτελεσμάτων της καθώς και στη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της, χωρίς όμως την ανάληψη υπερβολικού ρίσκου.

Βασική επιδίωξη της Εταιρίας θα αποτελέσει η εδραίωση της ως σημαντικού παράγοντα της αγοράς εκμετάλλευσης ακινήτων. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρία θα επιδιώξει την εκμετάλλευση του θεσμικού επενδυτικού πλαισίου ανάπτυξης της δραστηριότητας της, τη μεγιστοποίηση της ωφέλειας που απορρέει από το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς λειτουργίας της, την διαμόρφωση ευνοϊκών όρων μίσθωσης καθώς και την διαμόρφωση ικανοποιητικής σχέσης κινδύνου-απόδοσης.

5.1.1 ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ

Οι βασικές παράμετροι της στρατηγικής την οποία σκοπεύει να εφαρμόσει η Εταιρία εστιάζονται στα παρακάτω:

Α. Ενεργή Διαχείριση του Υφισταμένου Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας.
Η Εταιρία σκοπεύει να μεγιστοποιήσει την κερδοφορία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της ενισχύοντας την βάση των μισθωτών της και βελτιστοποιώντας το χαρτοφυλάκιό της και την κεφαλαιακή της διάρθρωση. Η Εταιρία θα προσπαθεί πάντα:

- **i.** Να επιτυγχάνει συνεχείς ανανεώσεις των μισθώσεων στα επίπεδα της αγοράς.
- **ii.** Να μειώνει τους τυχόν αμίσθωτους χώρους.
- **iii.** Να αξιοποιεί τυχόν μελλοντικές απαιτήσεις επέκτασης των υφισταμένων μισθωτών.
- **iv.** Να προσαρμόζει τις συμβάσεις μίσθωσης στις συγκεκριμένες ανάγκες των μισθωτών της (για παράδειγμα, ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης να έχουν τέτοιους όρους ώστε να επιτρέπεται στο μισθωτή να αναλάβει τις εργασίες ανακαίνισης σύμφωνα με τις επιχειρηματικές του ανάγκες).

Επιπρόσθετα, η Εταιρία σκοπεύει να πωλήσει ακίνητα, εφόσον ανακύψουν ευκαιρίες στην αγορά που να συνάδουν με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής της για την

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

εκ νέου επένδυση του κεφαλαίου της σε ακίνητα με εν δυνάμει μεγαλύτερες επενδυτικές αποδόσεις.

Β. Επιδίωξη Επιλεκτικών Αποκτήσεων Εμπορικών Ακινήτων στην Ελλάδα.
Η Εταιρία σκοπεύει να δημιουργήσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της κυρίως μέσω επιλεκτικών αγορών βάσει ορισμένων ή όλων των κατωτέρω κριτηρίων:

- **i.** Υψηλής ποιότητας κτίρια με σύγχρονες υποδομές που βρίσκονται σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής ή σε περιοχές που πιστεύει ότι έχουν τη δυνατότητα να καταστούν αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας.
- **ii.** Κτίρια με υφιστάμενους ή ήδη εντοπισμένους μισθωτές.
- **iii.** Ακίνητα με ελκυστικό προφίλ κινδύνου σε σχέση με τις αποδόσεις.

Η Εταιρία εκτιμά ότι ο πυρήνας των μελλοντικών της αποκτήσεων θα συνίσταται σε τραπεζικά καταστήματα, σε χώρους γραφείων, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα.

Η Εταιρία ίσως στο μέλλον αξιοποιήσει το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., που της επιτρέπει μεταξύ άλλων, να επενδύσει σε μετοχές Εταιριών Ειδικού Σκοπού.

Γ. Τακτική Επιλεκτικών Αποκτήσεων Ακινήτων σε χώρες του εξωτερικού.
Η επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρίας αναφορικά με επιλεκτικές αποκτήσεις ακινήτων σε χώρες του εξωτερικού έχει σχεδιαστεί σύμφωνα με τα επενδυτικά κριτήρια που επισημαίνονται ανωτέρω και το σχετικό κανονιστικό πλαίσιο.

Η Εταιρία προβλέπει ότι εφ' όσον στο μέλλον προβεί σε εξαγορές διεθνώς, αυτές θα αφορούν σε τραπεζικά καταστήματα, χώρους γραφείων, εμπορικούς χώρους καθώς και αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής ή σε περιοχές που πιστεύει ότι έχουν τη δυνατότητα να εξελιχθούν σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

Η Εταιρία πιστεύει ότι οι εξειδικευμένες γνώσεις της Διοίκησής της και οι σχέσεις της με τον κλάδο της δίνουν σημαντικό πλεονέκτημα στον εντοπισμό, την αξιολόγηση και την επιδίωξη ευκαιριών διεθνώς και ευκαιριών για την απόκτηση ακινήτων αυξημένης εμπορικότητας και υψηλού προφίλ σε ευνοϊκές τιμές.

Δ. Βελτιστοποίηση της κεφαλαιακής της δομής μέσω της ορθολογικής χρήσης δανεισμού.
Η Εταιρία σκοπεύει να αξιοποιήσει το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και που

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

επιτρέπει, μεταξύ άλλων, να δανειστεί μέχρι το 50% της αξίας του συνολικού ενεργητικού της για την απόκτηση και αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα των Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού.

Ε. Η Εταιρία ενδέχεται επίσης να αποκτήσει δικαιώματα επί ακινήτων από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα ή εμμέσως, συμμετέχοντας σε Εταιρίες Ειδικού Σκοπού, με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών επιβάλλονται από το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΣΤ. Η Εταιρία ενδέχεται, κατά καιρούς, να υλοποιεί προγράμματα ανάπτυξης ή επέκτασης ακινήτων και, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, να ολοκληρώνει την κατασκευή νέων ακινήτων όπως προβλέπεται από το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ζ. Η Εταιρία ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί στο πλαίσιο εξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, όπως αναλύθηκε στην παράγραφο 5.3

5.1.2 ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Κατά την αξιολόγηση πιθανών επενδύσεων σε ακίνητα, η υποψήφια Εταιρία θα εξετάζει διάφορους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακολούθων:

- Τρέχουσες και πιθανές εμπορικές ή βιομηχανικές χρήσεις του ακινήτου.
- Τοπικούς και διεθνείς μισθωτές υψηλής αναγνωρισιμότητας και φερεγγυότητας.
- Ενδείξεις για την δημιουργία μελλοντικών υπεραξιών από την απόκτηση του ακινήτου.
- Κάλυψη των μισθωμάτων από πληθωριστικές πιέσεις, μέσω της αναπροσαρμογής τους με ποσοστό ίσο ή και μεγαλύτερο του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.).
- Την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη κάλυψη των μισθωμάτων από συναλλαγματικό κίνδυνο, όπου αυτός υπάρχει.
- Κόστος κτήσης, συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους που συνδέεται με τη χρηματοδότηση και τυχόν κόστος αναδιαμόρφωσης και αρχική ταμειακή ροή σε σχέση με την στοχευόμενη απόδοση.
- Δυνατότητα (π.χ. μέσω βελτιώσεων) να αυξηθεί η αξία του ακινήτου και ως εκ τούτου και η απόδοση επί των επενδύσεων.
- Γεωγραφική περιοχή, με προτίμηση προς τις αστικές περιοχές υψηλού προφίλ.
- Δημογραφικό προφίλ περιοχής ακινήτου.
- Τοποθεσία εντός εμπορικής περιοχής ή εγγύτητα σε περιοχές που αναπτύσσονται ταχύτατα.
- Μέγεθος ακινήτου και σύνθεση υφιστάμενων μισθωτών.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

- Αξιοπιστία μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της φερεγγυότητας, με προτίμηση προς τις πολυεθνικές εταιρίες ποικίλων κλάδων όπως χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, τράπεζες, εμπόριο, πληροφορική, ναυτιλία και logistics.
- Κατάσταση, ποιότητα σχεδιασμού, εγκαταστάσεις, κατασκευή και άλλα φυσικά χαρακτηριστικά, με προτίμηση σε υψηλής ποιότητας κτίρια πρόσφατης κατασκευής ή ανακαινισμένα παλαιάς ποιοτικής κατασκευής.
- Τρέχουσες και αναμενόμενες οικονομικές συνθήκες των τοπικών και περιφερειακών αγορών ακινήτων.
- Η ύπαρξη περιβαλλοντικών προβλημάτων ή η πιθανότητα να εμφανιστούν στο μέλλον αυτά.
- Τρέχοντα και ιστορικά ποσοστά πληρότητας, με προτίμηση στα ακίνητα με υφιστάμενους μισθωτές ή μελλοντικούς μισθωτές που έχουν ήδη εντοπιστεί.
- Η εναπομένουσα διάρκεια μίσθωσης των υφισταμένων μισθώσεων, με προτίμηση στις μισθώσεις με μεγάλη εναπομένουσα διάρκεια.
- Άλλα χαρακτηριστικά υφισταμένων μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της γενικότερης ανταγωνιστικότητας των όρων μίσθωσης.
- Αναμενόμενη μελλοντική αντιμετώπιση δυνάμει των εφαρμοστέων φορολογικών νόμων και κανονισμών.
- Συνολικός βαθμός κινδύνου της κάθε επένδυσης.

5.2 MARKETING ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά τα διευθυντικά στελέχη, διατηρούν στενές και διαρκείς σχέσεις με παράγοντες οι οποίοι διαμορφώνουν την Ελληνική αγορά ακινήτων (μεταξύ άλλων θεσμικών επενδυτών και εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων).
Η επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας δεν προϋποθέτει ούτε και απαιτεί διαφημιστική προβολή, καθότι διαμορφώνει και υλοποιεί μία μεσομακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική που στηρίζεται στην απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και μακράς διάρκειας εκμίσθωσή τους σε φερέγγυους, ποιοτικούς μισθωτές.
Η εκμίσθωση των ακινήτων ή η ενδεχόμενη πώληση κάποιων απ' αυτά θα πραγματοποιείται από τα στελέχη της Εταιρίας με την υποστήριξη κτηματομεσιτών. Ακόμα, όποτε απαιτηθεί, η Εταιρία θα προσφύγει σε καταχώρηση διαφημίσεων και αγγελιών. Τέλος, η προβολή της εταιρικής εικόνας της Εταιρίας θα ενισχυθεί μέσω της συμμετοχής της σε συνέδρια και παρουσιάσεις εταιριών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

5.3 ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Στον παρακάτω πίνακα δίνονται επιγραμματικά στοιχεία περιγραφής των εισφερόμενων ακινήτων: **Πίνακας 4**

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Α/Α	Περιγραφή Ακινήτου	Διεύθυνση Ακινήτου	Αξία ΕκτίμησΕΩς (ΠΟΣΑ σε €)	ετησιο ΜΙΣΘΩΜΑ (ΠΟΣΑ σε €)
1	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & δώμα	Βασιλίσσης Σοφίας 3	1.827.000,00	123.322,50
2	Τετραώροφο διατηρητέο κτήριο	Επισκόπου Χρυσοστόμου Β΄ 8 (πρώην Βασιλέως Γεωργίου Β΄), Πλατεία Αγίου Πέτρου	1.000.000,00	72.544,45
3	Τριώροφο διατηρητέο κτήριο	Κωλέττη 4, Ο.Τ. 131, ΝΑΥΠΛΙΟ	1.180.000,00	84.127,71
4	Υπό στοιχεία Α-5, Α-6 & Α-6α καταστήματα ισογείου μετά παταρίου	Νικηταρά & Ασκληπιού, Πλατεία Ενδεκάτης, ΝΑΥΠΛΙΟ	750.000,00	50.400,00
5	Διώροφο κατάστημα με υπόγειο & δώμα	Εθνομαρτύρων 12 (πρώην Βασελέως Παύλου 14)	1.756.000,00	118.530,00
6	Τριώροφο κτήριο μεθ΄ υπογείου	Εθνομαρτύρων 9, ΤΡΙΠΟΛΗ	1.000.000,00	69.600,00
7	Κ-1 Κατάστημα με πατάρι, υπόγειο, Α΄όροφο & δώμα	Αγίου Δημητρίου 35, ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	1.200.000,00	90.000,00
8	Κτήριο αποθηκών αποτελούμενο από ισόγειο, υπόγειο & Α' όροφο	Αγίου Νικολάου 6 & Αγίου Παντελεήμονος, ΑΓΙΟΙ ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ	6.900.000,00	517.500,00
9	Τριώροφο κτήριο γραφείων με 4 υπόγεια	Λεωφόρος Αθηνών 103, περιοχή “Ελαιώνα” Ο.Τ. 14, ΑΘΗΝΑΙ	29.200.000,00	2.043.565,10
10	Δεκαώροφο κτήριο με δύο υπόγεια	Σταδίου 34 & Κοραή 1	21.605.000,00	1.457.927,32
11	Πολυώροφο κτήριο	Μιχαλακοπούλου 48, ΙΛΙΣΙΑ	18.700.000,00	1.149.126,12
12	Πολυώροφο κτήριο	Λεωφόρος Αθηνών 105, Ο.Τ. 12-13 περιοχή «Ελαιώνα», ΑΘΗΝΑΙ	13.800.000,00	1.032.558,80
13	Πολυώροφο κτήριο με υπόγεια	Σοφοκλέους 7-9 στοά Πάππου	11.379.000,00	817.460,00
14	Οκταώροφο κτήριο με δύο υπόγεια	Σοφοκλέους 11 & Αιόλου 80	10.372.000,00	777.900,00
15	Οριζόντιες ιδιοκτησίες Β΄ & Α΄ υπογείων, ημιισογείου, ισογείου, Δ΄, Ε΄, Στ΄ ορόφων στο Μέγαρο Μέρλιν	Μέρλιν 5, ΑΘΗΝΑΙ	8.400.000,00	600.014,67

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

16	Οριζόντιες ιδιοκτησίες Γ' υπογείου, υπερυψωμένου ισογείου (κυλικείο), Α', Β' & Γ' ορόφου επταωρόφου κτηρίου	Μέρλιν 5, ΑΘΗΝΑΙ	3.700.000,00	277.500,00
17	Πολυώροφο κτήριο	Φιλελλήνων 6, Αθήναι	6.000.000,00	103.404,00
18	Πολυώροφο κτήριο όπου στεγάζεται η Δ/νση Ηλεκτρονικών Υπολογιστών της Τραπέζης	Λεωφόρος Αθηνών 77, Ο.Τ.19 περιοχή «Ελαιώνα», ΑΘΗΝΑΙ	5.250.000,00	393.750,00
19	Επταώροφο κτήριο με δύο υπόγεια	Αιόλου 78	5.036.000,00	377.700,00
20	Υπ' αριθ. 7 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου και υπ' αριθ. 4 αποθήκη υπογείου	Πατριάρχου Ιωακείμ 2, ΚΟΛΩΝΑΚΙ	4.000.000,00	312.000,00
21	Β΄ υπόγειο: ΒΥ-4α, ΒΥ-5, ΒΥ-6, ΒΥ-7 Ισόγειο: Ι-1, Ι -7, Ι-8, Ι-9, Ι-10, Ι-5/6 Α΄ όροφος: Α-4, Α-5, Α-6, Α-8 και Β΄ όρορφος: Β-1, Β-4, Β-5, Β-6, Β-7, Β-8, Β-9	Καρνεάδου 25-27, Αλωπεκής 28-30 & Πλουτάρχου 9, ΑΘΗΝΑΙ	4.000.000,00	175.200,00
22	Πολυώροφο κτήριο με υπόγειο	Αιόλου 74	3.081.000,00	231.075,00
23	Κ-11 Κατάστημα ισογείου Α΄ τμήματος εμβαδού 88μ² μετά παταρίου 44μ² , Κ-12 Κατάστημα ισογείου Α΄ τμήματος εμβαδού 90μ² μετά παταρίου 45μ² , Ι-Α2 κατάστημα Α΄ ορόφου 471μ², ΙΙ-Α9 κατάστημα Β΄ ορόφου 100μ²	Λεωφόρος Μεσογείων 2, ΑΘΗΝΑΙ	3.000.000,00	180.000,00
24	Κατάστημα με ημιώροφο & υπόγειο	Αστυδάμαντος 2 & Ευτυχίδου, Παγκράτι Δήμου Αθηναίων	2.565.000,00	120.000,00
25	Κ-6 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου, Κ-7 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου, Κ-8 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου	Αχαρνών 364, ΑΘΗΝΑΙ	2.200.000,00	108.000,00
26	Κ-8, Κ-9, Κ-10, Κ-11 Καταστήματα με πατάρι και υπόγειο	Συγγρού 80-88, ΑΘΗΝΑΙ	2.100.000,00	120.000,00
27	Κατάστημα ισογείου με ημιώροφο, υπόγειο, πατάρι υπογείου σε οκταώροφη οικοδομή.	Στουρνάρα 55, ΑΘΗΝΑΙ	2.000.000,00	120.000,00
28	Διώροφο διατηρητέο Κατάστημα μετά υπογείου & μεσορόφου (λιθόκτιστο κεραμοσκεπές)	Αθηνάς 16 & Βορέου, ΑΘΗΝΑΙ	1.920.000,00	106.438,33
29	14 οριζόντιες ιδιοκτησίες-γραφεία Β΄ ορόφου σε ενιαία λειτουργική ενότητα	Σταδίου 24, ΑΘΗΝΑΙ	1.600.000,00	102.000,00

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

30	Διώροφο κατάστημα με υπόγειο σε πολυώροφη οικοδομή	Ακαδημίας 56 & Ιπποκράτους	1.573.000,00	106.438,33
31	Τετραώροφο κτήριο μεθ' υπογείου	Πλατείας Θεάτρου 9 & Διπλάρη 16, ΑΘΗΝΑΙ	1.360.000,00	102.000,00
32	Α-4 γραφείο Α΄ ορόφου	Λεωφόρος Μεσογείων 191-193, Βλαχάκη 2-4 & Μάργαρη, θέση Κριμνίτσα, περιοχή Ελληνορώσων ΑΘΗΝΑΙ, Ο.Τ. 136	1.360.000,00	73.333,32
33	Κατάστημα ισογείου με υπόγειο σε επταώροφη οικοδομή	Πατησίων 172, ΑΘΗΝΑΙ	1.300.000,00	97.500,00
34	Κατάστημα σε πολυώροφη οικοδομή	Ευτυχίδου 21 & Σπύρου Μερκούρη	1.200.000,00	90.000,00
35	Διώροφο κτήριο με υπόγειο	Πειραιώς 70 & Θερμοπυλών	1.178.000,00	79.238,37
36	Ι-1 κατάστημα ισογείου μετά της υπ'αριθ.11 αποθήκης υπογείου & Υ αποθήκη ημιυπογείου	Ηροδότου 29, ΑΘΗΝΑΙ	1.100.000,00	81.770,83
37	Κατάστημα ισογείου με πατάρι και υπόγειο	Σποράδων 45, Κυψέλη, ΑΘΗΝΑΙ	650.000,00	45.600,00
38	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο σε πολυώροφη οικοδομή	Ποσειδώνος 45 & Κανάρη 2	1.563.000,00	117.225,00
39	Υπ' αριθ. (1) οριζόντιες ιδιοκτησίες Α' & Β' ορόφων, υπ' αριθ. (1-181) ορ. ιδιοκτησίες - θ. σταθμεύσεως Α' υπογείου, υπ' αριθ. (189-253) ορ. ιδιοκτησίες - θ. σταθμεύσεως Β' υπογείου, υπ' αριθ. (1-288) ορ. ιδιοκτησίες - θ. σταθμεύσεως Γ' υπογείου & υπ' αριθ. (1-289) ορ. ιδιοκτησίες - θ. σταθμεύσεως Δ' υπογείου.	Λεωφόροι Κηφισίας 95-97 & Σταυρού - Ελευσίνος (Αττική Οδός), ΟΤ. Γ420	19.000.000,00	144.787,68
40	Κτήριο Α' (αποτελούμενο από Α' υπόγειο, ισόγειο, Α΄ , Β', Γ΄ & Δ΄ όροφο και δώμα) επιφανείας 3.135 τμ & Δ' Υπόγειος Σταθμός Αυτοκινήτων (με 204 θέσεις σταθμεύσεως 11,00τμ εκάστη).	Λεωφόρος Κηφισίας 24 & Αιγιαλείας, υπ' αριθ. 539 Ο.Τ.	18.000.000,00	1.295.968,20
41	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο πλέον 10 θέσεων σταθμεύσεως (Β77, Β78, Β79, Β80, Β81, Β82, Β83, Β84 & Β5) Β' υπογείου πολυωρόφου οικοδομής στο κτηριακό συγκρότημα POLIS	Λεωφόρος Κηφισίας 60, ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ	5.000.000,00	375.000,00

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

42	Διώροφο κτήριο μεθ'υπογείου	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 69, ΒΟΥΛΑ	2.550.000,00	191.536,45
43	Ι-1 κατάστημα ισογείου με πατάρι, Υα αποθήκη υπογείου, Υ-1 αποθήκη υπογείου & δικαίωμα υψούν (128,54/1000) στο εμπορικό κέντρο GALERIA	Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά 21, ΓΛΥΦΑΔΑ	4.600.000,00	252.000,00
44	ΚΤΗΡΙΟ Β	23,5ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	18.370.000,00	1.390.848,85
45	ΚΤΗΡΙΟ Α	23,5ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	12.700.000,00	953.443,76
46	Οριζόντιες ιδιοκτησίες Α΄ υπογείου, ισογείου & Α΄ ορόφου	Λεωφόρος Πρωτοπαππά 14, ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ	1.450.000,00	103.255,05
47	Κ-3, Κ-4 Καταστήματα ισογείου	Σιβιτανίδου 23, ΚΑΛΛΙΘΕΑ	1.360.000,00	78.000,00
48	Διώροφο κτήριο	Λεβίδου 6, ΚΗΦΙΣΙΑ	11.730.000,00	872.569,22
49	Α1 οριζόντια ιδιοκτησία 2 επιπέδων (Αα1 υπογείου & ΚΑ1 ισογείου) και Β1 οριζόντια ιδιοκτησία 4 επιπέδων (GB1 υπογείου Β΄, ΑΒ1 υπογείου Α΄, ΚΒ1 ισογείου μετά ΠΒ1 ημιωρόφου & ΓΒ1 Α΄ ορόφου)	Λεωφόρος Κηφισίας 340 & Χαριλάου Τρικούπη, ΚΗΦΙΣΙΑ	4.700.000,00	352.500,00
50	Υπ' αριθ.28, 29, 30, 36, 37 & 38 οριζόντιες ιδιοκτησίες ισογείου & Υ-3 αποθήκη υπογείου	Κολοκοτρώνη 1, ΚΗΦΙΣΙΑ	3.480.000,00	264.000,00
51	Συγκρότημα αποθηκών	24,5 χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου Μεσαία Γέφυρα ή Ξεροπήγαδο, ΜΑΝΔΡΑ	7.400.000,00	555.000,00
52	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο σε πολυώροφη οικοδομή	Πειραιώς 209 & Πατριάρχου Ιωακείμ	1.005.000,00	67.837,50
53	Ι Κατάστημα ισογείου μετά υπογείου & Α χώρος Α΄ορόφου	25ης Μαρτίου 21-23, ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ	3.700.000,00	268.663,04
54	Κ-1 κατάστημα ισογείου μετά παταρίου	Λεωφόρος Συγγρού 137, ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ	1.870.000,00	135.484,47
55	Υπ' αριθ. (1) οριζόντιες ιδιοκτησίες ισογείου, μεσοπατώματος, Α' & Β' ορόφου και υπ' αριθ. 1-130, 1-298, 1-310 οριζόντιες ιδιοκτησίες του Α', Β' & Γ' υπογείου αντιστοίχως Σταθμού Αυτοκινήτου στο Κτήριο 4 του Κτηριακού Συγκροτήματος ΙΙ.	Μωραϊτίνη & Εθνάρχου Μακαρίου	89.978.000,00	1.460.574,20

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

56	Υπό στοιχεία (Α1) ορ. ιδιοκτησία Α' υπογείου μετά υπό στοιχεία Υ1.3 & Υ1.4(στο Κτήριο 4) παρακολουθήματά της, υπό στοιχεία Κ1 & Κ2 ορ. ιδιοκτησίες ισογείου, υπ' αριθ. (1) & (2) ορ. ιδιοκτησίες Α' ορόφου και υπ' αριθ. (1) ορ. ιδιοκτησίες Β' & Γ' ορόφου στο Κτήριο 3 του Κτηριακού Συγκροτήματος ΙΙ.	Μωραϊτίνη & Εθνάρχου Μακαρίου	0,00	0,00
57	Σ25 & Σ25α θέσεις σταθμεύσεως Α΄ υπογείου, Υ6 αποθήκη Α΄ υπογείου, 0.6 κατάστημα ισογείου & 1.2.2. Α΄ ορόφου	Λεωφόρος Ποσειδώνος 73, ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ	2.200.000,00	144.000,00
58	Κ-1 Κατάστημα ισογείου, Υ-Κ1 αποθήκη Α΄υπογείου, ΑΠ-2 αποθήκη Β΄υπογείου & Α-1 Γραφείο Α΄ορόφου σε πολυώροφη οικοδομή	Αγίου Αλεξάνδρου 4, ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ	1.400.000,00	105.000,00
59	Τετραώροφο κτήριο με υπόγειο	Λεωφόρος Μεσογείων 276, 17ης Νοεμβρίου & Βιτάλη	17.870.000,00	1.307.815,56
60	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι πλέον θέσεως σταθμεύσεως αυτοκινήτου σε πολυώροφη οικοδομή	Λεωφόρος Μεσογείων 258-260, ΧΟΛΑΡΓΟΣ	3.460.000,00	252.644,68
61	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & πατάρι σε τετραώροφη οικοδομή	Λεωφόρος Μεσογείων 228 & Περικλέους	2.746.000,00	185.355,00
62	Πολυώροφο κτήριο	Ναυαρίνου 23, ΠΕΙΡΑΙΕΥΣ	12.600.000,00	908.315,36
63	Πολυώροφο κτήριο με δύο υπόγεια	Γρ. Λαμπράκη, Ανδρούτσου & Μπουμπουλίνας 47-49,ΠΕΙΡΑΙΕΥΣ	9.360.000,00	670.207,97
64	Διώροφο κτίσμα με υπόγειο	Θεσσαλονίκης 35, Άγιος Ιωάννης Ρέντη	1.213.000,00	90.975,00
65	Κατάστημα Περιστερίου (εννιά οριζόντιες ιδιοκτησίες συνενωμένες)	Π. Τσαλδάρη 20 & 25ης Μαρτίου, ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1.550.000,00	111.014,74
66	Τραπεζικό κατάστημα με πατάρι & υπόγειο	Δεκελείας 87-89, ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ	1.700.000,00	127.500,00
67	Ισόγειο Κατάστημα πλέον Α', Β' & Γ' ορόφων	Λεωφόρος Κηφισίας 200 & Αδριανού, ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ	3.700.000,00	277.500,00
68	Κατάστημα ισογείου (Κ-1 & Κ-2) με πατάρι & αποθήκες υπογείου (Υ-1 & Υ-2)	Λεωφόρος Κηφισίας 214 & Περικλέους, ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ	2.960.000,00	228.000,00
69	Υπό στοιχεία Κ-3 ισόγειο κατάστημα με υπόγειο σε πολυώροφο κτήριο γραφείων - καταστημάτων	Λεωφόρου Κηφισίας 342 & Εθνικής Αντιστάσεως 109, Νέο Ψυχικό	1.700.000,00	0,00

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

70	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο σε πολυώροφο κτήριο	Λεωφόρου Κηφισίας 340	1.660.000,00	124.500,00
71	Τριώροφο κτήριο μετά δύο υπογείων	Λεωφόρος Κηφισίας 218, ΧΑΛΑΝΔΡΙ	3.900.000,00	283.140,58
72	Κτήριο γραφείων και καταστήματος Πατρών	Αγίου Ανδρέου 63 & Αγίου Νικολάου 3, ΠΑΤΡΑΙ	4.900.000,00	367.500,00
73	Υ-1 αποθήκη υπογείου, Ι-1 κατάστημα ισογείου & Η-2 χώρος Β΄ημιωρόφου	Μιχαλακοπούλου 2 & 28ης Οκτωβρίου 24 (πρώην Καρόλου), ΠΑΤΡΑΙ	1.000.000,00	75.000,00
74	Κατάστημα ισογείου με πατάρι & υπόγειο σε τριώροφη οικοδομή	Αρμεν 5, ΔΡΑΜΑ	1.120.000,00	84.000,00
75	Διώροφο κατάστημα	Εθνικής Αμύνης 13	1.040.000,00	70.200,00
76	Τριώροφο κατάστημα	Αβερώφ & Καρπάθου 33	1.797.000,00	134.775,00
77	Τριώροφο κατάστημα	Λεωφόρος Δημοκρατίας 210	1.770.000,00	133.450,79
78	Ι-9 Κατάστημα ισογείου & Υ-9 αποθήκη υπογείου	Λεωφόρος Βενιζέλου 5 341 00 ΧΑΛΚΙΔΑ	1.800.000,00	135.000,00
79	Διώροφο αυτοτελές κτήριο	Πλατεία Αγίου Μάρκου, ΖΑΚΥΝΘΟΣ	1.670.000,00	122.929,49
80	Διώροφο κατάστημα με υπόγειο & δώμα	Καλαβρύτων 17	1.429.000,00	96.457,50
81	Τριώροφο διατηρητέο κτήριο	Γιαμαλάκη 7, ΗΡΑΚΛΕΙΟ	1.650.000,00	123.750,00
82	Οριζόντιες ιδιοκτησίες Α΄ υπογείου, ισογείου & ημιωρόφου	Μαυρολένης 18-20 712 01 ΗΡΑΚΛΕΙΟ	1.550.000,00	116.250,00
83	Πολυώροφη οικοδομή	Εγνατία Οδός 2-4, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	9.900.000,00	742.500,00
84	Κατάστημα ισογείου με υπόγειο & 8 θέσεις σταθμεύσεως Β΄ υπογείου	Τσιμισκή 43, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	8.200.000,00	615.000,00
86	Πολυώροφο κτήριο με υπόγειο	Μητροπόλεως 19, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	3.682.000,00	220.800,00

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

85	Ισόγειο κατάστημα και υπόγεια αποθήκη	Κατεχάκη 11, Θεσσαλονίκη	1.120.000,00	0,00
87	Ισόγειο κατάστημα με ημιώροφο & υπόγειο σε τετραώροφη οικοδομή	Εθνικής Αντιστάσεως 5	1.495.000,00	100.253,96
88	Επταώροφο κτήριο με δύο υπόγεια	Ομονοίας 56, ΚΑΒΑΛΑ	6.600.000,00	480.607,95
89	Διώροφο διατηρητέο κτήριο	Πλατεία Ελευθερίας, ΚΑΡΔΙΤΣΑ	1.460.000,00	96.000,00
90	Ισόγειο κατάστημα μεθ' υπογείου	Καποδιστρίου 80, ΚΕΡΚΥΡΑ	1.600.000,00	108.000,00
91	Τετραώροφο διατηρητέο κτήριο με δύο υπόγεια	Βουλγάρεως 77, Παλαιολόγου & Αρβανιτάκη, ΚΕΡΚΥΡΑ	1.300.000,00	97.500,00
92	Διώροφο κατάστημα με ημιώροφο	Βύρωνος 2	1.663.000,00	111.677,93
93	Τριώροφο κτήριο	Λεωφόρος Αντωνίου Τρίτση 59, ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ	1.600.000,00	114.880,02
94	Υπ' αριθ. 3 κατάστημα ισογείου με πατάρι και υπ' αριθ. 3 αποθήκη υπογείου	Λυκούργου 98, ΣΠΑΡΤΗ	650.000,00	47.721,36
95	Τριώροφο κατάστημα	Ρούσσου Κούνδουρου 43	1.545.000,00	159.739,30
96	Διώροφο διατηρητέο κτήριο	Παύλου Κουντουριώτου 15, ΜΥΤΙΛΗΝΗ	2.200.000,00	112.500,00
97	Διώροφο κτήριο μετά υπογείου & δώματος	Αριστομένους 24 & Κολοκοτρώνη, ΚΑΛΑΜΑΤΑ	1.500.000,00	92.180,00
98	Κατάστημα σε πολυώροφη οικοδομή	Μ. Καραολή & Σμύρνης	1.365.000,00	98.625,00
99	Κατάστημα σε πολυώροφη οικοδομή	Παρασίου 5	1.315.000,00	98.281,93
100	Τριώροφο κατάστημα	Θεμιστοκλή Σοφούλη 53	1.450.000,00	73.980,00
101	Τριώροφο κατάστημα με ημιώροφο & υπόγειο	Βασιλέως Βασιλείου 16	1.096.000,00	75.000,00

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

102	Διώροφη οικοδομή μεθ' υπογείου και δώματος	Ηρώων Αλβανικού Μετώπου 30-34, ΤΡΙΚΑΛΑ	1.000.000,00	98.212,50
103	Ισόγειο κατάστημα	Εθνικής Αντιστάσεως 1	1.455.000,00	113.303,79
104	Διώροφο κατάστημα	Λεωφόρου Αιγαίου 20, Προκυμαία	1.652.000,00	57.375,00
105	Διώροφο διατηρητέο κατάστημα μεθ' υπογείου	Βλαστού 5 & Καλοπλύτου, ΧΙΟΣ	900.000,00	54.000,00
106	Δεκαώροφο κτήριο μετά δύο υπογείων και δώματος	Λεωφόρος Tzarigradsko 99, Δημοτική Περιφέρεια "Slatina" , Ο.Τ. 13, Σόφια	20.560.000,00	1.740.000,00
107	Libertatii Branch (basement, ground floor, 1st floor)	BLVD. Libertatii Branch No. 20 Bucharest 5	1.288.000,00	96.600,00
108	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και μεσώροφο σε πολυώροφο κτήριο	Makedonska 12-14, ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ ΣΕΡΒΙΑ	5.100.000,00	361.215,84
109	P-3, P-4 καταστήματα του ισογείου (ενιαίος χώρος)	Partizanske Avijacije Street 12, ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ ΣΕΡΒΙΑ	300.000,00	27.600,00
110	Διώροφο κατάστημα	Marsala Tita 87, Κεντρική πλατεία VRBAS, ΣΕΡΒΙΑ	280.000,00	26.352,00
111	Ισόγειο κατάστημα	Zorana Dindica 29, NIS ΣΕΡΒΙΑ	470.000,00	46.980,00
112	Ισόγειο κατάστημα	3 Gandijeva Street, Belgrade Serbia	280.000,00	26.541,80
113	ισόγειο κατάστημα μεθ' υπογείου residential building block No 45 (cafe -sweet shop) σε δεκαώροφο κτήριο κατοικών	Osvobozdenie Blvd & Georgi Danchov Str. θέση Trakia	215.000,00	24.720,00
114	Ισόγειο κατάστημα σε πολυώροφο κτήριο	Makedonski Prosvetiteli, ΟΧΡΙΔΑ	505.000,00	45.480,00
	ΣΥΝΟΛΟ		**565.829.715,55**	**33.725.128,30**

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συνοψίζοντας όσα προαναφέρθηκαν για το θεσμό των REITs στην Ελλάδα και διεθνώς, μπορούμε να αναφέρουμε ότι ο θεσμός των REITs αποκτά σταδιακά όλο και μεγαλύτερη βαρύτητα στη διεθνή επενδυτική αγορά των εταιριών ακίνητης περιουσίας (real estate) και αναμένεται να αποτελέσει το κύριο όχημα επενδύσεων στο συγκεκριμένο τομέα. Το πλαίσιο λειτουργίας των REITs είναι παρεμφερές στις περισσότερες χώρες όπου έχουν θεσμοθετηθεί, με έμφαση στα φορολογικά κίνητρα και στην υποχρέωση διανομής πολύ υψηλού ποσοστού των διανεμητέων κερδών στους μετόχους τους. Η Ευρώπη, αν και προς το παρόν υστερεί ως προς το βαθμό διείσδυσης του θεσμού, κάνει γρήγορα βήματα για την ταχεία εξάπλωσή του. Η προώθηση ενός θεσμικού πλαισίου για πανευρωπαϊκά REITs, που, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία επενδύουν, θα μπορούν να χαίρουν των ίδιων πλεονεκτημάτων (κυρίως φορολογικών), θα δώσει ιδιαίτερη ώθηση στο θεσμό. Στο μεταξύ προωθείται η σύγκλιση των επιμέρους θεσμικών πλαισίων.

Σημαντική ανάπτυξη αναμένεται να έχει ο θεσμός των Α.Ε.Ε.Α.Π. και στη χώρα μας και, παρά τα γνωστά προβλήματα στη διεθνή οικονομία, υπάρχει κάθε λόγος να αποτελεί αυτός μια αξιόλογη μορφή επένδυσης τόσο για τους ιδιώτες μικροεπενδυτές όσο και για τους θεσμικούς επενδυτές, εγχώριους και ξένους.

Στη σημερινή δύσκολη συγκυρία, η διαπραγμάτευση των μετοχών των υφιστάμενων Α.Ε.Ε.Α.Π. γίνεται με ιδιαίτερα σημαντική έκπτωση (discount) σε σχέση με την αξία των ακινήτων τους.

Με δεδομένο το ενδιαφέρον που έχουν επιδείξει για τη δημιουργία Α.Ε.Ε.Α.Π. μεγάλοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, πολλοί από τους οποίους διαθέτουν σήμερα σημαντική ακίνητη περιουσία, είναι προφανές ότι η ανάπτυξη των Α.Ε.Ε.Α.Π. θα δημιουργήσει τον κύριο κορμό θεσμικών επενδυτών ακινήτων στην Ελλάδα και θα καθορίσει αποφασιστικά το μέλλον και την ανάπτυξη της κτηματαγοράς.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΑΝΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

- ✓ **Κίοχος Πέτρος (2010),** Εισαγωγή στην Εκτίμηση Ακινήτων & Μέθοδοι Αποτίμησης της Αξίας Αυτών, Αθήνα, 246
- ✓ **Κίοχος Πέτρος (2009),** Μεθοδολογία Εκτίμησης της Αξίας Κινητών και Ακίνητων Περιουσιακών Στοιχείων, Αθήνα, 131-147, 239
- ✓ **Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (2010)**, Απόφαση 10/566/26.10.2010
- ✓ **Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (2011)**, Εγκύκλιος αρ.43– Διευκρινήσεις σχετικά με τη χορηγήση άδειας λειτουργίας και τη λειτουργία των ΑΕΕΑΠ
- ✓ **Εφημερίδα της Κυβερνήσεως(2013)**, Τροποίηση Άρθρων 22 και 23 του Ν.2778/1999
- ✓ **Ελληνική Κυβέρνηση (2012)**, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015
- ✓ **Τράπεζα της Ελλάδος (2014),** www.bankofgreece.gr, Στοιχεία από μελέτη «Αγορές ακινήτων, εξελίξεις και προοπτικές» της Τράπεζας.
- ✓ **Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π. (2014),** www.trastor-reic.gr, Ετήσια Οικονομική Έκθεση 31.12.2013
- ✓ **MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. (2014),** www.migre.gr , Ετήσια Οικονομική Έκθεση 31.12.2013
- ✓ **Eurobank Properties (2014),** www.eurobankproperties.gr, Ετήσια Οικονομική Έκθεση 31.12.2013
- ✓ **Εθνική Παγγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. (2014),** www.nbgpangaea, Ετήσια Οικονομική Έκθεση 31.12.2013
- ✓ **Intercontinetal International- Real Estate Investement Company (2014),** www.ici-reic.com, Ετήσια Οικονομική Έκθεση 31.12.2013

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

2ο Μέρος: ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΣΠΑΤΩΝ ΠΕΤΡΑ ΓΥΑΛΟΥ- Δεκαεπτά (17) οικόπεδα ιδιοκτησίας Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Άποψη τμήματος του προς πολεοδόμηση Επιχειρηματικού Πάρκου

Άποψη τμήματος του προς πολεοδόμηση Επιχειρηματικού Πάρκου

Στοιχεία ακινήτου:

Διεύθυνση:
Επιχειρηματικό Πάρκο «Πέτρα Γιαλού - Βούλια - Προκαλήσι», Δήμος Σπάτων Αρτέμιδος, Νομός Αττικής

Κύρια Χρήση: Κενά οικόπεδα

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς: Τα οικόπεδα είναι ιδιοκτησίας Εμπορικής Τράπεζας

Αγοραία Αξία Ακινήτων

Ακίνητο	Εμβαδόν συνεχόμενου οικοπέδου (μ²)	Αγοραία Αξία (€/μ²)	Αγοραία Αξία κατόπιν στρογγυλοποίησης (€)
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε22	3.200,00	118,53	379.300,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε33	2.200,09	130,15	286.400,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε36	1.927,00	118,53	228.400,00
Οικοδομικό Τετράγωνο Ε49	56.323,01	117,13	6.597.000,00
Οικοδομικό Τετράγωνο Ε51	30.296,05	101,12	3.063.700,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε57	8.802,32	129,49	1.139.800,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε59	2.771,74	106,90	296.300,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε62	2.200,00	118,53	260.800,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε67	4.407,91	117,49	517.900,00

Πίνακας 5

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Σχόλια

Θετικά χαρακτηριστικά

1. Τα οικόπεδα βρίσκονται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου με καθορισμένες χρήσης γης.

2. Δύο από τα οικόπεδα καταλαμβάνουν το σύνολο των αντίστοιχων οικοδομικών τετραγώνων (Ε49, Ε51) έχοντας έτσι δυνατότητα ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας (συνολικά περίπου 52.0μ2).

Αρνητικά χαρακτηριστικά

1. Η πρόσβαση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι δύσκολη (κοντινότερος σταθμός Προαστιακού σε απόσταση 6 χλμ).

2. Το αγοραστικό και επενδυτικό ενδιαφέρον είναι περιορισμένο τη δεδομένη περίοδο.

3. Τα έργα που αφορούν στην υλοποίηση των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής έχουν σταματήσει λόγω έλλειψης των απαραίτητων πόρων εκ μέρους του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος.

4. Οι υψηλές αντικειμενικές αξίες των οικοπέδων που βρίσκονται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου αυξάνουν τα έξοδα μεταβίβασης και την μετέπειτα φορολόγηση ιδιοκτησίας ακινήτων και λειτουργούν αποτρεπτικά για τους ενδιαφερόμενους αγοραστές.

Ευκαιρίες

1. Περιορισμένη προσφορά σύγχρονων γραφείων στην ευρύτερη περιοχή σε συνδυασμό με μισθωτικές αξίες χαμηλότερες κατά 20% με 30% σε σχέση με τις πλέον εμπορικές περιοχές της Αττικής.

2. Κατά την περίοδο που εκτιμάται ότι θα ξεκινήσει η ανάκαμψη της οικονομίας (μετά το 2016), το υπάρχον απόθεμα γραφείων στις πιο εμπορικές περιοχές θα είναι κατά τουλάχιστον 10 έτη παλαιότερης κατασκευής σε σχέση με τους γραφειακούς χώρους των σεναρίων ανάπτυξης.

3. Οι ιδιαίτερα αυστηροί περιορισμοί αναφορικά με τις εμπορικές χρήσεις γης στα Μεσόγεια (ΦΕΚ 199Δ/2003) αναμένεται να προσδώσουν υπεραξία σε οικόπεδα αντίστοιχα με τα υπό εκτίμηση.

Κίνδυνοι

1. Κατά την τελευταία πενταετία βρίσκονται σε στάδιο μελέτης προς αξιοποίηση έργα που, εφόσον προκύψουν, θα είναι ανταγωνιστικά για τα οικόπεδα που βρίσκονται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου. Τέτοια είναι η αξιοποίηση των 260 στρεμμάτων του Κτήματος Καμπά που βρίσκεται στην Κάντζα. Ακόμη πιο νευραλγικής σημασίας για την εξέλιξη της κτηματαγοράς στην Αττική εν γένει αποτελεί το ενδεχόμενο αξιοποίησης του πρώην Αεροδρομίου στο Ελληνικό συνολικής αξιοποιήσιμης γης 6,2 εκατομμυρίων μ2.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

2. Το αγοραστικό και επενδυτικό ενδιαφέρον για οικόπεδα εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου ενδέχεται να μειωθεί περισσότερο εάν δεν επαναπροσδιορισθεί το επίπεδο αντικειμενικών αξιών.

3. Δεν υφίσταται σαφής εκτίμηση για το χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης των έργων υποδομής εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Παραδοχές & Επιφυλάξεις Εκτίμησης:

Η εκτίμηση βασίζεται στις παραδοχές ότι:

Τα υπό εκτίμηση οικόπεδα δύνανται να λάβουν τις απαραίτητες εγκρίσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας (Ε.Π.Α.Ε., Ε.Π.Κ.Α., Ε.Β.Α.).

Το κόστος εργασιών έργων υποδομής (ασφαλτόστρωση, παροχές ύδρευσης, ηλεκτρικής ενέργειας κτλ.) θα ολοκληρωθούν από το Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος εντός της επόμενης τριετίας - τετραετίας.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία Έκθεσης: 16 Οκτωβρίου 2012

Παραλήπτης: Καθηγητής ΟΠΑ, Επαμεινώνδας Πανάς

Ακίνητα: Δεκαεπτά (17) οικόπεδα

Περιγραφή Ακινήτων:

Δεκαεπτά (17) οικόπεδα εντός Επιχειρηματικού Πάρκου, εμβαδού από 688 μ2 έως 30.296 μ2. Κάποια από τα οικόπεδα είναι εφαπτόμενα δημιουργώντας έτσι εννέα (9) συνεχόμενες εκτάσεις. Η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων είναι 112.128,12 μ2.

Σκοπός κυριότητας: Επένδυση

Εντολή Ανάθεσης:

Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 12 Οκτωβρίου 2012

Σκοπός Εκτίμησης:

Εργασία υποβληθείσα στο Τμήμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Αγοραία Αξία:

- Ε22: € 379.300
- Ε33: € 286.400
- Ε36: € 228.400
- Ε49: € 6.597.000
- Ε51: € 3.063.700
- Ε57: € 1.139.800
- Ε59: € 296.300
- Ε62: € 260.800
- Ε67: € 517.900

Η άποψή μας για την Αγοραία Αξία σχετίζεται με τον σκοπό της εκτίμησης

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία αγοραπωλησιών.

Συμμόρφωση με τα Εκτιμητικά Πρότυπα:

Τα ακίνητα εκτιμήθηκαν ανεξάρτητα και δε λήφθηκε υπόψη οποιαδήποτε απομείωση ή προσαύξηση θα μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο διαπραγμάτευσης στην αγορά, σε περίπτωση που το σύνολο ή μέρος του χαρτοφυλακίου πρόκειται να διατεθεί ταυτόχρονα, σαν σύνολο ή σε επιμέρους τμήματα.

Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation- Professional Standards 2012). Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, στα οποία βασίζεται η εκτίμηση παρουσιάζονται σε αυτή την έκθεση.

Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.

Παραδοχές:

Η εκτίμηση βασίζεται στις παραδοχές ότι:

- Τα υπό εκτίμηση οικόπεδα δύνανται να λάβουν τις απαραίτητες εγκρίσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας (Ε.Π.Α.Ε., Ε.Π.Κ.Α., Ε.Β.Α.).
- Το κόστος εργασιών έργων υποδομής (ασφαλτόστρωση, παροχές ύδρευσης, ηλεκτρικής ενέργειας κτλ.) θα ολοκληρωθούν από το Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος εντός της επόμενης τριετίας - τετραετίας.

Ειδικές Παραδοχές:

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τα μισθωτήρια συμβόλαια, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης - συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα - οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.

Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

Κατάσταση Κτηματαγοράς:

Οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση αντιπροσωπεύουν την

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

αντικειμενική μας εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Γίνεται επίσης η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα ουσιαστικά πράξη αγοραπωλησίας ή υπογραφή συμβολαίου, αφού έχει

προηγηθεί προβολή και προώθηση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά.

Στη συνέχεια, θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο παρακάτω σχόλιο, αναφορικά με τις τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

Η οικονομική και πολιτική κατάσταση στην Ελλάδα παραμένει ασταθής καθώς έχει υποβαθμιστεί η πιστοληπτική ικανότητα της χώρας.

Χωρίς να έχει σταθεροποιηθεί η κατάσταση στην Ελληνική αγορά, χωρίς επαρκή ρευστότητα και χωρίς στοιχεία από πραγματικές πράξεις, είναι πολύ δύσκολο να εκτιμηθούν επακριβώς οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την εκτίμηση ακίνητης περιουσίας. Αν και πιστεύουμε ότι η παρασχεθείσα εκτίμηση αποτελεί έναν εύλογο προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου/των ακινήτων σε μια πιο σταθερή αγορά, παρ' όλα αυτά θα ήταν πολύ δύσκολο να επιτευχθεί πώληση του ακινήτου/των ακινήτων βραχυπρόθεσμα και οποιαδήποτε τέτοια πράξη είναι πιθανόν να πραγματοποιηθεί σε επίπεδα χαμηλότερα από την αξία που προσδιορίζεται στην παρούσα έκθεση. Για το λόγο αυτό οι εκτιμήσεις μας δεν θα έπρεπε να λαμβάνονται υπόψη σε περίπτωση αγοραπωλησίας χωρίς να πραγματοποιείται περαιτέρω έρευνα ή να παρέχονται περαιτέρω συμβουλευτικές υπηρεσίες. Σε κάθε περίπτωση θα συνιστούσαμε τακτική ανασκόπηση της γενικότερης κατάστασης καθώς και των εκθέσεών μας που αφορούν σε εκτιμήσεις ακινήτων.

Εκτιμητής:

Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα εκτίμηση είναι πλήρως καταρτισμένος, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation - Professional Standards [The Red Book]).

Ασυμβίβαστο:

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου σχετικά με την εν λόγω εκτίμηση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

Εμπιστευτικότητα:

Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του Royal Institution of Chartered Surveyors ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

Με εκτίμηση,

ΙΩΑΝΝΗΣ Κ. ΚΑΡΔΑΡΑΣ, MSc

2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Πηγές Πληροφοριών:

Η μελέτη έχει βασιστεί σε στοιχεία/πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί από την Εμπορική Τράπεζα τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη. Συγκεκριμένα, μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω έγγραφα:

- Αντίγραφο εννέα (9) τοπογραφικών διαγραμμάτων των οικοδομικών τετραγώνων υπ' αριθμόν 22, 33, 36, 49, 51, 57, 59, 62 με ημερομηνία Ιούνιος 2007, υπογεγραμμένα από την εταιρεία Πρότασις ΕΠΕ.
- Αντίγραφο του διαγράμματος πράξης εφαρμογής με επισήμανση της θέσης και των ορίων των υπό εκτίμηση οικοπέδων.
- Αντίγραφο της έγκρισης καταβολής σε χρήμα για τα εν λόγω ακίνητα με ημερομηνία 25-6-2012.

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Ακίνητο:

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.

Αυτοψία:

Στο ακίνητο έγινε αυτοψία στις 26 Σεπτεμβρίου 2012 από τον κ.Ιωάννη Κ.Καρδαρά, Οικονομολόγο- Εκτιμητή, χωρίς συνοδεία εκ μέρους του πελάτη.

Επιφάνειες ακινήτου:

Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου, αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν.

Περιβαλλοντολογικά Θέματα:

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

Πολεοδομικά στοιχεία:

Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων εκτάσεων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.

Πραγματοποιήσαμε επίσκεψη στο πολεοδομικό Γραφείο Σπάτων αλλά δεν πραγματοποιήσαμε επίσημο και πλήρη πολεοδομικό έλεγχο. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τον αρμόδιο υπαλλήλου του πολεοδομικού γραφείου είναι προφορικές. Για το λόγο αυτό δε φέρουμε καμία ευθύνη για πιθανές λανθασμένες πληροφορίες ή για σημαντικές παραλείψεις στο πλαίσιο των προφορικών στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.

Τίτλοι, ιδιοκτησιακό:

Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Δεν μας χορηγήθηκαν πάντως όλα τα σχετικά νομικά έγγραφα ή στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.

2.2 ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αγοραία Αξία:

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Αγοραία Αξία» η οποία ορίζεται ως:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία δύναται να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός προτιθέμενου αγοραστή και ενός προτιθέμενου πωλητή, σε μία ελεύθερη συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

Δεν έχουν ληφθεί υπόψη έξοδα που αφορούν φόρους σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου, ούτε έχουν ληφθεί υπόψη ενδεχόμενα έξοδα που αφορούν στην αγορά του ακινήτου (περιλαμβάνονται συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, φόρος μεταβίβασης κλπ).

Ομοίως, δεν έχουμε λάβει υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που έλαβαν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από την κυβέρνηση ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Περιβαλλοντολογικά Θέματα:

Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:

(α) τα ακίνητα δεν είναι μολυσμένα και δεν επηρεάζονται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.

(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

αρμόδιες αρχές.

Κατάσταση Συντήρησης:

Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν τα αντίθετο, υποθέτουμε ότι: το έδαφος των ακινήτων δεν υπόκειται σε ιδιάζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησης του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά.

Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Πολεοδομικά Θέματα:

Εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά και δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων, υποθέτουμε ότι:

(α) τα ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση,

(β) τα ακίνητα δεν επηρεάζονται από ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τοποθεσία:

Τα υπό εκτίμηση οικόπεδα βρίσκονται στην περιοχή «Πέτρα Γιαλού - Βούλια - Προκαλήσι» στο Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος και συγκεκριμένα εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου Σπάτων.

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος βρίσκεται στα Ανατολικά προάστια της Αττικής σε απόσταση περίπου 25 χλμ από το κέντρο της Αθήνας. Ο δήμος συστάθηκε βάσει του Προγράμματος Καλλικράτη από την συνένωση των Δήμων Σπάτων - Λούτσας και Αρτέμιδος. Διαθέτει μόνιμο πληθυσμό 33.800 μόνιμους κατοίκους (απογραφή 2011). Τα Σπάτα περιβάλλονται από τις πόλεις της Παιανίας, της Παλλήνης, του Πικερμίου, της Ραφήνας και του Μαρκοπούλου. Στα νοτιοανατολικά της πόλης των Σπάτων βρίσκεται ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος», ενώ στα βορειοδυτικά βρίσκεται το Αττικό Ζωολογικό Πάρκο.

Ο χαρακτήρας της περιοχής των Σπάτων έχει επηρεαστεί σημαντικά έπειτα από την αστική πολεοδόμηση του Επιχειρηματικού Πάρκου που αναπτύσσεται σε δύο εκτάσεις στο βορειοδυτικό τμήμα του δήμου. Η πρώτη εκτείνεται κατά μήκος της οδού Αγίου Δημητρίου, στο τμήμα της πλησίον της Αττικής Οδού, και η δεύτερη, όπου βρίσκονται και τα υπό εκτίμηση ακίνητα, χωροθετείται μεταξύ της οδού Ζήνωνος και της Επαρχιακή Οδού Πικερμίου - Μαρκοπούλου, σε απόσταση περίπου 2 χιλιομέτρων από την Αττική Οδό.

Αναφορικά με την προσβασιμότητα, το υπό εξέταση τμήμα του Επιχειρηματικού Πάρκου τοποθετείται σχετικά κοντά στους κύριους οδικούς άξονες που διασχίζουν την περιοχή. Σε απόσταση 2 χιλιομέτρων βορειοδυτικά βρίσκεται η Αττική Οδός, παρέχοντας εύκολη πρόσβαση τόσο στο κέντρο της Αθήνας όσο και στα διάφορα προάστια του Νομού Αττικής ενώ σε απόσταση περίπου 3 χλμ νοτιοδυτικά βρίσκεται η Λεωφόρος Σπάτων. Ωστόσο, τα οικόπεδα βρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 6 χιλιομέτρων από τον πλησιέστερο σταθμό του Προαστιακού Σιδηρόδρομου «Παιανία - Κάντζα» καθιστώντας δύσκολη την πρόσβαση με μέσα μαζικής μεταφοράς.

Απόσπασμα χάρτη περιοχής συμπεριλαμβάνεται στο Παράρτημα Α της παρούσας έκθεσης.

Διεύθυνση ακινήτων:

Τα οικόπεδα βρίσκονται εντός των οικοδομικών τετραγώνων υπ' αριθμό Ε22, Ε33, Ε36, Ε49, Ε51, Ε57, Ε59, Ε62 και Ε67 του Επιχειρηματικού Πάρκου Πέτρα Γιαλού - Βούλια - Προκαλήσι στο Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος.

Περιγραφή ακινήτων

Πρόκειται για δεκαεπτά (17) οικόπεδα εντός του προς πολεοδόμηση Επιχειρηματικού Πάρκου των Σπάτων. Η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων κατόπιν ρυμοτόμησης είναι 112.128,12 μ2 και είναι διάσπαρτα εντός του πάρκου. Όπως προκύπτει από το διάγραμμα πράξης εφαρμογής που μας

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

παρασχέθηκε, καθώς και από τα τοπογραφικά διαγράμματα όλων των οικοπέδων, οι δεκαεπτά (17) ιδιοκτησίες δημιουργούν εννέα (9) εκτάσεις, εκ των οποίων δύο (2) αποτελούν ενιαία οικοδομικά τετράγωνα.
Όπως διαπιστώθηκε κατά την αυτοψία τα όρια των οικοπέδων δεν είναι σαφώς ορισμένα καθ' ότι δεν φέρουν περίφραξη. Η μορφολογία του εδάφους είναι ως επί το πλείστον ομαλή με μικρές κατωφερείς κλίσεις από τα δυτικά προς τα ανατολικά. Κανένα από τα υπό μελέτη οικόπεδα δεν φέρει περίφραξη. Κατόπιν σχετικής εντολής του πελάτη, τα όμορα οικόπεδα θα προσεγγιστούν ως ενιαίες εκτάσεις. Τα χαρακτηριστικά τους βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, και κατόπιν ρυμοτόμησης, έχουν ως εξής:

Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε22
Το οικοδομικό τετράγωνο Ε22 βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου. Το υπό εκτίμηση οικόπεδο με αριθμό ιδιοκτησίας "7" έχει, κατόπιν ρυμοτόμησης, εμβαδόν 3.200.0μ2 και απέχει από την Επαρχιακή Οδό Πικερμίου - Μαρκοπούλου περίπου 1.000 μ.

Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε33
Το οικοδομικό τετράγωνο Ε33 βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου. Τα υπό εκτίμηση συνεχόμενα οικόπεδα με αριθμό ιδιοκτησίας "5" και "6" έχουν, κατόπιν ρυμοτόμησης, εμβαδόν 1.000,00 μ2 και 1.200,09 μ2 αντίστοιχα. Το ενιαίο οικόπεδο απέχει από την Επαρχιακή Οδό Πικερμίου - Μαρκοπούλου περίπου 1.000 μ. και είναι γωνιακό.

Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε36
Το οικοδομικό τετράγωνο Ε36 βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου, σε απόσταση περίπου 650 μ. από την οδό Ζήνωνος. Το υπό εκτίμηση οικόπεδο με αριθμό ιδιοκτησίας "2" έχει, κατόπιν ρυμοτόμησης, εμβαδόν 1.927,00 μ2.

Οικοδομικό Τετράγωνο Ε49
Το εν λόγω αποτελεί την μεγαλύτερη σε επιφάνεια ιδιοκτησία καθώς και το μόνο οικόπεδο με πρόσωπο επί της Επαρχιακή Οδού Πικερμίου - Μαρκοπούλου. Βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου και καταλαμβάνει το σύνολο της επιφάνειας του οικοδομικού τετραγώνου, εμβαδού 56.323,01 μ2. Το πρόσωπο του επί της επαρχιακή οδού είναι μήκους 242,29 μ.

Οικοδομικό Τετράγωνο Ε51
Το εν λόγω καταλαμβάνει το σύνολο της επιφάνειας του οικοδομικού τετραγώνου Ε5, που βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου σε απόσταση περίπου 350 μ. από την Επαρχιακή Οδό Πικερμίου - Μαρκοπούλου. Το οικόπεδο είναι εμβαδού 30.296,05 μ2 και αποτελεί την δεύτερη μεγαλύτερη σε επιφάνεια ιδιοκτησία.

Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε57
Το οικοδομικό τετράγωνο Ε57 βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου. Τα υπό εκτίμηση πέντε (5) συνεχόμενα οικόπεδα έχουν, κατόπιν ρυμοτόμησης, εμβαδόν "1 Ν":

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

1.800.0μ2, "2": 1.700,00 μ2, "3N": 1.461,87 μ2, "4": 2.302,30 μ2 και "5": 1.538,15 μ2. Το ενιαίο οικόπεδο φέρει πρόσωπο μήκους 148,86 μ. επί της οδού Ζήνωνος και είναι γωνιακό.

Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε59
Το οικοδομικό τετράγωνο Ε59 βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου. Τα υπό εκτίμηση τρία (3) συνεχόμενα οικόπεδα έχουν, κατόπιν ρυμοτόμησης, εμβαδόν "5": 947,84 μ2, "6": 687,59 μ2 και "7": 1.136,31 μ2. Το ενιαίο οικόπεδο έχει σχήμα "Γ" με την μικρότερη πλευρά, μήκους 30,12 μ. επί της οδού Ζήνωνος.

Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε62
Το οικοδομικό τετράγωνο Ε62 βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου, σε απόσταση περίπου 250 μ. από την Επαρχιακή Οδό Πικερμίου - Μαρκοπούλου. Το υπό εκτίμηση
οικόπεδο με αριθμό ιδιοκτησίας "4Ν" έχει, κατόπιν ρυμοτόμησης, εμβαδόν 2.200,00 μ2 και είναι γωνιακό.

Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε67
Το οικοδομικό τετράγωνο Ε67 βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα του επιχειρηματικού πάρκου. Τα υπό εκτίμηση συνεχόμενα οικόπεδα με αριθμό ιδιοκτησίας "7" και "8" έχουν, κατόπιν ρυμοτόμησης, εμβαδόν 2.407,91 μ2 και 2.000,00 μ2 αντίστοιχα. Το ενιαίο οικόπεδο απέχει από την Επαρχιακή Οδό Πικερμίου - Μαρκοπούλου περίπου 250 μ.
Φωτογραφίες του ακινήτου περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Β της παρούσας έκθεσης.

Δίκτυα και Παροχές
Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, το Επιχειρηματικό Πάρκο βρίσκεται υπό διαδικασία πολεοδόμησης. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι τα υπό εκτίμηση οικόπεδα δεν εξυπηρετούνται από τα απαραίτητα δίκτυα και παροχές, ενώ η διαδικασία πολεοδόμησης έχει μέχρι σήμερα περιορισθεί στην χάραξη της πλειοψηφίας των οδών σε μορφή χωματόδρομων, χωρίς ασφαλτόστρωση.

Πίνακας επιφανειών:
Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στα ακίνητα, αλλά, κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη. Το εμβαδόν του κάθε οικοπέδου παρουσιάζεται στο συνοπτικό πίνακα των ακινήτων στο Παράρτημα Ε.

Περιβαλλοντολογικά Θέματα:
Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία των ακινήτων.
Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

Πολεοδομικό Καθεστώς:
Πραγματοποιήσαμε στις 28/9/2012 επίσκεψη στο τμήμα έκδοσης οικοδομικών αδειών της Πολεοδομίας Σπάτων και λάβαμε προφορικά τις ακόλουθες πληροφορίες από τον αρμόδιο υπάλληλο κ. Ανδριώνη Χριστόφορο. Συγκεκριμένα, επιβεβαιώσαμε ότι οι όροι και περιορισμοί δόμησης είναι σύμφωνοι με το υπ' αριθμόν ΦΕΚ 1274/Δ/2003 περί της «Έγκρισης Πολεοδομικής μελέτης ένταξης Επιχειρηματικού Πάρκου Πέτρα Γιαλού - Βούλια - Προκαλήσι στο Δήμο Σπάτων Νομ. Αττικής».
Αναφορικά με την διαδικασία πολεοδόμησης του Επιχειρηματικού Πάρκου, επιβεβαιώσαμε ότι τα έργα που αφορούν στην υλοποίηση των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής έχουν σταματήσει λόγω έλλειψης των απαραίτητων πόρων εκ μέρους του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, ενώ δεν υφίσταται σαφής εκτίμηση για το χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους. Ωστόσο, η οικοδόμηση των οικοπέδων των οποίων έχουν αποπληρωθεί οι απαραίτητες εισφορές είναι εφικτή με την προϋπόθεση ότι ο ιδιοκτήτης επωμίζεται με το συνολικό κόστος υλοποίησης των απαραίτητων έργων υποδομής (ασφαλτόστρωση, παροχές ύδρευσης, ηλεκτρικής ενέργειας κτλ.).
Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου έχουν ως εξής:
■ Επιτρεπόμενες χρήσεις: βάσει του άρθρου 4 του ΦΕΚ 166Δ/87, δηλαδή χρήσεις «πολεοδομικού κέντρου - κεντρικής λειτουργίας πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας - γειτονιάς» με εξαίρεση την κατοικία. Συγκεκριμένα, επιτρέπονται οι εξής χρήσεις: ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης/αναψυχής, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, κτίρια, γήπεδα στάθμευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών και, μόνο στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί του παράπλευρου δρόμου των περιφερειακών αρτηριών του πάρκου στο νότιο και ανατολικό όριο της περιοχής, πρατήρια βενζίνης.
■Ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου / ελάχιστο πρόσωπο:
Τομέας Ι: 1.000 μ2 /20 μ
Τομέας ΙΙ: 2.000 μ2 /25 μ
Τομέας ΙΙΙ:4.000 μ2 /30 μ
■Συντελεστής δόμησης: 0,6
■Συντελεστής κάλυψης: 40%
■Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: κατά ΓΟΚ ανάλογα την χρήση
■Προϋπόθεση για έκδοση οικοδομικής άδειας είναι οι εγκρίσεις της Ε.Π.Α.Ε. και των αρμόδιων υπηρεσιών αρχαιοτήτων (Ε.Π.Κ.Α. και Ε.Β.Α.) του Υπουργείου Πολιτισμού.
Βάσει των παραπάνω, προκύπτει ότι τα υπό εκτίμηση, ως θεωρούνται συνενωμένα για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, είναι άρτια και οικοδομήσιμα. Ο Τομέας στον οποίο εμπίπτει κάθε οικοδομικό τετράγωνο παρουσιάζεται στον συνοπτικό πίνακα των ακινήτων στο Παράρτημα Ε.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Αναφορικά με τις εισφορές σε γη και χρήμα, βάσει της από 25/6/2012 πρότασης της Διεύθυνσης Κέντρου Προμηθειών και Υπηρεσιών της Εμπορικής Τράπεζας, η συνολική εισφορά σε χρήμα αντιστοιχεί σε 23.855,51 μ2 ενώ η προς την ιδιοκτησία οφείλεται αποζημίωση 6.296,52 μ2 από τρίτους. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης υποθέτουμε ότι οι όποιες εισφορές έχουν τακτοποιηθεί και ότι σε κάθε περίπτωση το κόστος δεν επιβαρύνει τον εν δυνάμει αγοραστή αλλά τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.
Η παρούσα έκθεση βασίζεται στην παραδοχή ότι τα υπό εκτίμηση οικόπεδα δύνανται να λάβουν τις απαραίτητες εγκρίσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας.

ΦΠΑ:
Τα εν λόγω ακίνητα δεν υπόκεινται σε ΦΠΑ.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς:
Δεν μας παρασχέθηκαν τίτλοι ιδιοκτησίας των οικοπέδων αλλά, βάσει πληροφόρησης του πελάτη, τα οικόπεδα είναι ιδιοκτησίας Εμπορικής Τράπεζας.

3.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων αποτελούσε μέχρι και τα μέσα της δεκαετίας του '90 περιοχή συγκέντρωσης κυρίως γεωργικών εκτάσεων και συναφών δραστηριοτήτων, εκτός από τις παραθεριστικές περιοχές της παραλιακής ζώνης. Έπειτα από τον προγραμματισμό για τη μεταφορά του αεροδρομίου από την περιοχή του Ελληνικού στα Σπάτα και την κατασκευή της Αττικής Οδού, ο χαρακτήρας των περισσότερων περιοχών στα Μεσόγεια αρχίζει να διαφοροποιείται. Τα έργα υποδομής που πραγματοποιούνται (Αττική Οδός, Προαστιακός σιδηρόδρομος, Μετρό) διευκολύνουν την πρόσβαση, αυξάνουν την ανοικοδόμηση στις περισσότερες περιοχές και οδηγούν έτσι σε μετακίνηση και αύξηση του μόνιμου πληθυσμού καθώς και ανάπτυξη του εμπορικού τους χαρακτήρα. Συγκεκριμένα, μετά το 2000 εκδίδονται περί τις 4.000 νέες οικοδομικές άδειες ετησίως, ενώ από το 1991 έως το 2011 ο μόνιμος πληθυσμός διπλασιάζεται, σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας. Τα παραπάνω, σε συνδυασμό με τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης με την ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199Δ/2003), είχαν ως αποτέλεσμα την εκτεταμένη αλλαγή χρήσεων. Κατά συνέπεια, εκτάσεις που χρησιμοποιούνταν ως αγροτική γη αποτελούν πλέον θέσεις χωροθέτησης οικιστικών ακινήτων και εγκατάστασης επιχειρήσεων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

Στοιχεία Τοπικής Κτηματαγοράς:

Προσφορά & ζήτηση οικοπέδων
Παρά τις ευνοϊκές συνθήκες των προηγούμενων ετών, η κατάσταση της κτηματαγοράς στην εγγύς του ακινήτου περιοχή παραμένει σχεδόν ανενεργή κατά την τελευταία διετία - τριετία ενώ το επενδυτικό ενδιαφέρον για εμπορικές αναπτύξεις την δεδομένη περίοδο είναι ιδιαίτερα μειωμένο.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Η προσφορά οικοπέδων εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου των Σπάτων είναι υψηλή ενώ η ζήτηση είναι πολύ περιορισμένη και, στα πλαίσια των δυσμενών συνθηκών στο σύνολο της κτηματαγοράς, αφορά κυρίως σε εύρεση επενδυτικών ευκαιριών με προοπτική μελλοντικής υπεραξίας. Παρ' όλα αυτά οι ζητούμενες αξίες, ιδιαίτερα των μεγάλων οικοπέδων και αυτών που βρίσκονται πλησίον των εμπορικών αναπτύξεων του Εκπτωτικού Χωριού, παραμένουν σχεδόν αμετάβλητες σε σχέση με τα έτη 2007 - 2008, περίοδο που πραγματοποιήθηκαν αγοραπωλησίες στα υψηλότερα τιμήματα μέχρι σήμερα. Ως εκ τούτου, από τα τέλη του 2010 έως σήμερα έχουν σημειωθεί ελάχιστες αγοραπωλησίες και αυτές αφορούν σε μικρές εκτάσεις εμβαδού από 1.000 μ2 έως 1.500 μ2 που αποκτήθηκαν από κάτοικους της περιοχής με σκοπό μελλοντικές μικρής κλίμακας επενδύσεις.
Αξίζει ακόμη να αναφερθεί ότι κάποιες από τις υπό συζήτηση αγοραπωλησίες έχουν αποτραπεί λόγω των υψηλών φόρων που καλείται να επωμισθεί ο εν δυνάμει αγοραστής. Πέρα από τους υψηλούς συντελεστές φορολόγησης ακινήτων και τις υπό συζήτηση μεταρρυθμίσεις που έχουν παγώσει τις αγοραπωλησίες, στην περίπτωση του Επιχειρηματικού Πάρκου το κόστος είναι κατά πολύ υψηλότερο λόγω των ιδιαίτερα αυξημένων αντικειμενικών αξιών. Συγκεκριμένα, έχει παρατηρηθεί ενδιαφερόμενοι αγοραστές να πρέπει να επωμισθούν ιδιαίτερα υψηλό κόστος από φόρο μεταβίβασης αφού οι φορολογητέες αξίες είναι κατά τουλάχιστον 50% υψηλότερες από τις αντίστοιχες αγοραίες. Ιδιαίτερα στην περίπτωση των μεγάλων οικοπέδων η απόκλιση μεταξύ αγοραίων και αντικειμενικών αξίων είναι ακόμη υψηλότερη. Αυτό προκύπτει λόγω του ότι ενώ οι μοναδιαίες αγοραίες αξίες μειώνονται όσο μεγαλύτερο είναι το εμβαδόν ενός οικοπέδου, οι αντικειμενικές τιμές μονάδος παραμένουν αμετάβλητες ανεξάρτητα του μεγέθους ενός οικοπέδου.

Νέες και ανταγωνιστικές αναπτύξεις

Στην εγγύς του ακινήτου περιοχή μία από τις σημαντικότερες εξελίξεις στο τομέα των επενδύσεων και της κτηματαγοράς αποτέλεσε η αστική πολεοδόμηση του Επιχειρηματικού Πάρκου. Το Επιχειρηματικό Πάρκο αναπτύσσεται σε δύο εκτάσεις. Η πρώτη βρίσκεται πλησίον και νοτίως του τέρματος του κλάδου της Αττικής Οδού προς τη Ραφήνα (έξοδος 16Ρ) και εκτείνεται κατά μήκος της οδού Αγίου Δημητρίου που οδηγεί στο κέντρο της πόλης των Σπάτων. Στο εν λόγω τμήμα βρίσκεται το Εκπτωτικό Χωριό McArthurGlen (Designer Outlet) που λειτουργεί από τα μέσα του 201 1 και το "Smart Park" που λειτουργεί από τα τέλη του 2011. Η συνολική δόμηση εκτιμάται στα 70.000 μ2. Οι εν λόγω αναπτύξεις, σε συνδυασμό με τις ήδη υπάρχουσες στο Εμπορικό Πάρκο του Αεροδρομίου Αθηνών στα Σπάτα (ΙΚΕΑ, Leroy Merlin, Factory Outlet, Κωτσόβολος) εκτιμάται ότι έχουν επηρεάσει αρνητικά τα καταστήματα και τις υπεραγορές πιο τοπικού χαρακτήρα στους όμορους δήμους καθώς και το ενδεχόμενο επένδυσης σε αντίστοιχες αναπτύξεις στο εγγύς μέλλον .
Η δεύτερη έκταση, όπου βρίσκονται και τα υπό εκτίμηση ακίνητα, χωροθετείται μεταξύ της οδού Ζήνωνος και της Επαρχιακή Οδού Πικερμίου - Μαρκοπούλου, σε απόσταση περίπου 2 χιλιομέτρων από την Αττική Οδό. Εντός του εν λόγω τμήματος του Επιχειρηματικού Πάρκου οι αναπτύξεις είναι πολύ περιορισμένες. Την πιο σημαντική αποτελεί το συγκρότημα αναψυχής "Blanos Sport Park" συνολικής μεικτής επιφάνειας περίπου 13.000 μ2 εντός

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

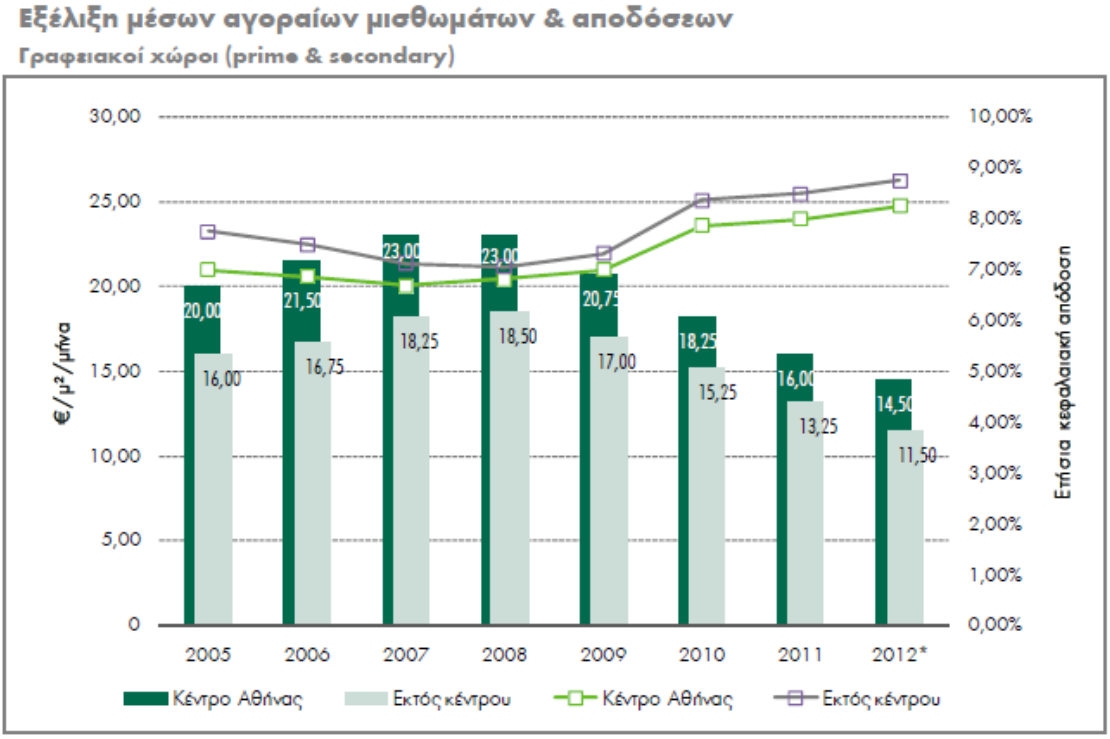
οικοπέδου εμβαδού 7.000 μ2. Κατά τα λοιπά, οι μεγαλύτερες ιδιοκτησίες εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου και πλησίον των υπό εκτίμηση οικοπέδων είναι τα οικόπεδα εμβαδού 88.000 μ2 της Lamda Development και τα οικόπεδα 62.000 μ2 ιδιοκτησίας της κατασκευαστικής εταιρείας ΑΛΤΕ. Ωστόσο για τα εν λόγω δεν έχει γνωστοποιηθεί κάποιο σενάριο αξιοποίησης.
Ακόμη, σημαντική ως ανταγωνιστική ανάπτυξη είναι αυτή της εταιρείας REDS Κτήμα Καμπά στην Κάντζα Παλλήνης. Εφόσον ξεπερασθούν τα πολεοδομικά ζητήματα που εκκρεμούν η εταιρεία σχεδιάζει την δημιουργία υπεραγοράς 60.000 μ2. Σε κάθε περίπτωση, η έκταση του Κτήματος Καμπά που ξεπερνά τα 150.000 μ2 δύναται να αξιοποιηθεί ως έχει για την ανάπτυξη γραφειακών χώρων (business centre) με συνολική ανάπτυξη που ξεπερνά τα 100.000 μ2 δόμησης.
Αναφορικά με αναπτύξεις γραφειακών χώρων, οι ήδη υπάρχουσες είναι πιο περιορισμένες συγκριτικά με αυτές των εμπορικών χώρων ενώ αποτελούν κυρίως ανάπτυξη ιδιόκτητων γραφείων. Η πιο πρόσφατη ανάπτυξη αφορά στα νέα γραφεία της εταιρείας Cosmote στην Παιανία.

Στοιχεία Ευρύτερης Κτηματαγοράς
Τα παρακάτω αφορούν στις τάσεις της αγοράς γραφείων και εμπορικών καταστημάτων κατά την τρέχουσα περίοδο και στις οποίες θα βασισθούν σε ένα βαθμό τα σενάρια αξιοποίησης των υπό εκτίμηση οικοπέδων που παρουσιάζονται στην συνέχεια.

Γραφειακοί χώροι
Οι δυσμενείς οικονομικές συνθήκες στην οικονομία κατά την τελευταία τριετία περίπου έχουν επηρεάσει των κλάδο των υπηρεσιών και αντίστοιχα την πορεία της κτηματαγοράς στον τομέα των γραφειακών χώρων. Οι βασικές διαφοροποιήσεις που έχουν λάβει χώρα κατά την τελευταία διετία αφορούν κυρίως:
■Νέες μισθώσεις: οι νέες μισθώσεις προκύπτουν κυρίως από την ανάγκη μετεγκατάστασης και μείωσης των λειτουργικών εξόδων των εταιρειών.
■Μεί ωση μισθωτικών αξίων: κατά το τελευταίο έτος οι νέες μισθώσεις γραφειακών χώρων σε δευτερεύουσες θέσεις αφορούν τιμήματα χαμηλότερα κατά 10% με 15% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.
■Αναδιαπραγματεύσεις μισθωμάτων: η πλειοψηφία των μισθωτών προχωρά σε αναδιαπραγμάτευση των μισθωμάτων, κάτι που ενισχύθηκε ιδιαίτερα έπειτα και από τις σχετικές νομοθετικές τροποποιήσεις του 2010 βάσει των οποίων ο μισθωτής δύναται πλέον να καταγγείλει την εμπορική μίσθωση (αρθ. 17, ΦΕΚ 90Α/17-6-2010). Το ποσοστό μείωσης από αναδιαπραγμάτευση που επιτυγχάνεται σε μισθώσεις γραφειακών χώρων κυμαίνεται μεταξύ 10% και 20% ενώ σε περιπτώσεις σημαντικά παλαιότερων μισθωμάτων, ήτοι προ έτους 2007, το ποσοστό μείωσης έχει ξεπεράσει το επίπεδο του 30%.
■Όροι μίσθωσης: τα νέα μισθωτήρια διαφοροποιούνται και ως προς την αναπροσαρμογή, δεδομένου ότι αυτή σπάνια ξεπερνά το ρυθμό μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) ενώ προ διετίας ήταν τουλάχιστον Δ.Τ.Κ. πλέον 1%. Ακόμη, το μίσθωμα δύναται να παραμείνει σταθερό για δύο ή και τρία έτη.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η εξέλιξη των μέσων αγοραίων μισθωμάτων και ετήσιων κεφαλαιακών αποδόσεων για την περίοδο 2005 - 2012 στο κέντρο της Αθήνας και σε περιφερειακές τοποθεσίες χαμηλότερης εμπορικότητας, όπως τα Μεσόγεια, τα νότια προάστια και ο Πειραιάς.



*Source: CBRE Research (*πρόβλεψη)*

Διάγραμμα 2

Αναφορικά τους γραφειακούς χώρους στα Ανατολικά Προάστια, όπου βρίσκονται και τα υπό εκτίμηση οικόπεδα, το μισθωτικό ενδιαφέρον είναι μειωμένο κατά την δεδομένη περίοδο. Πέρα από τις δυσμενείς συνθήκες της οικονομίας που έχουν επηρεάσει σημαντικά των κλάδο των υπηρεσιών, το μειωμένο ενδιαφέρον προκύπτει σε ένα βαθμό και από την έλλειψη γραφειακών χώρων καλών κατασκευαστικών προδιαγραφών και παροχών.
Ωστόσο, δεδομένης της ευκολίας πρόσβασης και της εγγύτητας με το κέντρο της Αθήνας και των χαμηλότερων μισθωτικών αξιών σε σχέση με τις πιο εμπορικές αγορές γραφείων (τουλάχιστον 20% με 30% σε σχέση με το κέντρο Αθήνας, Κηφισίας κτλ), εκτιμάται ότι σε ένα υποθετικό σενάριο ανάπτυξης γραφειακών χώρων κατά την περίοδο ανάκαμψης της κτηματαγοράς το μισθωτικό ενδιαφέρον θα αυξηθεί σημαντικά.

Μεγάλα καταστήματα / υπεραγορές

Ο κλάδος του λιανικού εμπορίου έχει σημειώσει σημαντική κάμψη κατά την τελευταία διετία. Η ιδιαίτερα περιορισμένη ρευστότητα, τα αυξανόμενα ποσοστά ανεργίας, οι μειώσεις των μισθών και συντάξεων, οι αυξήσεις στην φορολογία ιδιωτών και επιχειρήσεων, οι ανατιμήσεις σε τρόφιμα, καύσιμα κτλ έχουν μειώσει σημαντικά την αγοραστική δύναμη και ως εκ τούτου την καταναλωτική δαπάνη.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Σύμφωνα με προβλέψεις περί των οικονομικών στοιχείων μεγάλων εταιρειών που ανήκουν στον κλάδο των ηλεκτρικών ειδών η μείωση των πωλήσεων για το 2011 ξεπέρασε το 20%, στον κλάδο της αγοράς επίπλων περί το 35% ενώ μόνο τα μεγάλα καταστήματα τροφίμων παρουσίασαν πτώση χαμηλότερη του 3%. Χαρακτηριστικό παράδειγμα των αρνητικών συνθηκών στο λιανικό εμπόριο αποτελεί η αποχώρηση μεγάλων ξένων αλυσίδων λιανικής όπως της ALDI και του brand SATURN.

Βάσει των στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, η μέση ετήσια μεταβολή του γενικού δείκτη κύκλου εργασιών στο λιανικό εμπόριο είναι πτωτική από το έτος 2009 και έχει μειωθεί κατά περίπου 19% κατά την τελευταία τριετία. Αναφορικά με την εξέλιξη τα επόμενα έτη, βάσει της Oxford Economics το ποσοστό πωλήσεων του λιανικού εμπορίου αναμένεται να συνεχίσει να μειώνεται με ποσοστό 4,3% κατά μέσο όρο ετησίως μέχρι και το 2015, όποτε η συνολική αγοραστική δύναμη εκτιμάται ότι θα αρχίσει σταδιακά να αυξάνεται (Παράρτημα C).

Η πτώση του επιπέδου των τζίρων και οι οικονομικές συνθήκες που παρουσιάσθηκαν παραπάνω αναφορικά με τον κλάδο του λιανικού εμπορίου στην Ελλάδα έχουν επηρεάσει αντίστοιχα την πορεία της κτηματαγοράς στον τομέα των εμπορικών χώρων. Οι βασικές διαφοροποιήσεις που έχουν λάβει χώρα κατά την τελευταία διετία αφορούν κυρίως:

■Αναδιαπραγματεύσεις μισθωμάτων: η πλειοψηφία των μισθωτών προχωρά σε αναδιαπραγμάτευση των μισθωμάτων ενώ σε αρκετές περιπτώσεις έχουν λάβει χώρα και περισσότερες από μία μείωση στο συμφωνηθέν μίσθωμα μεταξύ του 2010 - 2011. Αυτή η τάση ενισχύθηκε έπειτα και από τις σχετικές νομοθετικές τροποποιήσεις του 2010 βάσει των οποίων ο μισθωτής δύναται πλέον να καταγγείλει την εμπορική μίσθωση (αρθ. 17, ΦΕΚ 90Α/17-6-2010). Το ποσοστό μείωσης από αναδιαπραγμάτευση που επιτυγχάνεται σε μισθώσεις μεγάλων εμπορικών καταστημάτων κυμαίνεται μεταξύ 15% και 25% ενώ σε περιπτώσεις σημαντικά παλαιότερων μισθωμάτων, ήτοι προ έτους 2007, το ποσοστό μείωσης έχει ξεπεράσει το επίπεδο του 40%.

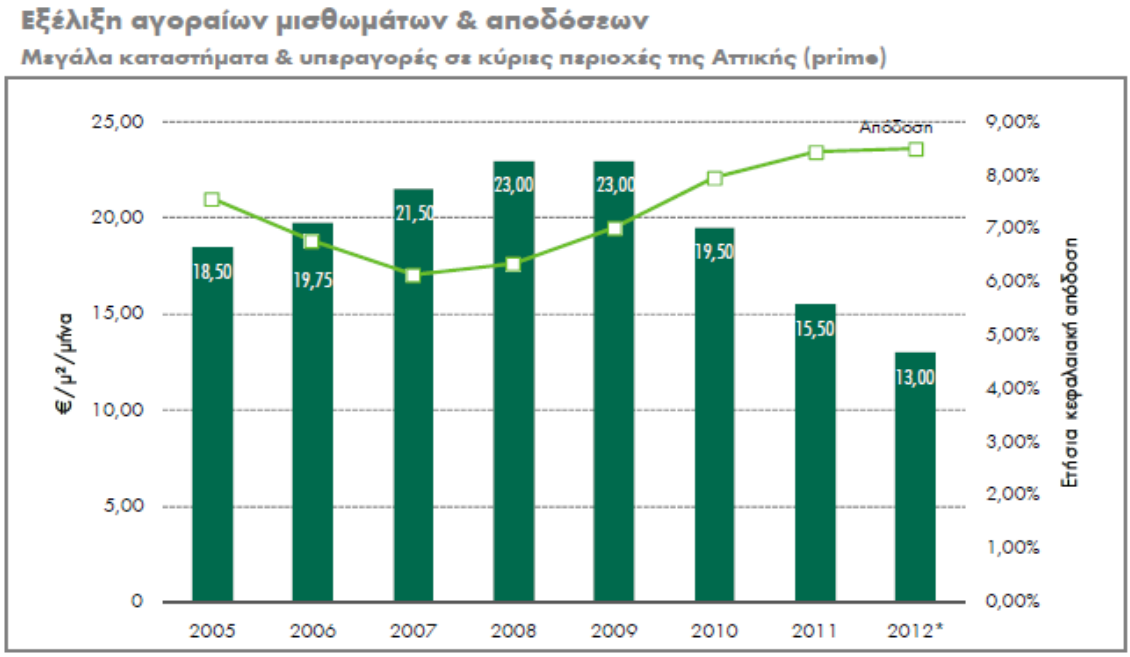
■Όροι μίσθωσης: σε αρκετές περιπτώσεις τόσο για νέες επαγγελματικές μισθώσεις όσο και σε αναδιαπραγματεύσεις υφιστάμενων, το συμφωνηθέν μίσθωμα προσδιορίζεται ως ποσοστό του τζίρου που επιτυγχάνει ο μισθωτής από την χρήση του μισθωμένου χώρου.

■Κατάσταση ακινήτου: δεδομένης της έλλειψης ρευστότητας αλλά και της μειωμένης ζήτησης, οι όποιες νέες μισθώσεις αφορούν πλέον σε hot cell ακίνητα όπου μεγάλο ποσοστό του κόστους διαμόρφωσης αναλαμβάνει ο ιδιοκτήτης.

■Μείωση μισθωτικών αξίων: κατά το τελευταίο έτος έχει πραγματοποιηθεί περιορισμένος αριθμός νέων μισθώσεων μεγάλων εμπορικών χώρων ενώ οι όποιες πράξεις αφορούν κυρίως αναδιαπραγματεύσεις παλαιότερων μισθωμάτων. Παρ' όλα αυτά οι νέες μισθώσεις αφορούν τιμήματα χαμηλότερα κατά 25% έως 35% σε σχέση με αυτά του 2011.

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η εξέλιξη των αγοραίων μισθωμάτων και ετήσιων κεφαλαιακών αποδόσεων για την περίοδο 2005 - 2012 μεγάλων καταστημάτων και υπεραγορών που βρίσκονται σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας (prime).

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614



*Πηγή: CBRE Research (*πρόβλεψη)*

Διάγραμμα 3

Αναφορικά με αντίστοιχης κατηγορίας εμπορικούς χώρους στα Ανατολικά Προάστια, όπου βρίσκονται και τα υπό εκτίμηση οικόπεδα, το μισθωτικό ενδιαφέρον είναι μειωμένο και αφορά κυρίως τις μελλοντικές επεκτάσεις στο Επιχειρηματικό Πάρκο (Smart Park), ενώ υφίσταται ζήτηση και για χώρους με προοπτική χρήσης ως εμπορικά καταστήματα τροφίμων (supermarket). Πέρα από τις δυσμενείς συνθήκες της οικονομίας που έχουν επηρεάσει σημαντικά των κλάδο των υπηρεσιών, το υπάρχον μισθωτικό ενδιαφέρον προκύπτει σε ένα βαθμό και από τους ιδιαίτερα αυστηρούς περιορισμούς αναφορικά με τις εμπορικές χρήσεις γης στα Μεσόγεια έπειτα από τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης (ΦΕΚ 199Δ/2003).
Ως εκ τούτου, στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων, τα υφιστάμενα ακίνητα εμπορικής χρήσης καθώς και τα οικόπεδα με δυνατότητα εμπορικής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας διαθέτουν σε ένα βαθμό υπεραξία. Λαμβάνοντας ωστόσο υπόψη την μεγάλη εμπορική ανάπτυξη που έχει λάβει χώρα στην εγγύς των υπό εκτίμηση οικοπέδων περιοχή, εκτιμάται ότι σε ένα υποθετικό σενάριο ανάπτυξης κατά την περίοδο ανάκαμψης της κτηματαγοράς, το επενδυτικό ενδιαφέρον για τέτοιου είδους αναπτύξεις θα είναι περιορισμένο.

Συγκριτικά στοιχεία στην Περιοχή

Οικόπεδα εντός Επιχειρηματικού Πάρκου
Βάσει των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώσαμε και την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε διαπιστώσαμε ότι οι αγοραίες αξίες οικοπέδων που βρίσκονται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου στα Σπάτα, και συγκεκριμένα στο τμήμα στο οποίο δεν έχουν ακόμη πραγματοποιηθεί σημαντικές αναπτύξεις, κυμαίνονται μεταξύ €140/μ2 και €170/μ2 για μικρές εκτάσεις επιφάνειας μεταξύ 1.000 μ2 και 1.500 μ2. Αναφορικά με μεγαλύτερες εκτάσεις οι ενδείξεις είναι πολύ περιορισμένες δεδομένου ότι οι

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ιδιοκτησίες αντίστοιχου εμβαδού, δηλαδή μεγαλύτερες των 60.000 μ2, δεν έχουν ακόμη διατεθεί στην αγορά προς πώληση.
Σημειώνεται ωστόσο ότι το επίπεδο των αγοραίων αξιών μειώθηκε κατά περίπου 25% σε σχέση με αυτό του 2011, ενώ από το 2008 που οι πραγματοποιηθείσες αγοραπωλησίες ήταν στο υψηλότερο επίπεδο των €450/μ2 και €500/μ2, οι αξίες έχουν μειωθεί κατά τουλάχιστον 65%.

Γραφειακοί χώροι
Βάσει των συγκριτικών στοιχείων που συλλέξαμε εκτιμούμε ότι τα τιμήματα των νέων μισθώσεων στην ευρύτερη περιοχή των Ανατολικών Προαστίων της Αττικής κυμαίνονται από €7,00/μ2 έως €9,00/μ2 μηνιαίως σε θέσεις χαμηλής εμπορικότητας και από €10,00/μ2 έως €13,00/μ2 μηνιαίως για νεόδμητα γραφεία πλησίον κεντρικών οδικών αρτηριών με εύκολη πρόσβαση.
Οι παραπάνω μισθωτικές αξίες αναφέρονται στις συνολικές επιφάνειες κύριας χρήσης, ενώ συμπεριλαμβάνουν την αποκλειστική χρήση επαρκών υπαίθριων ή στεγασμένων θέσεων στάθμευσης.

Μεγάλα καταστήματα / υπεραγορές
Βάσει των συγκριτικών στοιχείων που συλλέξαμε εκτιμούμε ότι τα τιμήματα των νέων μισθώσεων στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων/Ανατολικά Προάστια Αττικής, κυμαίνονται από €8,00/μ2 έως €10,00/μ2 μηνιαίως σε θέσεις χαμηλής εμπορικότητας ή για χρήσεις με περιορισμένο περιθώριο κέρδους και από €11,00/μ2 έως €13,00/μ2 μηνιαίως για μεγάλα εμπορικά καταστήματα επί κεντρικών και εμπορικών οδικών αρτηριών. Τέλος, σε περιπτώσεις εμπορικών αναπτύξεων, όπως αυτή του Εκπτωτικού Χωριού στα Σπάτα, οι μισθωτικές αξίες προσεγγίζουν το επίπεδο των €15,00/μ2 μηνιαίως.
Οι παραπάνω μισθωτικές αξίες αναφέρονται στις συνολικές επιφάνειες κύριας χρήσης και αποθηκευτικών χώρων, ενώ συμπεριλαμβάνουν την αποκλειστική χρήση υπαίθριων ή στεγασμένων θέσεων στάθμευσης που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία των υπεραγορών.

3.3 ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Χαρακτηριστικά ακινήτου που επηρεάζουν την αξία του:

Θετικά
■Τα οικόπεδα βρίσκονται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου με καθορισμένες χρήσης γης
■Δύο από τα οικόπεδα καταλαμβάνουν το σύνολο των αντίστοιχων οικοδομικών τετραγώνων (Ε49, Ε51) διαθέτοντας έτσι δυνατότητα ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας (συνολικά περίπου
52.0μ2)
Αρνητικά
■Η πρόσβαση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι δύσκολη (κοντινότερος σταθμός Προαστιακού σε απόσταση 6 χλμ)
■Το αγοραστικό και επενδυτικό ενδιαφέρον είναι περιορισμένο την δεδομένη περίοδο.

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

■Τα έργα που αφορούν στην υλοποίηση των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής έχουν σταματήσει λόγω έλλειψης των απαραίτητων πόρων εκ μέρους του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, ενώ δεν υφίσταται σαφής εκτίμηση για το χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους.
■Οι υψηλές αντικειμενικές αξίες των οικοπέδων που βρίσκονται εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου αυξάνουν τα έξοδα μεταβίβασης και την μετέπειτα φορολόγηση ιδιοκτησίας ακινήτων και λειτουργούν αποτρεπτικά για τους ενδιαφερόμενους αγοραστές.

Βαθμός απορρόφησης από την αγορά - Πιθανοί αγοραστές:
Ο βαθμός απορρόφησης των υπό εκτίμηση ακινήτων την δεδομένη περίοδο είναι περιορισμένος κυρίως λόγω της έλλειψης ρευστότητας, της αδυναμίας χρηματοδότησης αλλά και του μειωμένου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Πιθανοί αγοραστές είναι ιδιοκτήτες αντίστοιχων οικοπέδων εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου που προσβλέπουν σε μία μεγάλης κλίμακας μελλοντική ανάπτυξη ή όποιοι επενδυτές προσβλέπουν σε μελλοντική υπεραξία από την εκμετάλλευση αντίστοιχων ακινήτων.

Μεθοδολογία εκτίμησης:
Δεδομένης της έλλειψης επαρκών συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας αντίστοιχων οικοπέδων με τα υπό εκτίμηση, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας τους εφαρμόσθηκε η Μέθοδος Αξιοποίησης. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία προσδιορισμού της αγοραίας αξίας ακινήτων εφαρμόζεται μεταξύ άλλων σε περιπτώσεις όπου ένα προς αξιολόγηση ακίνητο παρουσιάζει προοπτικές αξιοποίησης. Στην περίπτωση αυτή υιοθετείται το σενάριο ανάπτυξης που ανταποκρίνεται στην ύψιστη και βέλτιστη χρήση του οικοπέδου.
Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί.
Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία του εν δυνάμει νεόδμητου κτιρίου τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, ήτοι: κόστος κατεδάφισης υφιστάμενου κτιρίου, κόστος κατασκευής νέου κτιρίου, αμοιβές μηχανικών, δικηγόρων και μεσιτών, κόστος χρηματοδότησης ή/και εξυπηρέτησης δανείου, εργολαβικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα κλπ. Κατά συνέπεια, μια αναλυτική προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας αξιοποίησης αναμένεται ότι θα δώσει σαφείς ενδείξεις ως προς το εύλογο τίμημα του ακινήτου, που είναι δυνατόν να καταβάλλει ένας εν δυνάμει αγοραστής.
Παραδοχές σεναρίων αξιοποίησης
Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, κατόπιν σχετικής εντολής του πελάτη, τα όμορα οικόπεδα θα προσεγγιστούν ως ενιαίες εκτάσεις. Για κάθε ενιαία έκταση θα εφαρμοσθεί διαφορετικό σενάριο αξιοποίησης, οι βασικές παραδοχές των οποίων αναλύονται στην συνέχεια. Τα σενάρια αξιοποίησης βασίζονται στις παρακάτω βασικές παραδοχές:
■Η αρχή ανάκαμψης της οικονομίας ξεκινά κατά τα τέλη του έτους 2015, βάσει των προβλέψεων που αναλύονται παραπάνω. Την δεδομένη περίοδο υποθέτουμε ότι ο εν δυνάμει επενδυτής ξεκινά τις διαδικασίες έκδοσης

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

οικοδομικής άδειας για το πρώτο οικόπεδο, με σκοπό την διάθεση του τελικού προϊόντος στην αγορά κατά τα μέσα του 2017.

■Δεδομένων των παραδοχών για την ανάκαμψη της οικονομίας, υποθέτουμε ότι εντός της επόμενης τριετίας - τετραετίας ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος θα διαθέτει τους απαραίτητους πόρους για την ανάληψη των εργασιών έργων υποδομής (ασφαλτόστρωση, παροχές ύδρευσης, ηλεκτρικής ενέργειας κτλ.), τα οποία δεν θα επωμισθεί ο εν δυνάμει

Τα υπό εκτίμηση οικόπεδα δύνανται να λάβουν τις απαραίτητες εγκρίσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας (Ε.Π.Α.Ε., Ε.Π.Κ.Α., Ε.Β.Α.).

■Η ανοικοδόμηση των λοιπών εκτάσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου θα ακολουθήσει ένα μέσο ρυθμό που δεν θα οδηγήσει σε υπερπροσφορά αντίστοιχων γραφειακών και εμπορικών χώρων με αυτούς που υποθέτουν τα σενάρια αξιοποίησης.

Πλέον αυτού, επισημαίνουμε ότι δεν έχει εξετασθεί το ενδεχόμενο ταυτόχρονης αξιοποίησης έργων μεγάλης κλίμακας, όπως αυτό της αξιοποίησης του πρώην Αεροδρομίου στο Ελληνικό συνολικής αξιοποιήσιμης γης επιφάνειας 6,2 εκατομμυρίων μ2 ή/και της αξιοποίησης των 260 στρεμμάτων του Κτήματος Καμπά που βρίσκεται στην εγγύς περιοχή.

Σενάρια αξιοποίησης:

Δεδομένης της μεγάλης εμπορικής ανάπτυξης που έχει λάβει χώρα στην εγγύς των υπό εκτίμηση οικοπέδων περιοχή καθώς και των χαρακτηριστικών που αναλύθηκαν παραπάνω για την αγορά γραφειακών χώρων στην Αττική, υποθέτουμε ότι οι εν δυνάμει επενδυτές θα τα αξιοποιήσουν ως επί το πλείστον ως γραφειακούς χώρους. Οι εμπορικοί χώροι θα αφορούν κυρίως καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης και κάποια μεγάλα εμπορικά καταστήματα.

Για τους γραφειακούς χώρους που αναπτύσσονται εντός των μεγάλων οικοπέδων υποθέτουμε ποσοστό Καθαρής/Μεικτής επιφάνειας ίσο με 97% ενώ για όσους αναπτύσσονται εντός μικρότερων υποθέτουμε ποσοστό ίσο με 95%.

Οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης υπολογίζονται ως υπαίθριες.

Χρονοδιάγραμμα σεναρίων & απορρόφηση:

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Oxford Economics οι οικονομικοί δείκτες θα σημειώσουν ανάκαμψη κατά το 2015 - 2016. Βάσει αυτών, υποθέτουμε ότι η περίοδος κατασκευής του πλέον εμπορικού οικοπέδου (Ε49) ξεκινά το 2015 και ολοκληρώνεται το 2016. Ανάλογα με το πόσο εμπορική θεωρείται η θέση του εκάστοτε οικοπέδου ξεκινά η αξιοποίησή του την περίοδο που αναμένεται ότι θα έχει προκύψει επαρκής ζήτηση.

Το ακριβές χρονοδιάγραμμα κατασκευής και απορρόφησης του κάθε σεναρίου αξιοποίησης παρουσιάζεται στο Παράρτημα Ε.

Μισθωτικές αξίες:

Οι μισθωτικές αξίες που υιοθετούνται είναι της τάξεως των €12,00/μ2 για τους γραφειακούς χώρους και €13,50/μ2 για τα καταστήματα σε σημερινές αξίες.

Στα σενάρια των οικοπέδων που εκτιμάται ότι θα αξιοποιηθούν σε χρονική στιγμή όπου η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου θα έχει εξελιχθεί, οι

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

μισθωτικές αξίες που υιοθετούνται είναι της τάξεως των €12,50/μ2 για τους γραφειακούς χώρους, €12,00/μ2 έως €14,50/μ2 για τα καταστήματα σε σημερινές αξίες.
Οι παραπάνω μισθωτικές αξίες αναφέρονται στις καθαρές επιφάνειες κύριας χρήσης ενώ συμπεριλαμβάνουν την αποκλειστική χρήση υπαίθριων θέσεων στάθμευσης.
Συντελεστές ετήσιας κεφαλαιακής απόδοσης:
Οι κεφαλαιακές αποδόσεις που υιοθετήθηκαν κατά την έξοδο/πώληση των αναπτύξεων είναι της τάξεων του 7,75% για τους γραφειακούς χώρους και 7,50% για τα καταστήματα.
Στα σενάρια των οικοπέδων που εκτιμάται ότι θα αξιοποιηθούν σε χρονική στιγμή που η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου θα έχει εξελιχθεί, οι κεφαλαιακές αποδόσεις που υιοθετούνται είναι της τάξεως του 7,50% για τους γραφειακούς χώρους και 7,25% για τα καταστήματα.

Κατασκευαστικό κόστος
Το μοναδιαίο κατασκευαστικό κόστος που υιοθετήθηκε είναι της τάξεως των €850/μ2 μεικτής επιφάνειας για τους γραφειακούς χώρους, €550/μ2 μεικτής επιφάνειας για τα μεγάλα εμπορικά καταστήματα, €600/μ2 μεικτής επιφάνειας καταστημάτων τοπικής εξυπηρέτησης και €35/μ2 για το κόστος διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου.
Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης έχει γίνει η παραδοχή ότι τις αναπτύξεις των οικοπέδων αναλαμβάνουν κατασκευαστικές εταιρείες ή εταιρείες ανάπτυξης/επενδύσεων, στις οποίες το ΦΠΑ εξόδων θα συμψηφίζεται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό σε σχέση με το ΦΠΑ εσόδων ή, εφόσον χρειαστεί, θα μετακυλύεται σε ένα βαθμό στον αγοραστή του τελικού προϊόντος. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω κόστη δεν συμπεριλαμβάνουν ΦΠΑ.
Δείκτης μεταβολής μισθωτικών αξιών & κατασκευαστικού κόστους
Για τον προσδιορισμό του δείκτη μεταβολής των αξιών και του κόστους βασισθήκαμε στις προβλέψεις της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των αγοραίων αξιών για την περίοδο που καλύπτει το σενάριο αξιοποίησης είναι της τάξεως του 1,65% και του κατασκευαστικού κόστους 1,18%.
Αναλυτικός πίνακας του δείκτη που υιοθετήθηκε ανά έτος παρουσιάζεται στο Παράρτημα Ε.

Χρηματοδότηση:
Το ποσοστό χρηματοδότησης που υιοθετήθηκε σε όλα τα σενάρια είναι της τάξεως του 50% επί του κατασκευαστικού κόστους. Το επιτόκιο χρηματοδότησης κυμαίνεται μεταξύ 5,00% και 5,50% ανάλογα με το επίπεδο ωρίμανσης της αγοράς.
Εργολαβικό όφελος:
Το εργολαβικό όφελος προσδιορίζεται σε 10% επί του συνολικού κόστους ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένου και του κόστους απόκτησης της γης.
Άλλα κόστη & έξοδα:
■Μεσιτικές αμοιβές: 2,00% επί της αγοραίας αξίας (υπολογίζεται τόσο κατά την πώληση των αναπτύξεων του σεναρίου όσο και κατά την αγορά της γης)
■Απρόβλεπτα έξοδα: 3,00% επί του κατασκευαστικού κόστους
■Επαγγελματικές αμοιβές: 6,00% επί του κατασκευαστικού κόστους

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

■Έξοδα μεταβίβασης: 14,80% επί της αγοραίας αξίας του οικοπέδου

3.4 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

Αγοραία Αξία Ακινήτων

Εκτιμούμε ότι η αγοραία αξία των οικοπέδων ως ελεύθερο προς εκμετάλλευση την 12η Οκτωβρίου 2012 είναι όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Συγκεντρωτικός πίνακας αξιών

Ακίνητο	Εμβαδόν συνεχόμενου οικοπέδου (μ²)	Αγοραία Αξία (€/μ²)	Αγοραία Αξία κατόπιν στρογγυλοποίησης (€)
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε22	3.200,00	118,53	379.300,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε33	2.200,09	130,15	286.400,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε36	1.927,00	118,53	228.400,00
Οικοδομικό Τετράγωνο Ε49	56.323,01	117,13	6.597.000,00
Οικοδομικό Τετράγωνο Ε51	30.296,05	101,12	3.063.700,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε57	8.802,32	129,49	1.139.800,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε59	2.771,74	106,90	296.300,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε62	2.200,00	118,53	260.800,00
Εντός Οικοδομικού Τετραγώνου Ε67	4.407,91	117,49	517.900,00

Πίνακας 6

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

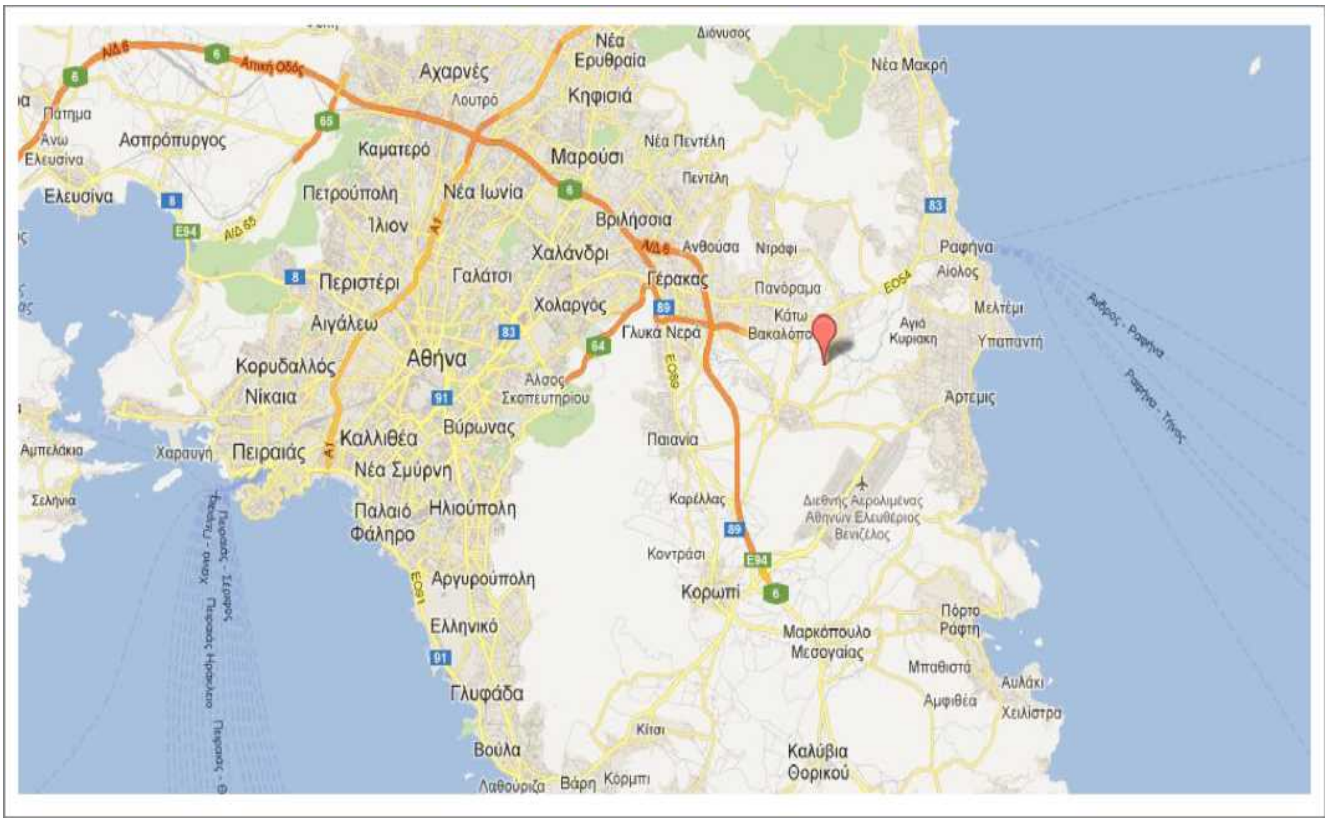
https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Α. ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Απόσπασμα χάρτη Αττικής με επισήμανση θέσης του Επιχειρηματικού Πάρκου



https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Απόσπασμα χάρτη περιοχής με επισήμανση θέσης ακινήτων

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Β. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αεροφωτογραφία με επισήμανση ορίων Επιχειρηματικού Πάρκου & θέσης υπό εκτίμηση οικοπέδων

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Άποψη από Ε.Ο. Πικερμίου

Άποψη από Ε.Ο. Πικερμίου

Άποψη από Ε.Ο. Πικερμίου

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Άποψη από οδό Ζήνωνος

Άποψη κάποιων χωματόδρομων

Άποψη κάποιων χωματόδρομων

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ

Blanos Sport Park- Επί της οδού Πικερμίου

Κτίριο μεικτής χρήσης- Πλησίον Ε.Ο. Πικερμίου - Μαρκοπούλου

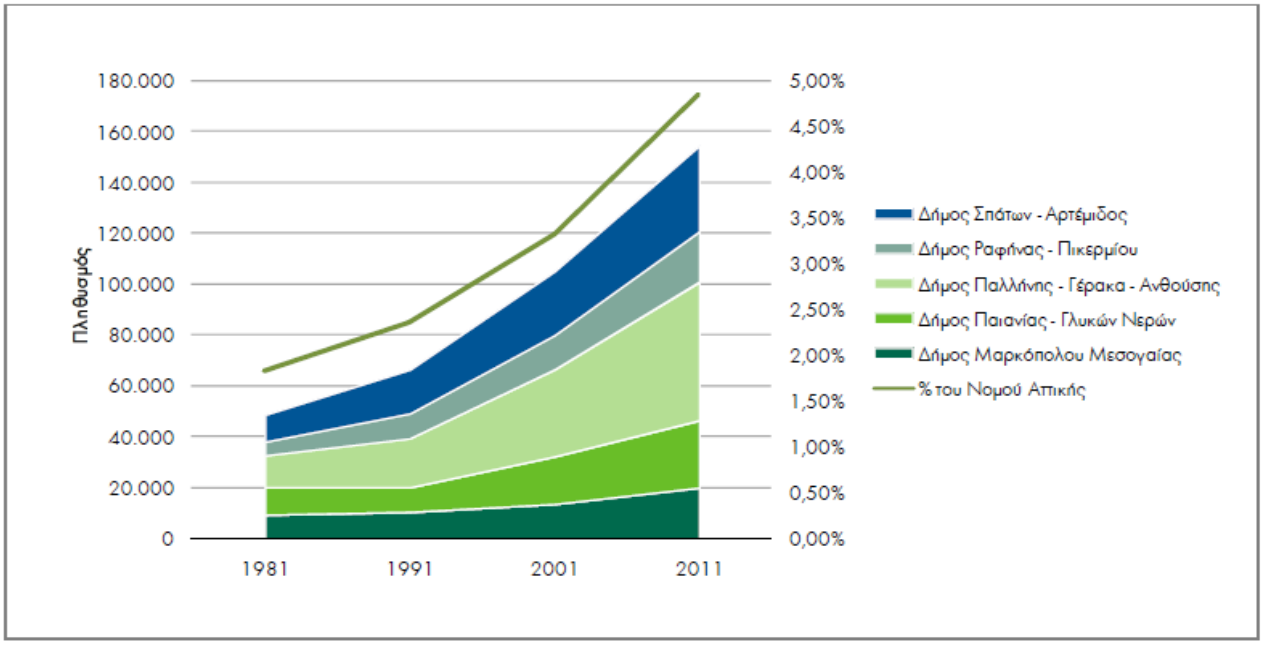
https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Γ. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ & ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Εξέλιξη πληθυσμού

Απογραφή πληθυσμού 1981 - 2011



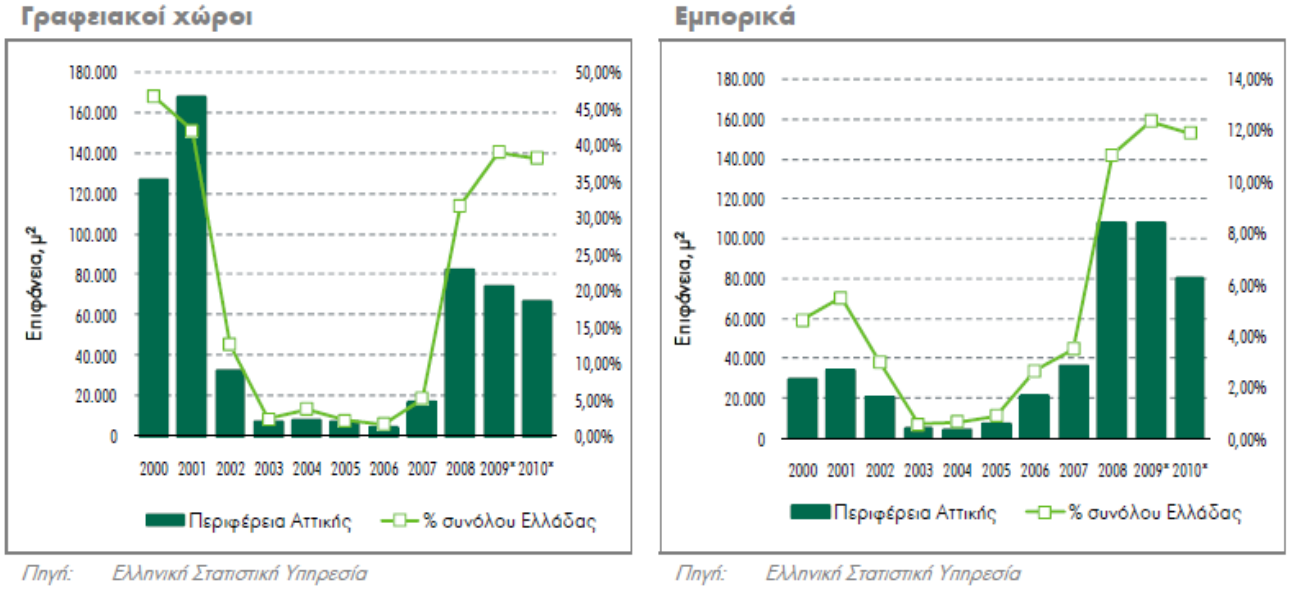
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία

Διάγραμμα 4

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

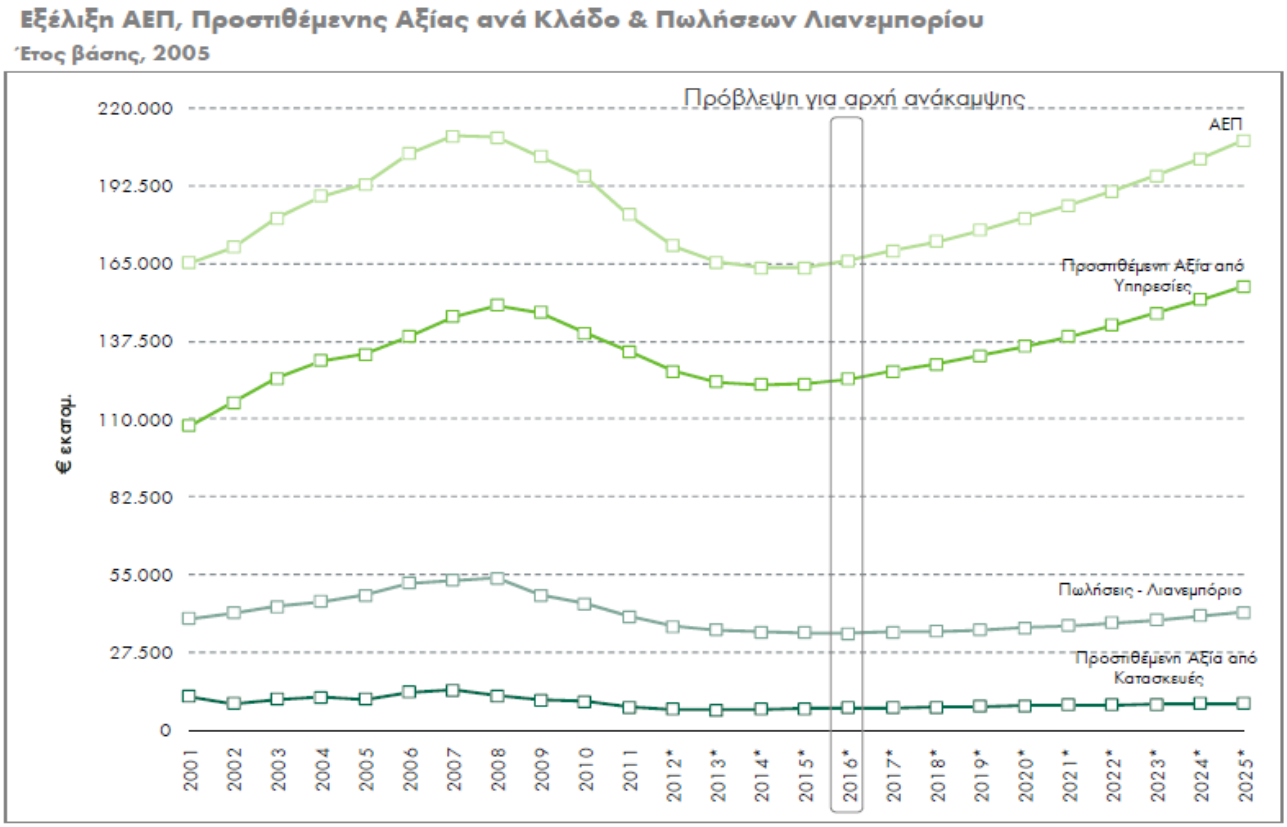
Συνολική επιφάνεια γραφειακών και εμπορικών χώρων βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν την περίοδο 2000 - 2008 στην Περιφέρεια Αττικής και ποσοστό αυτών στο σύνολο της χώρας. Λόγω έλλειψης στοιχείων, για τα έτη 2009 και 2010 έχει γίνει εκτίμηση βάσει της μεταβολής του αριθμού των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν



Διάγραμμα 5

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ



*Πηγή: Oxford Economics, Σεπτέμβριος 2012 (*προβλέψεις)*

Διάγραμμα 6

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Δ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Αγοραίες αξίες οικοπέδων εντός Επιχειρηματικού Πάρκου

Έτος / Τύπος συγκριτικού	Εμβαδόν οικοπέδου	Αγοραία αξία	Μοναδιαία αγοραία αξία	Σχόλια
2006 Πραγματική αγοραπωλησία	42.000,00 μ²	€ 13.900.000,00	330,95 €/μ²	Αγοραπωλησία που έλαβε χώρα πριν τις εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας και την ιδιωτική πολεοδόμηση της περιοχής.
2008 Πραγματικές αγοραπωλησίες	2.000,00 μ² 4.000,00 μ²	€ 1.000.000,00 € 1.800.000,00	500,00 €/μ² 450,00 €/μ²	Αγοραπωλησίες που πραγματοποιήθηκαν στο "peak" της αγοράς, μετά την γνωστοποίηση των εμπορικών αναπτύξεων.
Αρχές 2009 Πραγματικές αγοραπωλησίες	1.000,00 μ² 8.000,00 μ²	€ 350.000,00 € 2.800.000,00	350,00 €/μ² 350,00 €/μ²	Αγοραπωλησίες που πραγματοποιήθηκαν στο "peak" της αγοράς, μετά την γνωστοποίηση των εμπορικών αναπτύξεων.
2011 Πραγματική αγοραπωλησία	1.200,00 μ²	€ 270.000,00	225,00 €/μ²	Αγοραπωλησία που πραγματοποιήθηκε εν μέσω οικονομικής κρίσης.
3ο τρίμηνο 2012 Διαπραγμάτευση	1.200,00 μ²	€ 200.000,00	166,67 €/μ²	Η διαπραγμάτευση ακυρώθηκε λόγω του υψηλού φόρου μεταβίβασης που καλούνταν να πληρώσει ο αγοραστής.
Αρχές 2012 Πραγματική αγοραπωλησία	62.500,00 μ²	€ 4.150.000,00	66,40 €/μ²	Το τίμημα έχει συμφωνηθεί αλλά ο αγοραστής αναμένει μείωση των αντικειμενικών αξιών για την τυπική του ολοκλήρωση. Το εν λόγω αποτελεί ένδειξη του κατώτερου τιμήματος που έχει πραγματοποιηθεί εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου λόγω του ότι αφορά σε αναγκαστική αξία πώλησης (distressed sale).

Πίνακας 7

Μισθωτικές αξίες γραφειακών χώρων

Έτος / Τύπος συγκριτικού	Θέση ακινήτου	Μεικτή επιφάνεια γραφείων (μ²)	Μηνιαίο μίσθωμα	Μοναδιαίο μηνιαίο μίσθωμα	Όροι μίσθωσης
Εντός 2011 Πραγματική μίσθωση	Κόμβος Αττικής Οδού, Νέο Ηράκλειο	3.800,00 μ²	€ 40.850,00	10,75 €/μ²	Καλή κατάσταση συντήρησης.
Μάιος 2011 Πραγματική μίσθωση	Λεωφόρος Μαρκοπούλου, Παιανία	4.000,00 μ²		περίπου 11,00 €/μ²	Καλή κατάσταση συντήρησης.
Ιούνιος 2012 Πραγματική μίσθωση	Οδός Καβαλιεράτου, περιοχή Καλυφτάκη, Κάτω Κηφισιά	περίπου 500 μ²		περίπου 11,00 €/μ²	Ο μισθωτής μετακινήθηκε από τα γραφεία που μίσθωνε στο Μαρούσι με σκοπό την μείωση των πάγιων εξόδων, από το μίσθωμα που κατέβαλε της τάξεως των €21/μ².
Ιούνιος 2012 Αναδιαπραγμάτευση μίσθωσης	Εθνική Οδός Αθηνών - Λαμίας, Νέα Κηφισιά	4.100,00 μ²	€ 61.000,00	14,88 €/μ²	Καλή κατάσταση συντήρησης 85 θέσεις στάθμευσης Μείωση μισθώματος 40%
Ιούλιος 2011 Πραγματική μίσθωση	Λεωφόρος Μαρκοπούλου, Παιανία	4.575,00 μ²	€ 67.800,00	14,82 €/μ²	Κατάσταση μισθίου: hot cell, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, έτος ανέγερσης 2003 Διάρκεια μίσθωσης: 12 έτη Όροι αναπροσαρμογής: 2 έτη σταθερό, μετά πληθωρισμός

Πίνακας 8

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Μισθωτικές αξίες υπεραγορών και μεγάλων καταστημάτων

Έτος / Τύπος συγκριτικού	Θέση ακινήτου	Τύπος ακινήτου	Επιφάνεια (μ²)	Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€/μ²)
Τέλη 2011 Αναδιαπραγμάτευση μισθώματος, αρχική μίσθωση 2008	Πλησίον Λεωφόρου Μαραθώνος, συμβολή με Αττική Οδό, Ανατολική Αττική	Υπεραγορά λιανικής πώλησης	Ισόγειο: 3.500 μ² πλέον υπαίθριων θέσεων στάθμευσης	€ 18.900/μηνιαίως	€ 5,40/μ² μηνιαίως
Ιανουάριος 2012 Νέα μίσθωση	Επί της Λεωφόρου Λαυρίου, Παλλήνη, Ανατολική Αττική	Υπεραγορά χονδρικής πώλησης	Ισόγειο: 2.570 μ² πλέον 70 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	€ 19.000/μηνιαίως Μείωση περί το 13% σε σχέση με το από 2010 μίσθωμα	€ 7,40/μ² μηνιαίως
Ιούνιος 2011 Νέα μίσθωση	Σπάτα, εντός εμπορικού πάρκου, Ανατολική Αττική	Υπεραγορά λιανικής πώλησης ηλεκτρικών & ηλεκτρονικών ειδών	Ισόγειο: 3.500 μ² πλέον υπαίθριων θέσεων στάθμευσης		Περίπου € 15,00/μ² πλέον κοινοχρήστων
Ιανουάριος 2012 Αναδιαπραγμάτευση μισθώματος, αρχική μίσθωση 2003	Ανατολική Αττική, επί εμπορικού άξονα, πλησίον Αττικής Οδού	Υπεραγορά λιανικού εμπορίου τροφίμων	Κύρια χρήση > 5.000 μ² Βοηθητικοί χώροι > 2.000 μ² συμπεριλαμβανομένων στεγασμένων θέσεων στάθμευσης	Μείωση περί το 16% σε σχέση με το από 2011 μίσθωμα	€ 16,60/μ² συνολική επιφάνειας ή € 21,40/μ² μηνιαίως για τους χώρους κύριας χρήσης υιοθετώντας συντελεστή 1/3 για τους βοηθητικούς χώρους, ήτοι € 7,13/μ² μηνιαίως. Ποσοστό τζίρου σε περίπτωση που το συμφωνηθέν μίσθωμα είναι χαμηλότερο του 5,5% επί του τζίρου

Πίνακας 9

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Ε. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Δομήσιμη επιφάνεια ανά οικόπεδο, χρονοδιάγραμμα κατασκευής και απορρόφηση

Οικοδομικό Τετράγωνο	Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	Επιφάνεια γραφειακών χώρων (μ²)	Επιφάνεια εμπορικών χώρων (μ²)	2012 - 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σύνολο
Ε49	33.793,81	22.529,20	32.104,12	1.689,69	Α-Γ	Γ	6.758,76	10.138,14	10.138,14	6.758,76			33.793,81
Ε51	18.177,63	12.118,42	17.268,75	908,88		-		Α	Γ	4.544,41	13.633,22		18.177,63
Ε62	1.320,00	880,00	1.188,00	132,00						Α	Γ	1.320,00	1.320,00
Ε67	2.644,75	1.763,16	2.380,27	264,47	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΧΡΙ					Α	Γ	2.644,75	2.644,75
Ε33	1.320,05	880,04	1.056,04	264,01	ΑΡΧΗ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ					Α	Γ	1.920,00	1.920,00
Ε22	1.920,00	1.280,00	1.728,00	192,00						Α	Γ	1.920,00	1.920,00
Ε36	1.156,20	770,80	1.040,58	115,62						Α	Γ	1.156,20	1.156,20
Ε57	5.281,39	3.520,93	3.432,90	1.848,49						Α	Γ	5.281,39	5.281,39
Ε59	1.663,04	1.108,70	1.663,04	0,00						Α	Γ	1.663,04	1.663,04
Σύνολο	67.276,87	44.851,25	61.861,71	5.415,16			6.758,76	10.138,14	10.138,14	11.303,17	13.633,22	15.905,38	67.876,82

**Όπου "Α": περίοδος μελετών και έκδοσης οικοδομικών αδειών και "Γ": περίοδος κατασκευής.*

Δείκτης μεταβολής τιμών καταναλωτή, αγοραίων μισθωμάτων και κατασκευαστικού κόστους

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Μ.Ο.
% ετήσια μεταβολή τιμών καταναλωτή[1]	1,26%	0,18%	0,13%	0,42%	0,84%	1,37%	1,65%	1,69%	1,83%	1,83%	1,83%	1,18%
% μεταβολή αγοραίων μισθωμάτων[2]	0%	0%	0%	0,42%	0,84%	1,87%	2,15%	2,69%	2,83%	2,83%	2,83%	1,65%
% μεταβολή κατασκευαστικού κόστους[2]	1,26%	0,18%	0,13%	0,42%	0,84%	1,37%	1,65%	1,69%	1,83%	1,83%	1,83%	1,18%

[1] Πηγή: Oxford Economics, Σεπτέμβριος 2012

Πίνακας 10

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΣΤ. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Αριθμός Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια (μ²)	Εμβαδόν συνεχόμενου οικοπέδου (μ²)	Πρόσωπο συνεχόμενης έκτασης (μ)	Τομέας	Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	Αγοραία Αξία (€/μ²)	Αγοραία
Εντός Οικοδομικού Τετράγωνο Ε22								
Οικόπεδο 7	3.200,00	3.200,00	ΒΑ: 41,57 μ	I	1.920,00	1.280,00	118,53	379.28
Εντός Οικοδομικού Τετράγωνο Ε33								
Οικόπεδο 5	1.000,00		ΝΔ: 26,07 μ Δ: 70,07 μ					
Οικόπεδο 6	1.200,09	2.200,09	Β: 36,38 μ	II	1.320,05	880,04	130,15	286.35
Εντός Οικοδομικού Τετράγωνο Ε36								
Οικόπεδο 2	1.927,00	1.927,00	ΒΑ: 46,17 μ	I	1.156,20	770,80	118,53	228.39
Οικοδομικό Τετράγωνο Ε49			Β: 218,22 μ Ν: 233,53 μ Α: 242,29 μ					
Οικόπεδο 1	56.323,01	56.323,01	Δ: 210,28 μ	II	33.793,81	22.529,20	117,13	6.597.04
Οικοδομικό Τετράγωνο Ε51			Β: 147,43 μ Ν: 113,11 μ Α: 210,30 μ					
Οικόπεδο 1	30.296,05	30.296,05	Δ: 228,69 μ	III	18.177,63	12.118,42	101,12	3.063.65
Εντός Οικοδομικού Τετράγωνο Ε57								
Οικόπεδο 1Ν	1.800,00							
Οικόπεδο 2	1.700,00							
Οικόπεδο 3Ν	1.461,87							
Οικόπεδο 4	2.302,30		Β: 148,86 μ Ν: 76,52 μ					
Οικόπεδο 5	1.538,15	8.802,32	Δ: 103,11 μ	I	5.281,39	3.520,93	129,49	1.139.84
Εντός Οικοδομικού Τετράγωνο Ε59								
Οικόπεδο 5	947,84							
Οικόπεδο 6	687,59		ΒΑ: 30,12 μ ΝΑ: 64,52 μ					
Οικόπεδο 7	1.136,31	2.771,74	Δ: 25,39 μ	I	1.663,04	1.108,70	106,90	296.28
Εντός Οικοδομικού Τετράγωνο Ε62								
Οικόπεδο 4Ν	2.200,00	2.200,00	ΒΑ: 57,73 μ ΝΑ: 38,11 μ	I	1.320,00	880,00	118,53	260.75
Εντός Οικοδομικού Τετράγωνο Ε67								
Οικόπεδο 7	2.407,91			I				
Οικόπεδο 8	2.000,00	4.407,91	Α: 49,30 μ	I	2.644,75	1.763,16	117,49	517.87
Σύνολο	**112.128,12**	**112.128,12**			**67.276,87**	**44.851,25**	**113,88**	**12.769.49**

Πίνακας 11

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε22

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε22

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε22
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	3.200,00
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	1.920,00
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	1.280,00

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε22

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	90%	1.728,00	95%	1.641,60
Μεγάλα καταστήματα	0%	-	100%	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	10%	192,00	100%	192,00
Περιβάλλων χώρος	75%	2.400,00		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**~ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	1.468.800,00	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	-	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	115.200,00	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	84.000,00	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		1.668.000,00		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%			

Χρηματορροή σεναρίου αξιοποίησης - Ο.Τ. Ε22

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)						0%	0%	0%	0%	0%	100%
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.641,60
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	*12,50*	12,50	12,50	12,55	12,66	12,89	13,17	13,53	13,91	14,30	14,71
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.862.778,38
Μεγάλα καταστήματα (μ²)											
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)											
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)											
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	*14,00*	14,00	14,00	14,06	14,18	14,44	14,75	15,15	15,58	16,02	16,47
Σύνολο πωλήσεων κατασ. τοπικής εξυπ. (€)	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	523.449,70
Σύνολο πωλήσεων		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.386.228,09**
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-87.724,56
Κατασκ. κόστος (% των συνολικών εργασιών)							0%	0%	10%	80%	10%
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-180.781,05**	**-1.472.713,65**	**-187.457,90**
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)						0,00	0,00	0,00	0,00	-5.423,43	-44.181,41
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.846,86	-88.362,82	-11.247,47
Λειτουργική χρηματορροή	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-197.051,34	-1.605.257,87	4.094.174,42
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής							0,00	0,00	-2.463,14	-24.992,01	-43.310,36
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-199.514,49	-1.630.249,88	-335.364,03
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-199.514,49**	**-1.630.249,88**	**4.050.864,05**
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)				547.807,99							
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)				-112.393,17							
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου				435.414,82							

Κόστη αγοράς οικοπέδου -Ε22	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	56.134
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	**379.281**	

Πίνακας 12

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε33

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε33

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε33
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	2.200,09
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	1.320,05
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	880,04

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε33

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	80%	1.056,04	95%	1.003,24
Μεγάλα καταστήματα	0%	-	100%	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	20%	264,01	100%	264,01
Περιβάλλων χώρος	75%	1.650,07		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**≈ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	897.636,72	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	-	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	158.406,48	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	57.752,36	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		1.113.795,56		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%			

Περιγραφή			
Χρονοδιάγραμμα	**Μήνες**	**Έτη**	
Μελέτες & οικοδομική άδεια	4	0,33	
Περίοδος κατασκευής	14	1,17	
Συνολική διάρκεια έργου		1,50	
Στοιχεία δανειοδότησης έργου (πρόβλεψη, έτος 2021)		**Επιτόκιο**	
Επιτόκιο χρηματοδότησης		5,00%	
Αιτούμενη απόδοση ιδίων κεφαλαίων		22,00%	
Ποσοστό χρηματοδότησης		50,00%	
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων		50,00%	
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)		13,50%	
Μισθωτικές αξίες (κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης)	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μισθωτική αξία (€/μ²/μήνα)**	**Μισθωτική αξία (€/μήνα)**
Γραφειακοί χώροι	1.056,04	12,50	13.200,54
Μεγάλα καταστήματα	-	12,50	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	264,01	14,00	3.696,15
Σύνολο	1.320,05		16.896,69
Πωλήσεις	**Κεφαλαιακές αποδόσεις (κατά την περίοδο πώλησης)**	**Αγοραία αξία σε σημερινές αξίες (€/μ²)**	
Γραφειακοί χώροι	7,50%	2.000,00	
Μεγάλα καταστήματα	7,25%		
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	7,25%	2.317,24	

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Χρηματοροή σεναρίου αξιοποίησης - Ο.Τ. Ε33

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)						0%	0%	0%	0%	0%	100%
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.003,24
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	*12,50*	12,50	12,50	12,55	12,66	12,89	13,17	13,53	13,91	14,30	14,71
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.360.683,36
Μεγάλα καταστήματα (μ²)											
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)											
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)											
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264,01
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	*14,00*	14,00	14,00	14,06	14,18	14,44	14,75	15,15	15,58	16,02	16,47
Σύνολο πωλήσεων κατασ. τοπικής εξυπ. (€)	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	719.772,78
Σύνολο πωλήσεων		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.080.456,14
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-61.609,12
Κατασκ. κόστος (% των συνολικών εργασιών)							0%	0%	10%	80%	10%
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					0,00	0,00	0,00	0,00	-120.715,31	-983.394,44	-125.173,73
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)						0,00	0,00	0,00	0,00	-3.621,46	-29.501,83
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.242,92	-59.003,67	-7.510,42
Λειτουργική χρηματοροή	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-131.579,68	-1.071.899,94	2.882.407,66
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής							0,00	0,00	-1.644,75	-16.688,24	-28.920,20
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-133.224,43	-1.088.588,18	-226.968,68
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-133.224,43	-1.088.588,18	2.853.487,46
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)				407.666,31							
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)				-78.933,93							
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου				328.732,38							

Κόστη αγοράς οικοπέδου -Ε33	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	42.380
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	**286.352**	

Πίνακας 13

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε36

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε36

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε36
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	1.927,00
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	1.156,20
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	770,80

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε36

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	90%	1.040,58	95%	988,55
Μεγάλα καταστήματα	0%	-	100%	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	10%	115,62	100%	115,62
Περιβάλλων χώρος	75%	1.445,25		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**~ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	884.493,00	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	-	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	69.372,00	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	50.583,75	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		1.004.448,75		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%			

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Περιγραφή			
Χρονοδιάγραμμα	**Μήνες**	**Έτη**	
Μελέτες & οικοδομική άδεια	4	0,33	
Περίοδος κατασκευής	14	1,17	
Συνολική διάρκεια έργου		1,50	
Στοιχεία δανειοδότησης έργου (πρόβλεψη, έτος 2021)		**Επιτόκιο**	
Επιτόκιο χρηματοδότησης		5,00%	
Απαιτούμενη απόδοση ιδίων κεφαλαίων		22,00%	
Ποσοστό χρηματοδότησης		50,00%	
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων		50,00%	
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)		13,50%	
Μισθωτικές αξίες (κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης)	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μισθωτική αξία (€/μ²/μήνα)**	**Μισθωτική αξία (€/μήνα)**
Γραφειακοί χώροι	1.040,58	12,50	13.007,25
Μεγάλα καταστήματα	-	-	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	115,62	14,00	1.618,68
Σύνολο	1.156,20		14.625,93
Πωλήσεις	**Κεφαλαιακές αποδόσεις (κατά την περίοδο πώλησης)**	**Αγοραία αξία σε σημερινές αξίες (€/μ²)**	
Γραφειακοί χώροι	7,50%	2.000,00	
Μεγάλα καταστήματα	7,25%		
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	7,25%	2.317,24	

Χρηματοροή σεναρίου αξιοποίησης - Ο.Τ. Ε36

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)						0%	0%	0%	0%	0%	100%
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	988,55
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,50	12,50	12,50	12,55	12,66	12,89	13,17	13,53	13,91	14,30	14,71
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.326.116,86
Μεγάλα καταστήματα (μ²)											
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)											
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)											
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115,62
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	14,00	14,00	14,00	14,06	14,18	14,44	14,75	15,15	15,58	16,02	16,47
Σύνολο πωλήσεων καταστ. τοπικής εξυπ. (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315.214,87
Σύνολο πωλήσεων		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.641.331,73**
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-52.826,63
Κατασκ. κόστος (% των συνολικών εργασιών)							0%	0%	10%	80%	10%
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-108.864,09**	**-886.849,75**	**-112.884,80**
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)						0,00	0,00	0,00	0,00	-3.265,92	-26.605,49
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.531,85	-53.210,98	-6.773,09
Λειτουργική χρηματοροή	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-118.661,86	-966.666,23	2.465.460,66
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής							0,00	0,00	-1.483,27	-15.049,87	-26.080,96
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-120.145,13	-981.716,10	-201.952,03
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-120.145,13**	**-981.716,10**	**2.439.379,70**
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)				329.883,12							
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)				-67.681,76							
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου				262.201,36							

Κόστη αγοράς οικοπέδου - Ε36	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	33.803
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	**228.398**	

Πίνακας 14

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ Ε49

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε49

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε49
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	56.323,01
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	33.793,81
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	22.529,20

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε49

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	95%	32.104,12	97%	31.140,99
Μεγάλα καταστήματα	0%	-	100%	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	5%	1.689,69	100%	1.689,69
Περιβάλλων χώρος	75%	42.242,26		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**~ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	27.288.498,35	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	-	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	1.013.814,18	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	1.478.479,01	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		29.780.791,54		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			

Περιγραφή			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%		
Χρονοδιάγραμμα	**Μήνες**	**Έτη**	
Μελέτες & οικοδομική άδεια	4	0,33	
Περίοδος κατασκευής	20	1,67	
Συνολική διάρκεια έργου		2,00	
Στοιχεία δανειοδότησης έργου (πρόβλεψη, έτος 2016)		**Επιτόκιο**	
Επιτόκιο χρηματοδότησης		5,50%	
Αιτούμενη απόδοση ιδίων κεφαλαίων		20,00%	
Ποσοστό χρηματοδότησης		50,00%	
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων		50,00%	
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)		12,75%	
Μισθωτικές αξίες (κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης)	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μισθωτική αξία (€/μ²/μήνα)**	**Μισθωτική αξία (€/μήνα)**
Γραφειακοί χώροι	32.104,12	12,00	385.249,39
Μεγάλα καταστήματα	-	-	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	1.689,69	13,50	22.810,82
Σύνολο	33.793,81		408.060,21
Πωλήσεις	**Κεφαλαιακές αποδόσεις (κατά την περίοδο πώλησης)**	**Αγοραία αξία (€/μ²)**	
Γραφειακοί χώροι	7,75%	1.858,06	
Μεγάλα καταστήματα	7,50%		
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	7,50%	2.160,00	

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Χρηματορροή σεναρίου αξιοποίησης

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)						20%	30%	30%	20%		
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.228,20	9.342,30	9.342,30	6.228,20	0,00	0,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,00	12,00	12,00	12,05	12,15	12,38	12,64	12,98	13,35	13,73	14,12
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.937.378,66	18.291.517,18	18.782.716,19	12.876.168,55	0,00	0,00
Μεγάλα καταστήματα (μ²)											
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)											
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)											
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	337,94	506,91	506,91	337,94	0,00	0,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	13,50	13,50	13,50	13,56	13,67	13,93	14,23	14,61	15,02	15,45	15,88
Σύνολο πωλήσεων κατασ. τοπικής εξυπ. (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	752.968,13	1.153.764,99	1.184.748,10	812.183,72	0,00	0,00
Σύνολο πωλήσεων		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**12.690.346,80**	**19.445.282,17**	**19.967.464,30**	**13.688.352,27**	**0,00**	**0,00**
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-253.806,94	-388.905,64	-399.349,29	-273.767,05	0,00	0,00
Κατασκευαστικό κόστος (% των συνολικών εργασιών)					40%	40%	20%				
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					**-12.100.383,47**	**-12.265.931,33**	**-6.234.320,14**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)					-363.011,50	-367.977,94	-187.029,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00	0,00	0,00	0,00	-726.023,01	-735.955,88	-374.059,21	0,00	0,00	0,00	0,00
Λειτουργική χρηματορροή	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.189.417,98	-933.325,29	12.260.967,57	19.568.115,01	13.414.585,23	0,00	0,00
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής					-181.354,50	-375.542,22	-478.415,27				
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.370.772,47	-13.999.214,30	-7.662.729,86	-399.349,29	-273.767,05	0,00	0,00
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-13.370.772,47**	**-1.308.867,50**	**11.782.552,31**	**19.568.115,01**	**13.414.585,23**	**0,00**	**0,00**
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)			10.327.087,17								
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)			-2.753.676,43								
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου			7.573.410,74								

Κόστη αγοράς οικοπέδου – Ε49	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	976.363
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	**6.597.048**	

Πίνακας 15

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ Ε51

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε51

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε51
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	30.296,05
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	18.177,63
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	12.118,42

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε51

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	95%	17.268,75	97%	16.750,69
Μεγάλα καταστήματα	0%	-	100%	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	5%	908,88	100%	908,88
Περιβάλλων χώρος	75%	22.722,04		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**~ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	14.678.436,23	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	-	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	545.328,90	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	795.271,31	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		16.019.036,44		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%			

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Περιγραφή			
Χρονοδιάγραμμα	**Μήνες**	**Έτη**	
Μελέτες & οικοδομική άδεια	4	0,33	
Περίοδος κατασκευής	14	1,17	
Συνολική διάρκεια έργου		1,50	
Στοιχεία δανειοδότησης έργου (πρόβλεψη, έτος 2019)		**Επιτόκιο**	
Επιτόκιο χρηματοδότησης		5,00%	
Απαιτούμενη απόδοση ιδίων κεφαλαίων		20,00%	
Ποσοστό χρηματοδότησης		50,00%	
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων		50,00%	
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)		12,50%	
Μισθωτικές αξίες (κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης)	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μισθωτική αξία (€/μ²/μήνα)**	**Μισθωτική αξία (€/μήνα)**
Γραφειακοί χώροι	17.268,75	12,00	207.224,98
Μεγάλα καταστήματα	-	-	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	908,88	13,50	12.269,90
Σύνολο	18.177,63		219.494,88
Πωλήσεις	**Κεφαλαιακές αποδόσεις (κατά την περίοδο πώλησης)**	**Αγοραία αξία σε σημερινές αξίες (€/μ²)**	
Γραφειακοί χώροι	7,75%	1.858,06	
Μεγάλα καταστήματα			
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	7,50%	2.160,00	

Χρηματορροή σεναρίου αξιοποίησης - Ο.Τ. Ε51

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)					0%	0%	0%	0%	25%	75%	0%
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.187,67	12.563,01	0,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,00	12,00	12,00	12,05	12,15	12,38	12,64	12,98	13,35	13,73	14,12
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.657.586,09	26.707.767,65	0,00
Μεγάλα καταστήματα (μ²)											
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)											
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)											
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,22	681,66	0,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	13,50	13,50	13,50	13,56	13,67	13,93	14,23	14,61	15,02	15,45	15,88
Σύνολο πωλήσεων καταστ. τοπικής εξυπ. (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	546.090,28	1.684.632,66	0,00
Σύνολο πωλήσεων		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.203.676,37**	**28.392.400,31**	**0,00**
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-184.073,53	-567.848,01	0,00
Κατασκευαστικό κόστος (% των συνολικών εργασιών)							10%	80%	10%		
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					**0,00**	**0,00**	**-1.676.715,03**	**-13.639.794,05**	**-1.736.173,99**	**0,00**	**0,00**
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)						0,00	0,00	-50.301,45	-409.193,82	-52.085,22	0,00
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-100.602,90	-818.387,64	-104.170,44	0,00	0,00
Λειτουργική χρηματορροή	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.827.619,38	-14.867.375,51	7.127.173,19	27.824.552,30	0,00
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής					0,00	0,00	-20.958,94	-212.415,30	-400.650,14		
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.848.578,32	-15.079.790,81	-2.477.153,32	-567.848,01	0,00
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-1.848.578,32**	**-15.079.790,81**	**6.726.523,05**	**27.824.552,30**	**0,00**
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)			4.737.376,33								
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)			-1.220.302,49								
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου			3.517.073,84								

Κόστη αγοράς οικοπέδου - Ε51	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	453.421
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	3.063.653	

Πίνακας 16

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε57

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε57

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε57
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	8.802,32
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	5.281,39
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	3.520,93

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε57

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	65%	3.432,90	95%	3.261,26
Μεγάλα καταστήματα	35%	1.848,49	100%	1.848,49
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	0%	-	100%	-
Περιβάλλων χώρος	75%	6.601,74		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**~ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	2.917.969,08	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	1.016.667,96	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	-	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	231.060,90	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		4.165.697,94		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%			

Περιγραφή			
Χρονοδιάγραμμα	**Μήνες**	**Έτη**	
Μελέτες & οικοδομική άδεια	4	0,33	
Περίοδος κατασκευής	14	1,17	
Συνολική διάρκεια έργου		1,50	
Στοιχεία δανειοδότησης έργου (πρόβλεψη, έτος 2021)		**Επιπόκιο**	
Επιπόκιο χρηματοδότησης		5,00%	
Αιτούμενη απόδοση ιδίων κεφαλαίων		22,00%	
Ποσοστό χρηματοδότησης		50,00%	
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων		50,00%	
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)		13,50%	
Μισθωτικές αξίες (κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης)	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μισθωτική αξία (€/μ²/μήνα)**	**Μισθωτική αξία (€/μήνα)**
Γραφειακοί χώροι	3.432,90	12,50	42.911,31
Μεγάλα καταστήματα	1.848,49	12,00	22.181,85
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	-	14,00	-
Σύνολο	5.281,39		65.093,16
Πωλήσεις	**Κεφαλαιακές αποδόσεις (κατά την περίοδο πώλησης)**	**Αγοραία αξία σε σημερινές αξίες (€/μ²)**	
Γραφειακοί χώροι	7,50%	2.000,00	
Μεγάλα καταστήματα	7,25%	1.986,21	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	7,25%	2.317,24	

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Χρηματοροή σεναρίου αξιοποίησης - Ο.Τ. Ε57

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)						0%	0%	0%	0%	0%	100%
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.261,26
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,50	12,50	12,50	12,55	12,66	12,89	13,17	13,53	13,91	14,30	14,71
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.673.929,66
Μεγάλα καταστήματα (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.848,49
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,00	12,00	12,00	12,05	12,15	12,38	12,64	12,98	13,35	13,73	14,12
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.319.598,55
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	14,00	14,00	14,00	14,06	14,18	14,44	14,75	15,15	15,58	16,02	16,47
Σύνολο πωλήσεων καταστ. τοπικής εξυπ. (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο πωλήσεων		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**11.993.528,21**
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-239.870,56
Κατασκ. κόστος (% των συνολικών εργασιών)							0%	0%	10%	80%	10%
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-902.972,72**	**-3.677.985,73**	**0,00**
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)						0,00	0,00	0,00	0,00	-27.089,18	-110.339,57
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-54.178,36	-220.679,14	0,00
Λειτουργική χρηματοροή	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-984.240,26	-4.009.004,45	11.753.657,65
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής							0,00	0,00	-12.303,00	-74.718,56	-102.093,08
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-996.543,26	-4.083.723,01	-341.963,64
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-996.543,26**	**-4.083.723,01**	**11.651.564,57**
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)			1.615.867,24								
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)			-307.323,42								
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου			1.308.543,82								

Κόστη αγοράς οικοπέδου - Ε57	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	168.697
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	**1.139.847**	

Πίνακας 17

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε59

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε59

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε59
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	2.771,74
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	1.663,04
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	1.108,70

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε59

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	100%	1.663,04	95%	1.579,89
Μεγάλα καταστήματα	0%	-	100%	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	0%	-	100%	-
Περιβάλλων χώρος	75%	2.078,81		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**~ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	1.413.587,40	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	-	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	-	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	72.758,18	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		1.486.345,58		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%			

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Περιγραφή			
Χρονοδιάγραμμα	**Μήνες**	**Έτη**	
Μελέτες & οικοδομική άδεια	4	0,33	
Περίοδος κατασκευής	14	1,17	
Συνολική διάρκεια έργου		1,50	
Στοιχεία δανειοδότησης έργου (πρόβλεψη, έτος 2021)		**Επιπόκιο**	
Επιπόκιο χρηματοδότησης		5,00%	
Αιτούμενη απόδοση ιδίων κεφαλαίων		22,00%	
Ποσοστό χρηματοδότησης		50,00%	
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων		50,00%	
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)		13,50%	
Μισθωτικές αξίες (κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης)	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μισθωτική αξία (€/μ²/μήνα)**	**Μισθωτική αξία (€/μήνα)**
Γραφειακοί χώροι	1.663,04	12,50	20.788,05
Μεγάλα καταστήματα	-	12,00	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	-	14,00	-
Σύνολο	1.663,04		20.788,05
Πωλήσεις	**Κεφαλαιακές αποδόσεις (κατά την περίοδο πώλησης)**	**Αγοραία αξία σε σημερινές αξίες (€/μ²)**	
Γραφειακοί χώροι	7,50%	2.000,00	
Μεγάλα καταστήματα	7,25%		
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	7,25%	2.317,24	

Χρηματορροή σεναρίου αξιοποίησης - Ο.Τ. Ε59

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)						0%	0%	0%	0%	0%	100%
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.579,89
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,50	12,50	12,50	12,55	12,66	12,89	13,17	13,53	13,91	14,30	14,71
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.717.575,47
Μεγάλα καταστήματα (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,00	12,00	12,00	12,05	12,15	12,38	12,64	12,98	13,35	13,73	14,12
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	14,00	14,00	14,00	14,06	14,18	14,44	14,75	15,15	15,58	16,02	16,47
Σύνολο πωλήσεων καταστ. τοπικής εξυπ. (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο πωλήσεων		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.717.575,47**
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-74.351,51
Κατασκ. κόστος (% των συνολικών εργασιών)							0%	0%	10%	80%	10%
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-902.972,72**	**-3.677.985,73**	**0,00**
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-161.092,99**	**-1.312.326,99**	**-167.042,70**
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	-4.832,79	-39.369,81	-5.011,28	0,00
Λειτουργική χρηματορροή	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	-9.665,58	-78.739,62	-10.022,56	11.753.657,65
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής				0,00	0,00	0,00	0,00	-175.591,36	-1.430.436,41	3.461.147,42	-102.093,08
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00					0,00	0,00	-2.194,89	-22.270,24	-38.593,62	-341.963,64
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-177.786,25**	**-1.452.706,65**	**-295.021,67**	**11.651.564,57**
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)				435.397,96							
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)				-95.259,54							
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου				340.138,42							

Κόστη αγοράς οικοπέδου - Ε59	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	43.851
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	**296.288**	

Πίνακας 18

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε62

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε62

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε62
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	2.200,00
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	1.320,00
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	880,00

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε62

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	90%	1.188,00	95%	1.128,60
Μεγάλα καταστήματα	0%	-	100%	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	10%	132,00	100%	132,00
Περιβάλλων χώρος	75%	1.650,00		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**~ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	1.009.800,00	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	-	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	79.200,00	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	57.750,00	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		1.146.750,00		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%			

Περιγραφή			
Χρονοδιάγραμμα	**Μήνες**	**Έτη**	
Μελέτες & οικοδομική άδεια	4	0,33	
Περίοδος κατασκευής	14	1,17	
Συνολική διάρκεια έργου		1,50	
Στοιχεία δανειοδότησης έργου (πρόβλεψη, έτος 2021)		**Επιτόκιο**	
Επιτόκιο χρηματοδότησης		5,00%	
Απαιτούμενη απόδοση ιδίων κεφαλαίων		22,00%	
Ποσοστό χρηματοδότησης		50,00%	
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων		50,00%	
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)		13,50%	
Μισθωτικές αξίες (κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης)	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μισθωτική αξία (€/μ²/μήνα)**	**Μισθωτική αξία (€/μήνα)**
Γραφειακοί χώροι	1.188,00	12,50	14.850,00
Μεγάλα καταστήματα	-	-	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	132,00	14,00	1.848,00
Σύνολο	1.320,00		16.698,00
Πωλήσεις	**Κεφαλαιακές αποδόσεις (κατά την περίοδο πώλησης)**	**Αγοραία αξία σε σημερινές αξίες (€/μ²)**	
Γραφειακοί χώροι	7,50%	2.000,00	
Μεγάλα καταστήματα			
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	7,25%	2.317,24	

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Χρηματοροή σεναρίου αξιοποίησης - Ο.Τ. Ε62

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)						0%	0%	0%	0%	0%	100%
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.128,60
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,50	12,50	12,50	12,55	12,66	12,89	13,17	13,53	13,91	14,30	14,71
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.655.660,14
Μεγάλα καταστήματα (μ²)											
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)											
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)											
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132,00
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	14,00	14,00	14,00	14,06	14,18	14,44	14,75	15,15	15,58	16,02	16,47
Σύνολο πωλήσεων κατασ. τοπικής εξυπ. (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	359.871,67
Σύνολο πωλήσεων		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.015.531,81**
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-60.310,64
Κατασκ. κόστος (% των συνολικών εργασιών)							0%	0%	10%	80%	10%
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-124.286,97**	**-1.012.490,63**	**-128.877,31**
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)						0,00	0,00	0,00	0,00	-3.728,61	-30.374,72
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.457,22	-60.749,44	-7.732,64
Λειτουργική χρηματοροή	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-135.472,80	-1.103.614,79	2.814.744,91
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής							0,00	0,00	-1.693,41	-17.182,00	-29.775,87
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-137.166,21	-1.120.796,79	-230.562,77
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-137.166,21**	**-1.120.796,79**	**2.784.969,04**
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)			376.617,99								
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)			-77.270,30								
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου			299.347,69								

Κόστη αγοράς οικοπέδου – Ε62	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	38.592
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	**260.756**	

Πίνακας 19

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ Ε67

Δεδομένα σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε67

Περιγραφή	
Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου	Ε67
Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	4.407,91
Συντελεστής δόμησης	0,60
Συντελεστής κάλυψης	40%
Επιτρεπόμενη δόμηση (μ²)	2.644,75
Επιτρεπόμενη κάλυψη (μ²)	1.763,16

Υποθέσεις σεναρίου ανάπτυξης – Ο.Τ. Ε67

Περιγραφή				
Επιφάνειες σεναρίου αξιοποίησης	**% συνόλου**	**Μεικτή επιφάνεια (μ²) (GLA)**	**% καθαρή/μεικτή επιφάνεια**	**Καθαρή επιφάνεια (μ²) (NLA)**
Γραφειακοί χώροι	90%	2.380,27	95%	2.261,26
Μεγάλα καταστήματα	0%	-	100%	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	10%	264,47	100%	264,47
Περιβάλλων χώρος	75%	3.305,93		
Κατασκευαστικό κόστος	**€/μ²**	**€**	**~ μεικτό €/μ²**	
Γραφειακοί χώροι	850,00	2.023.230,69	1.011,50	
Μεγάλα καταστήματα	550,00	-	654,50	
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	600,00	158.684,76	714,00	
Περιβάλλων χώρος	35,00	115.707,64	41,65	
Θέσεις στάθμευσης (υπαίθριες βάσει πολεοδομικών διατάξεων)				
Συνολικό κόστος		2.297.623,09		
Αμοιβές & Κέρδος				
Αμοιβή μεσίτη (% πωλήσεις)	2,00%			
Απρόβλεπτα έξοδα (% κατασκ. κόστος)	3,00%			
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστος)	6,00%			
Εργολαβικό όφελος (% συνολικό κόστος ανάπτυξης)	10,00%			

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614

Περιγραφή			
Χρονοδιάγραμμα	**Μήνες**	**Έτη**	
Μελέτες & οικοδομική άδεια	4	0,33	
Περίοδος κατασκευής	14	1,17	
Συνολική διάρκεια έργου		1,50	
Στοιχεία δανειοδότησης έργου (πρόβλεψη, έτος 2021)		**Επιτόκιο**	
Επιτόκιο χρηματοδότησης		5,00%	
Αιτούμενη απόδοση ιδίων κεφαλαίων		22,00%	
Ποσοστό χρηματοδότησης		50,00%	
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων		50,00%	
Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)		13,50%	
Μισθωτικές αξίες (κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης)	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μισθωτική αξία (€/μ²/μήνα)**	**Μισθωτική αξία (€/μήνα)**
Γραφειακοί χώροι	2.380,27	12,50	29.753,39
Μεγάλα καταστήματα	-	-	-
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	264,47	14,00	3.702,64
Σύνολο	2.644,75		33.456,04
Πωλήσεις	**Κεφαλαιακές αποδόσεις (κατά την περίοδο πώλησης)**	**Αγοραία αξία σε σημερινές αξίες (€/μ²)**	
Γραφειακοί χώροι	7,50%	2.000,00	
Μεγάλα καταστήματα	7,25%		
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης	7,25%	2.317,24	

Χρηματορροή σεναρίου αξιοποίησης - Ο.Τ. Ε67

Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Πωλήσεις (% συνόλου διαθέσιμων προς πώληση)						0%	0%	0%	0%	0%	100%
Γραφειακοί χώροι (μ² καθαρής επιφάνειας)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.261,26
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	12,50	12,50	12,50	12,55	12,66	12,89	13,17	13,53	13,91	14,30	14,71
Σύνολο πωλήσεων γραφειακών χώρων (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.320.868,58
Μεγάλα καταστήματα (μ²)											
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)											
Σύνολο πωλήσεων καταστημάτων (€)											
Καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης (μ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264,47
Μοναδιαία μισθωτική αξία (€/μ²)	14,00	14,00	14,00	14,06	14,18	14,44	14,75	15,15	15,58	16,02	16,47
Σύνολο πωλήσεων καταστ. τοπικής εξυπ. (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	721.037,24
Σύνολο πωλήσεων		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.041.905,83**
Κόστη											
Μεσιτικές αμοιβές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-120.838,12
Κατασκ. κόστος (% των συνολικών εργασιών)							0%	0%	15%	75%	10%
Συνολικό κατασκευαστικό κόστος					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-373.531,22**	**-1.901.832,78**	**-258.217,98**
Απρόβλεπτα έξοδα (στο σύνολο του κατασκ. κόστους)						0,00	0,00	0,00	0,00	-11.205,94	-57.054,98
Επαγγελματικές αμοιβές (% κατασκ. κόστους)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.411,87	-114.109,97	-15.493,08
Λειτουργική χρηματορροή	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-407.149,03	-2.072.997,73	5.639.610,11
Κόστος χρηματοδότησης κατασκευής							0,00	0,00	-5.089,36	-36.091,20	-56.245,44
Συνολικά κόστος ανάπτυξης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-412.238,39	-2.109.088,92	-458.541,16
Μεικτό επιχειρηματικό όφελος		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-412.238,39**	**-2.109.088,92**	**5.583.364,66**
Παρούσα αξία (προ εργολαβικού οφέλους)				749.336,51							
Εργολαβικό όφελος (στο συνολικό κόστος ανάπτυξης)				-154.818,43							
Μεικτή υπολειμματική αξία οικοπέδου				594.518,09							

Κόστη αγοράς οικοπέδου - Ε67	Ποσοστό κατά προσέγγιση	(€)
Φόρος μεταβίβασης	10,30%	
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	76.645
Έξοδα συμβολαιογράφου & άλλα έξοδα μεταβίβασης	2,50%	
Καθαρή υπολειμματική αξία οικοπέδου	**517.873**	

Πίνακας 20

https://doi.org/10.26219/heal.aueb.5614