

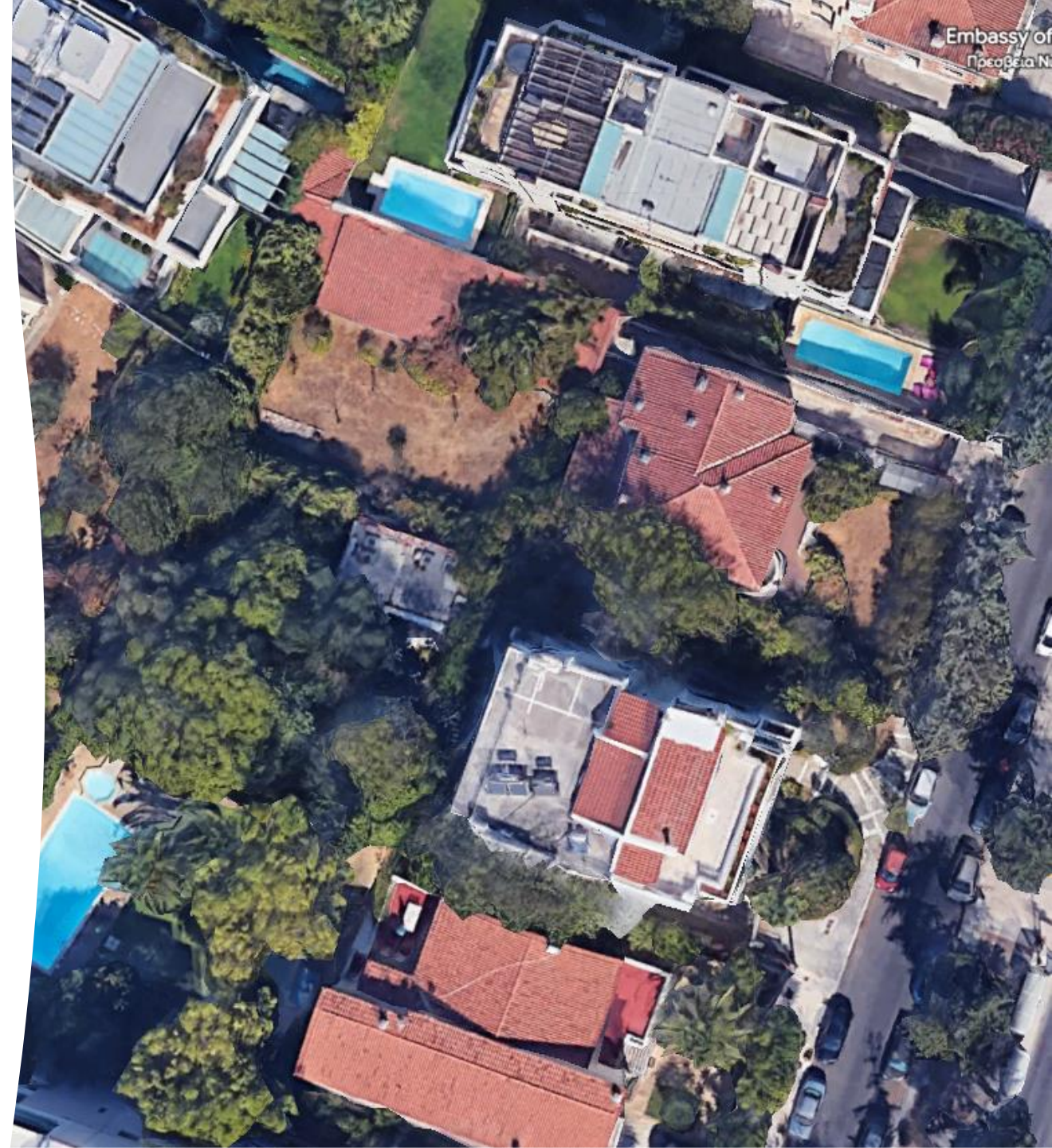


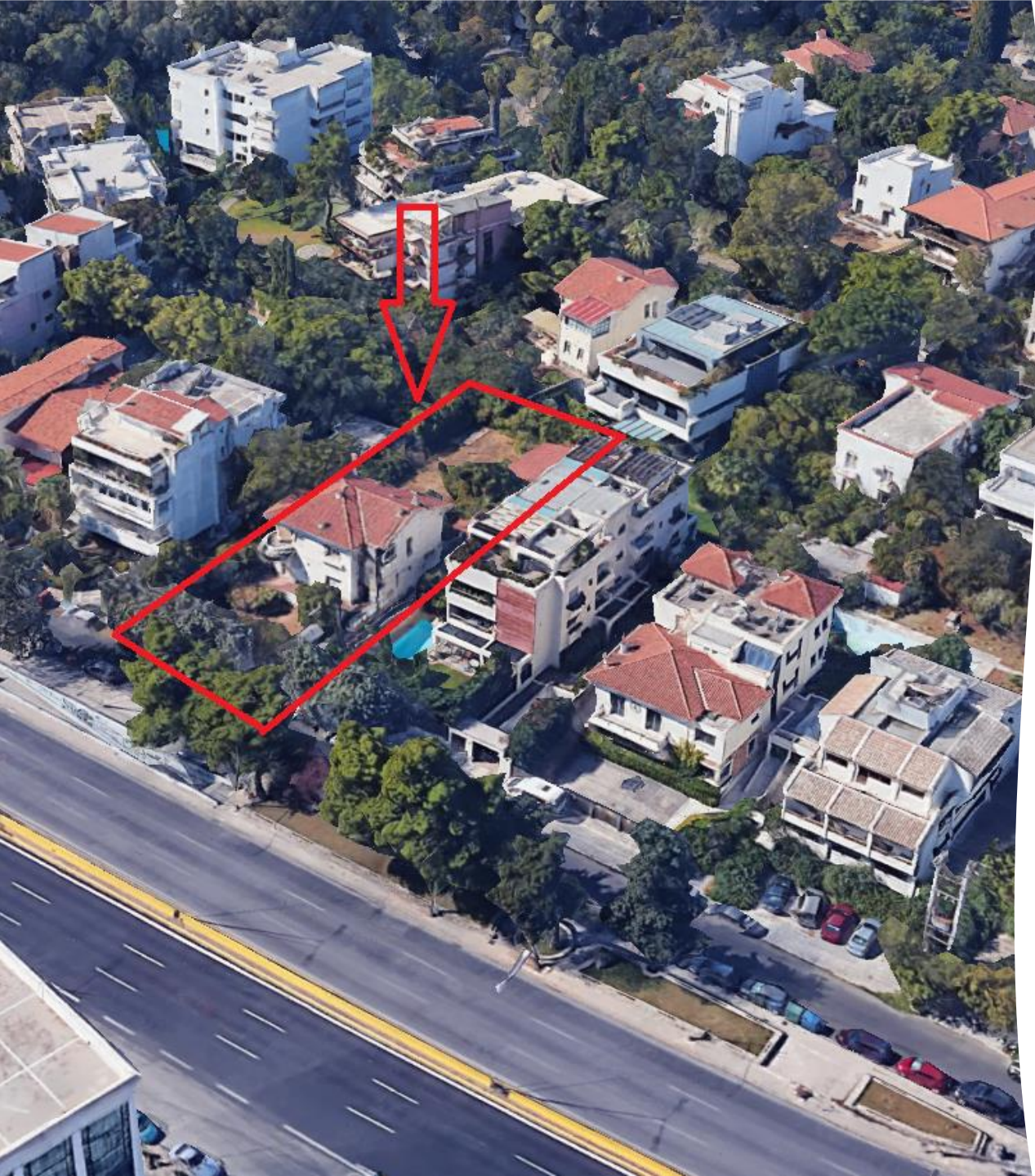
ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΔΙΩΡΟΦΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΜΕ ΔΩΜΑ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΑ

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΤΗΝ
ΦΙΛΟΘΗ ΑΤΤΙΚΗΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΡΕΙΤ 11^Α.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- Το παρόν θα προβάλλει εν συντομία την βιωσιμότητα του επενδυτικού έργου ανέγερσης συγκροτήματος πολυτελών κατοικιών στην περιοχή της Φιλοθέης.
- Αφορά σε τριώροφο κτήριο με δύο υπόγεια και δώμα το οποίο θα ανεγερθεί επί της οδού Στεφάνου Στρέιτ 11^Α, στον Δήμο Φιλοθέης - Ψυχικού, σε οικοπέδο επιφανείας 1.105 τ.μ. το οποίο έχει πρόσωπο στην παράπλευρη οδό της Λεωφόρου Κηφισίας και στο οποίο υπάρχει υφιστάμενο κτίσμα
- Συνολικά προβλέπεται να κατασκευαστούν 1.945 τ.μ. δομημένης επιφάνειας σε έξι (6) στάθμες.
- Αυτή η επιφάνεια θα αποτελείται από δώδεκα (12) διαμερίσματα κυμαινόμενης επιφάνειας από 60 έως 70 τ.μ. στις πρώτες 3 στάθμες , ενώ στο δώμα θα κατασκευαστούν ακόμα τέσσερις (4) ξενοδοχειακές σουίτες επιφάνειας 35 τ.μ. η κάθε μία. Τα διαμερίσματα στο ισόγειο, πρώτο όροφο και στο δώμα προβλέπεται να έχουν ατομική πισίνα στον εξώστη τους.
- Αναφορικά με τους κοινόχρηστους χώρους στο Υπόγειο Β επιφάνειας 612 τ.μ. θα προβλεφθεί χώρος στάθμευσης για κάθε διαμέρισμα, στο Υπόγειο Α επιφάνειας 306 τ.μ. προβλέπεται η κατασκευή βοηθητικών χώρων, ενώ επίσης προβλέπεται η κατασκευή χώρου πρασίνου και υπαίθριας πισίνας στο δυτικό τμήμα του οικοπέδου.





ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

- Εντός του οικοπέδου υπάρχει υφιστάμενο παλιό κτίσμα, το οποίο πρόκειται να κατεδαφιστεί. Θα πραγματοποιηθεί εκσκαφή μέχρι το οριστικό βάθος της μελέτης για την κατασκευή του υπογείου γκαράζ και το οποίο θα εκτείνεται, όπως άλλωστε προβλέπεται, σε επιφάνεια μεγαλύτερη αυτής της κάτοψης της υπέργειας ανωδομής μαζί με την ράμπα εισόδου στο νότιο όριο του οικοπέδου.
- Έπειτα θα κατασκευαστεί ο σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα, θα πραγματοποιηθούν όλες οι οικοδομικές εργασίες για την αποπεράτωση του κελύφους του κτηρίου. Έχει προβλεφθεί να γίνει χρήση ηχοθερμομονωτικών υαλοστασίων λεπτού προφίλ σε σκούρα απόχρωση λόγω της μεγάλης οριζόντιας επιφάνειας που καταλαμβάνουν στην πρόσοψη του κτηρίου, καθώς και γενικότερα υλικά δαπεδοστρώσεων και εσωτερικών ξυλουργικών (κουζίνες, ντουλάπες) που να παραπέμπουν σε σύγχρονη *minimal* αισθητική .
- Τέλος θα πραγματοποιηθεί διαμόρφωση των εξωτερικών κοινόχρηστων χώρων όπως η είσοδος, ο κήπος και η πισίνα με ύψος και υλικά αντίστοιχα των εσωτερικών προκειμένου η κατηγοριοποίηση του ολοκληρωμένου έργου να απευθύνεται σε διεθνές κοινό υψηλού budget.

ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- Το κόστος ανέγερσης σύμφωνα με την τρέχουσα εικόνα της αγοράς ανέρχεται σε 2.750€/ τ.μ. για τις δομημένες επιφάνειες και 1.150€/τ.μ. για τα υπόγεια Α & Β. Επομένως 2.750€/τ.μ.*1.027τ.μ.= 2.824.250€ για το οικιστικό κτήριο και 1.150€/τ.μ. *918 τ.μ.= 1.055.700€ για τον υπόγειο χώρο στάθμευσης και το κοινόχρηστο υπόγειο με όλες τις αναγκαίες υποδομές . Για τον περιβάλλοντα χώρο και τους κοινόχρηστους χώρους κατ' αποκοπή υπολογίζεται κόστος που ανέρχεται σε 250.000€ .Επομένως το συνολικό κόστος ανέγερσης ανέρχεται σε 4.129.950€ .
- Η εκμετάλλευση των εν λόγω διαμερισμάτων θα γίνει με συνθήκες βραχυχρόνιας μίσθωσης επιπλωμένων διαμερισμάτων , επομένως θα πρέπει να γίνει προβλεψη στο αρχικό κόστος της επένδυσης για την προμήθεια επίπλων, διακοσμητικών φωτιστικών, υφασμάτων, κ.α. η οποία θα αντιστοιχεί σε περίπου 20.000€/διαμέρισμα, ήτοι συνολικά 320.000€ .
- Εκτιμάται ότι τα έξοδα για αμοιβές μηχανικών και λοιπών επαγγελματιών για τις αδειοδοτήσεις και επιβλέψεις του έργου λόγω του πολυσύνθετου και των υψηλών προδιαγραφών της κατασκευής θα ανέλθουν σε περίπου 250.000€ .
- Υπάρχει προοπτική πιθανής εκμετάλλευσης του Υπογείου Α με την διαμόρφωσή του σε κοινόχρηστους χώρους που θα αναβαθμίσουν την αξία διαμονής στο συγκρότημα όπως πισίνα, σπα, γυμναστήριο , κ.α. . Το επιπρόσθετο κόστος που θα ανέρχεται σε περίπου 250.000€ θα αποσβεστεί από την αυξημένη υπεραξία που θα δοθεί στα διαμερίσματα προς μίσθωση.
- Συμπερασματικά το σύνολο της αρχικής επένδυσης ανέρχεται σε 4.949.950€, πλέον ΦΠΑ.





ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Προβλέπεται εκμετάλλευση μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων για το σύνολο των Δεκαέξι (16) διαμερισμάτων. Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης εκτιμάται ότι θα είναι ετήσια, ήτοι 365 διανυκτερεύσεις/διαμέρισμα, λόγω της θέσης του ακινήτου και για της εγγύτητας αφενός με το κέντρο αλλά και αφετέρου με το επιχειρηματικό-ιατρικό κέντρο της περιοχής Χαλανδρίου-Αμαρουσίου το οποίο θα προσελκύει επισκέπτες υψηλού εισοδηματικού προφίλ οι οποίοι θα ενδιαφέρονται και για μεσοπρόθεσμες μισθώσεις πέραν του ενός μήνα.

Προβλέπεται για την πρώτη πενταετία και λόγω των προαναφερθέντων λόγων και της ανάπτυξης διαφημιστικής εκστρατείας αλλά και διερχόμενου πελατολογίου με υψηλά ποσοστά πιστότητας να υπάρχει μέσο ποσοστό πληρότητας 70% . Ως εκ τούτου υπολογίζεται το σύνολο των διανυκτερεύσεων σε 16 διαμερίσματα * 70 % * 365 ημέρες= 4.088 διανυκτερεύσεις .

Λόγω του ότι οι κατοικίες προς μίσθωση θα είναι πολυτελείς με χρήση ιδιωτικής ή/και κοινόχρηστης πισίνας με ατομική θέση στάθμευσης σε μία περιοχή η οποία έχει ούτως ή άλλως υψηλές τιμές πώλησης/ενοικίασης, εκτιμάται μέσο ημερήσιο κόστος διανυκτέρευσης διακοσίων πενήντα (250) ευρώ, πλέον ΦΠΑ.

Επομένως το σύνολο της ετήσιας απόδοσης (προ φόρων, αποσβέσεων και λειτουργικών εξόδων, κ.α.) ανέρχεται σε 1.022.000€ .

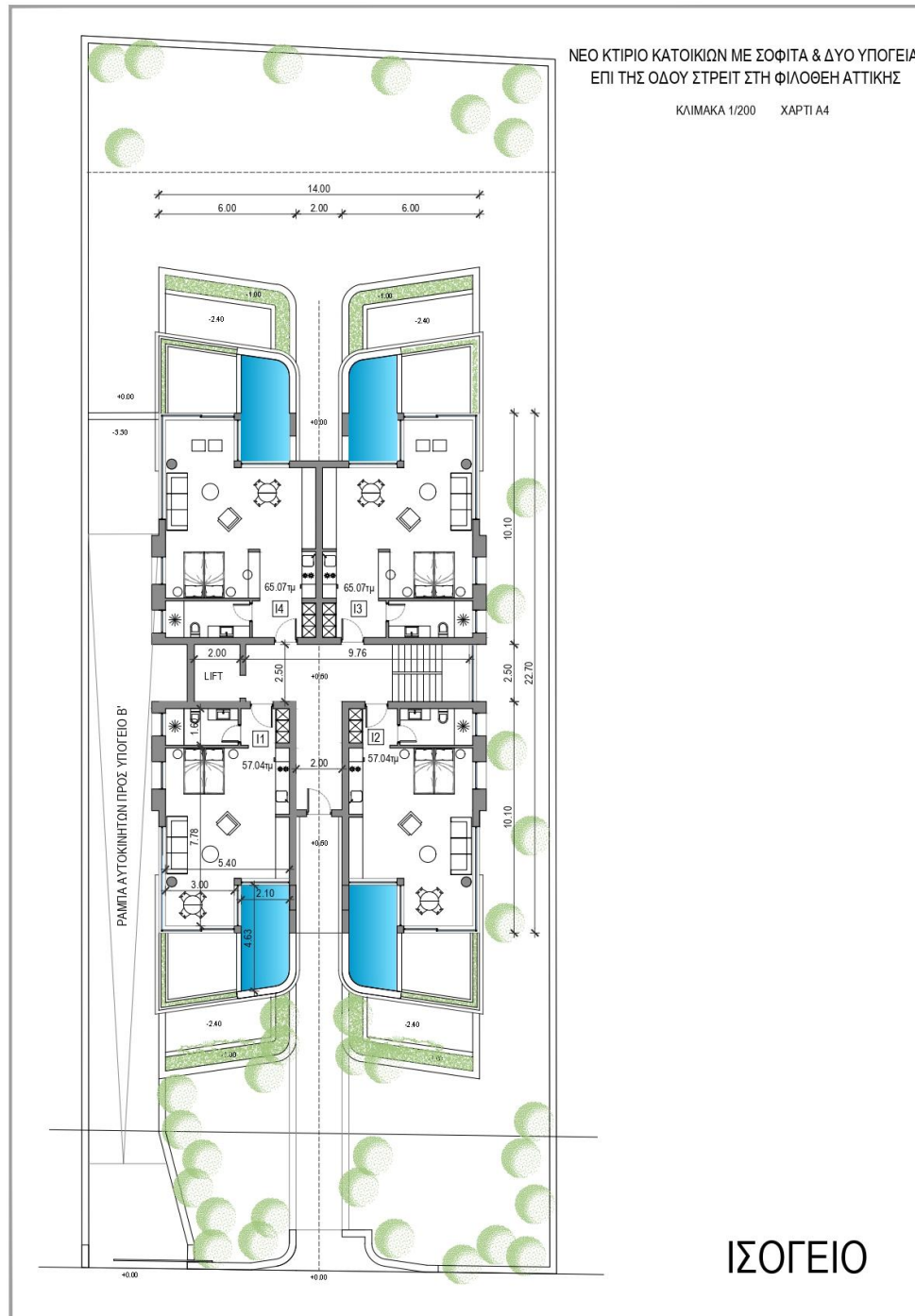
Αν εκτιμηθεί ότι ένα ποσοστό 35% προσδιορίζει την απομείωση των εσόδων από έξοδα, τόκους και φόρους, τότε προκύπτουν ετήσια κέρδη 660.000€ , επομένως λογίζεται ότι θα πραγματοποιηθεί απόσβεση του επενδεδυμένου κεφαλαίου σε επτά έως οκτώ έτη.



ΚΑΤΟΨΕΙΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΤΗΝ
ΦΙΛΟΘΗ ΑΤΤΙΚΗΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΡΕΙΤ 11^Α.

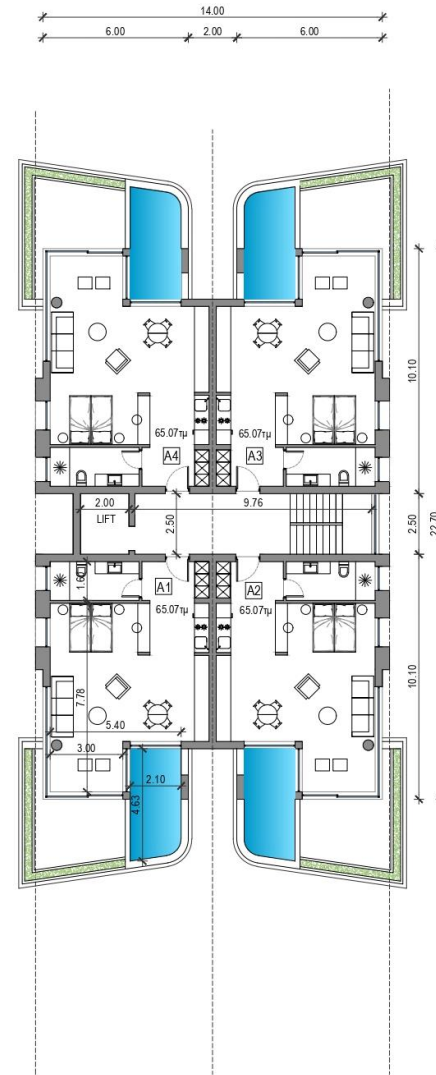
ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



ΚΑΤΟΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ

ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ ΣΟΦΙΤΑ & ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ
ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΡΕΙΤ ΣΤΗ ΦΙΛΟΘΕΗ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/200 ΧΑΡΤΙ Α4

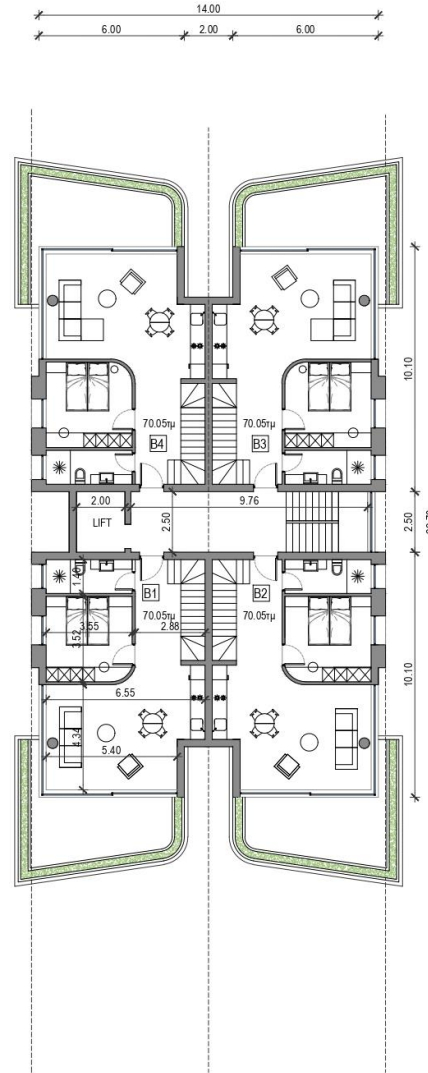


Α' ΟΡΟΦΟΣ

ΚΑΤΟΨΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ

ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ ΣΟΦΙΤΑ & ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ
ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΡΕΙΤΣΗ ΦΙΛΟΘΕΗ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/200 ΧΑΡΤΙ Α4



Β' ΟΡΟΦΟΣ

ΚΑΤΟΨΗ ΔΩΜΑΤΟΣ

ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ ΣΟΦΙΤΑ & ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ
ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΡΕΪΤ ΣΤΗ ΦΙΛΟΘΗ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/200 ΧΑΡΤΙ Α4

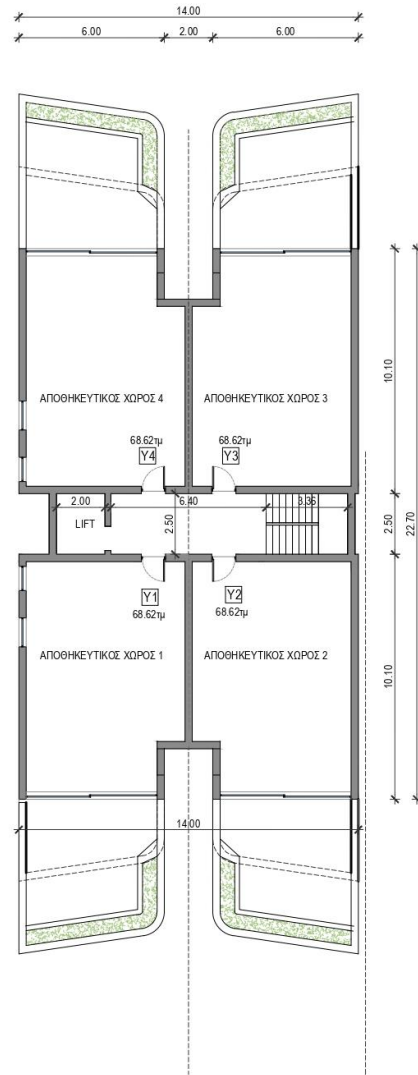


ΣΟΦΙΤΑ

ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ Α'

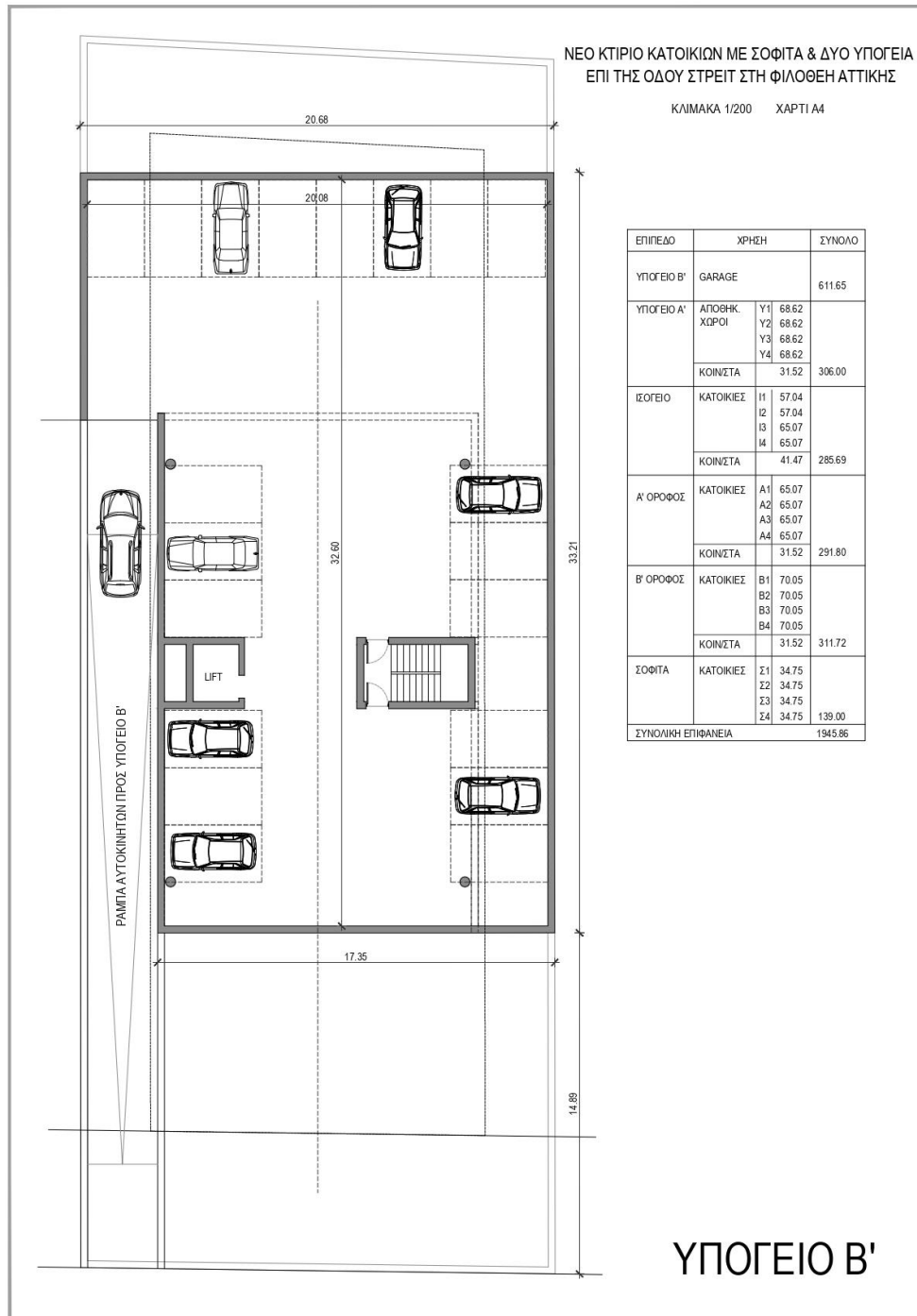
ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ ΣΟΦΙΤΑ & ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΑ
ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΡΕΙΤ ΣΤΗ ΦΙΛΟΘΕΗ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/200 ΧΑΡΤΙ Α4



ΥΠΟΓΕΙΟ Α'

ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ Β'



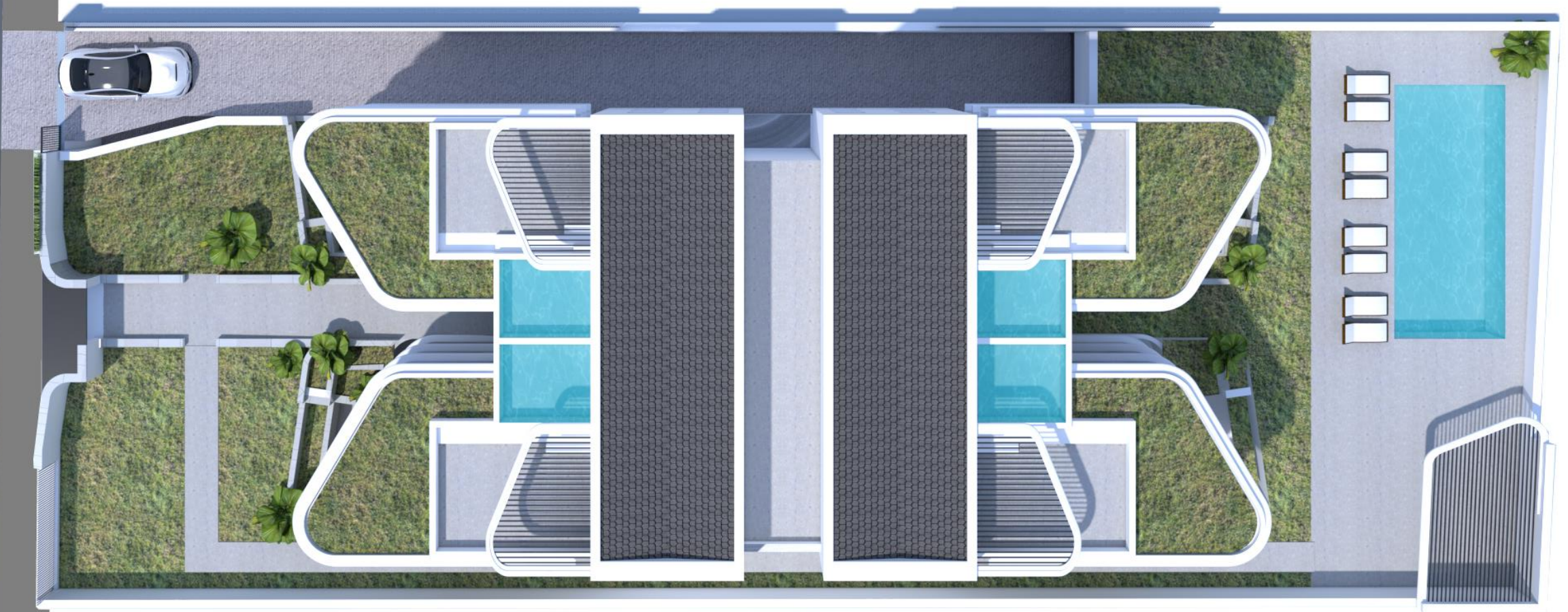












ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ
