Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.12.09 14:45:46 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,09/12/2022
Αριθ. Πρωτ.:2851932

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**, το διακριτικό τίτλο **TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ** και αριθμό ΓΕΜΗ **160110060000**.

Την **09/12/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3356103**, η από 15/07/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αρ. Πρωτ. C_55_2022

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ
Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ
Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 33, Κρήτη
Τηλ.: +30 – 28210 50900
Fax: +30 – 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Δουκός Μποφώρ 7,
712 02, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ
Ι. Χατζηιωσήφ 35,
2027, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ
Γλάδστωνος 69,
3040, Acropolis Centre,
Κατάστημα 10
Τηλ: +357 - 25343934
Fax: +357 - 25343933
limassoldanos@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ
Milutina Milankovica Str. 9z/I
11070 New Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Οικόπεδο εντός του εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου του Επιχειρηματικού Πάρκου Βαμβακιάς του Δήμου Ελευσίνας, εντός του υπ' αριθμ. 19 ΟΤ, μετά του επ' αυτού συγκροτήματος κτηρίων εμπορικών αποθηκών στην θέση «Λαχίδια Βαμβακιάς», εντός της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ελευσίνας, Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής.

Εντολέας:
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

Ημερομηνία:
Ιούλιος 2022

RICS Regulated by RICS

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περιεχόμενα

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ 4

ΣΚΟΠΟΣ 4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 4
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 4
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 5
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ 5
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 5
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 5
ΝΟΜΙΣΜΑ 6
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 6
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ 6

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 6

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 6
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 9

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 9

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 9
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 9
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ 9
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 10

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ 10

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ 10
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 13
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ 15

ΕΚΤΙΜΗΣΗ 17

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 17

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 18

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 18

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ 18
ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ 22
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 24

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ 25

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ 26

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι 27

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ 32

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του υπ' αριθμ. 19 ΟΤ, στο εγκεκριμένο Πολεοδομικό Σχέδιου του Επιχειρηματικού Πάρκου Βαμβακιάς του Δήμου Ελευσίνας.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για οικόπεδο εντός Επιχειρηματικού Πάρκου μετά του επ' αυτού συγκροτήματος επαγγελματικών κτηρίων και εμπορικών αποθηκών.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Η συνολική – τελική - επιφάνεια του οικοπέδου είναι **45.408,04 τμ** και η συνολική επιφάνεια των υφιστάμενων κτισμάτων ανέρχεται σε 16.564,63 τμ.
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	AUTOHELLAS HERTZ
ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Υπολειμματική Μέθοδος και η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα.
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	**8.024.000 €** **(ΟΚΤΩ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)**

Προς:

TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

υπόψη κυρίου Αλεξ. Θωμαδάκη

email: Alex.Thomadakis@trade-estates.gr

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από την «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ» (ο Εντολέας) και πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της αγοραίας αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Ενημέρωση του εντολέα για την Αγοραία Αξία του ακινήτου για σκοπούς εισφοράς σε είδος του ακινήτου για την κάλυψη ΑΜΚ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

15/07/2022

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, την **11η/04/2022.**

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η **Αγοραία Αξία**, η οποία ορίζεται σύμφωνα με το VS των εκτιμητικών προτύπων του RICS (Global Valuation Standards, 2020), ως:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου διενεργήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (ISVA).

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υφίσταται καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμηση αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας. Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση, τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον Θοδωρή Λύβη, MRICS, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και τον Βασίλη Πυροβέτση, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Θεσσαλονίκης, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίστηκε αποκλειστικά στην πληροφόρηση, που μας παρασχέθηκε από τον εντολέα, ήτοι:

- Τοπογραφική Αποτύπωση Οικοπέδου, του πολ. μηχανικού Δημ. Καραντζά, με ημερομηνία Νοέμβριος 2015.
- Ρυμοτομικό Σχέδιο ΕΠΙΧΕΙ.ΠΑ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε. στην θέση Βαμβακιά Ελευσίνας, της εταιρείας ΜΕΤΡΟΓΕΩΝΕΤ Α.Ε., με ημερομηνία Σεπτέμβριος 2015.
- Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης, με ημερομηνία 15/12/2019.
- Ενημέρωση μέσω e-mail, σχετικά με την τροποποίηση του συμφωνητικού μίσθωσης σε περίπτωση εισφοράς του ακινήτου.
- Ενημέρωση μέσω e-mail, σχετικά με τις βασικές παραμέτρους της σχεδιαζόμενης νέας ανάπτυξης.
- Απόσπασμα κτηματολογίου από την ιστοσελίδα maps.gov.gr.

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

Το νόμισμα που χρησιμοποιείται σε όλες τις αναφερόμενες αξίες είναι το Ευρώ (€).

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ και φόρους μεταβίβασης.

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Οι αποδέκτες της έκθεσης εκτίμησης δεν δικαιούνται να εκχωρήσουν τα δικαιώματά τους – είτε στο σύνολο είτε επιμέρους – σε τρίτα μέρη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην θέση «Λαχίδια Βαμβακιάς», εντός του εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου του Επιχειρηματικού Πάρκου Βαμβακιάς του Δήμου Ελευσίνας και συγκεκριμένα καταλαμβάνει ολόκληρο το υπ' αριθμ. 19 ΟΤ.

Διαθέτει πρόσβαση μέσω ασφαλτοστρωμένης οδού και απέχει από την έξοδο «4» της Αττικής Οδού περί τα 9 χλμ και από την Λεωφόρο ΝΑΤΟ περίπου 3,5 χλμ. Η Εθνική Οδός Αθηνών – Κορίνθου διέρχεται νότια του οικοπέδου σε απόσταση 150 μ, ενώ το Στρατιωτικό Αεροδρόμιο Ελευσίνας βρίσκεται σε απόσταση περίπου 200 μ. Τέλος η πόλη της Ελευσίνας, βρίσκεται σε απόσταση περίπου 2,5 χλμ δυτικά του εκτιμώμενου.

Ο Δήμος Ελευσίνας, βρίσκεται σε απόσταση 20 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας και ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής. Συστάθηκε με το σχέδιο Καλλικράτης από την συνένωση του προϋπάρχοντος δήμου Ελευσίνας και της κοινότητας Μαγούλας. Η έκτασή του δήμου είναι 36,589 τ.χλμ και ο πληθυσμός του 29.902 κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2011.

Η ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου Πεδίου διαθέτει τις πιο εκτεταμένες εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) της Αττικής. Η εγγύς του ακινήτου περιοχή χαρακτηρίζεται από βιομηχανική χρήση. Στην περιοχή στεγάζονται ως επί το πλείστον αποθήκες εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), οι οποίες φιλοξενούν έναν ευρύ κατάλογο παρεχόμενων υπηρεσιών όπως αποθήκευση, διανομή, διεθνείς μεταφορές εμπορευμάτων, πληροφοριακά συστήματα, κλπ. Συναντώνται επίσης και κάποιες αντιπροσωπείες αυτοκινήτων καθώς και εφοδιαστικές αλυσίδες φαρμάκων. Η πλειοψηφία των γειτονικών ακινήτων είναι σχετικά παλαιάς κατασκευής, σε άμεση εγγύτητα με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, ωστόσο, συναντώνται και σύγχρονες εγκαταστάσεις εφοδιαστικών αλυσίδων.

Σε γενικές γραμμές, κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε προνομιούχα τοποθεσία, τόσο από πλευράς προσβάσεων, όσο και από πλευράς χρήσεων.

Απόσπασμα χάρτη της περιοχής παρατίθεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για οικόπεδο εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου Ελευσίνας, τελικής επιφάνειας μετά την ρυμοτόμηση **45.408,04 τμ** εντός του οποίου έχει ανεγερθεί τμηματικά από το 1994 έως το 2006 συγκρότημα επαγγελματικών κτηρίων – εμπορικών αποθηκών.

Απόσπασμα του οικοπέδου, από την ιστοσελίδα maps.gov.gr παρατίθεται παρακάτω:



Εμβαδόν: 45408.04 τ.μ.

Οι όροι δόμησης εντός του ΟΤ 19, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που μας προσκομίστηκε, για επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) είναι οι παρακάτω (ΦΕΚ 208/30-9-2015):

- Ε= 2000 μ2
- Π= 25 μ
- ΣΔ = 1,20
- Κάλυψη έως 60%
- Ύψος 14 μ

Με βάση τα παραπάνω η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση στο οικόπεδο ανέρχεται σε:

- 45.408,04 x 1,2 = 54.489,65 τμ

και η επιτρεπόμενη κάλυψη σε:

- 45.408,04 x 0,6 = **27.244,82 τμ**

Στο οικόπεδο, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης αλλά και την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε διαπιστώθηκε ότι έχουν ανεγερθεί τα παρακάτω πέντε κτήρια:

- **Κτήριο Α** το οποίο έχει ανεγερθεί με την οικοδομική άδεια 295/2006. Το κτήριο έχει χρήση επαγγελματικού εργαστηρίου και γραφείων και αποτελείται από ισόγειο και πατάρι. Έχει συνολική επιφάνεια 925,34 τμ και κάλυψη 585,00 τμ ενώ τμήμα του βρίσκεται στο ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου.
- **Κτήριο Β** το οποίο έχει ανεγερθεί με τις οικοδομικές άδειες 155/1994 και 295/2006. Αποτελείται από ισόγειο χώρο επιφάνειας 3.070 τμ και πατάρι με χρήση γραφείων επιφάνειας 1.863,92 τμ.
- **Κτήριο Γ** το οποίο έχει ανεγερθεί με την οικοδομική άδεια 155/1994 και έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013. Αποτελείται από ισόγειο χώρο αποθήκης 2.042,40 τμ και πατάρι με χρήση γραφείων επιφάνειας 174,62 τμ.
- **Κτήριο Δ** το οποίο έχει ανεγερθεί με την οικοδομική άδεια 295/2006 και έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013. Πρόκειται για ισόγειο βοηθητικό κτήριο (κυλικείο και αποθήκη) με εμβαδόν 185,19 τμ.
- **Κτήριο Ε** το οποίο έχει ανεγερθεί με την οικοδομική άδεια 728/2006. Αποτελείται από ισόγειο χώρο βιομηχανικής αποθήκης 7.640,43 τμ και πατάρι επιφάνειας 445,59 τμ. Το συγκεκριμένο κτήριο έχει πολύ καλές προδιαγραφές (ύψος περί τα 10 μ), ράμπες φορτοεκφόρτωσης, βιομηχανικά δάπεδα κλπ και είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΕΛΤΡΕΚΚΑ.
- **Κτήριο ΣΤ** το οποίο έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013. Πρόκειται για βοηθητικό χώρο αποθήκης με επιφάνεια 217,14 τμ.

Με βάση τα παραπάνω η συνολική δομημένη επιφάνεια των πέντε υφιστάμενων κτηρίων επί του οικοπέδου ανέρχεται σε 16.564,63 τμ.

Σύμφωνα με οδηγία του εντολέα, η εκτίμηση πραγματοποιείται με την εύλογη **ειδική παραδοχή**, ότι από τα υφιστάμενα κτήρια θα διατηρηθεί μόνο το κτήριο Ε (το οποίο άλλωστε είναι και το πιο σύγχρονο) και τα υπόλοιπα κτήρια θα κατεδαφιστούν με σκοπό την ανάπτυξη νέων κτηρίων logistics, σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ, έως την εξάντληση της επιτρεπόμενης κάλυψης.

Η **υπολειπόμενη κάλυψη** ανέρχεται σε: 27.244,82 – 7.640,43 = **19.604,39 τμ**.

Επίσης πρόκειται να κατασκευαστούν χώροι γραφείων καλών προδιαγραφών, στα πατάρια των νέων κτηρίων εμπορικών αποθηκών, συνολικής επιφάνειας 1.000 τμ. Η επιφάνεια αυτή γραφειακών χώρων κρίνεται εύλογη λαμβάνοντας υπόψη την συνολική επιφάνεια των αποθηκών.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την ημερομηνία της αυτοψίας, το κτήριο Ε, το οποίο με βάση την οδηγία του εντολέα πρόκειται να διατηρηθεί βρέθηκε σε άριστη κατάσταση συντήρησης, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά. Ο περιβάλλων χώρος του οικοπέδου είναι ασφαλτοστρωμένος και το οικόπεδο είναι στο σύνολο του περιφραγμένο.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Αντιλαμβανόμαστε ότι το ακίνητο ανήκει στην εταιρεία AUTOHELLAS.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας τυχόν δουλείες και περιορισμοί. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί με την παραδοχή ότι δεν υπάρχουν.

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Το κτήριο Ε, είναι πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία ΕΛΤΡΕΚΚΑ, σύμφωνα με τους όρους που συνοψίζονται παρακάτω:

Μισθωτής	ΕΛΤΡΕΚΚΑ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Ισόγεια Εμπορική Αποθήκη με πατάρι
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	8.086,02
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	18.000
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	15/12/2019
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	*11/12/2031*
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	9,66
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔΤΚ +2%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	15/12/2022

Σύμφωνα με ενημέρωση του εντολέα, μετά την πάροδο 4 ετών, το μίσθωμα πρόκειται να αναπροσαρμοστεί στα επίπεδα του Αγοραίου Μισθώματος.

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος του τοπικού πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου. Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα και δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Η ελληνική οικονομία καταγράφει θετική δυναμική, ταυτόχρονα όμως υπάρχουν λόγοι ανησυχίας, ενώ από ορισμένες κρίσιμές πλευρές της οικονομίας οι εξελίξεις δεν έχουν ακόμη σαφή κατεύθυνση. Ο ρυθμός πραγματικής μεγέθυνσης το 2021 εκτιμάται ιδιαίτερα υψηλός επιβεβαιώνοντας τις αναλύσεις και η μεγέθυνση αναμένεται στο 9-9,5% στο σύνολο του έτους. Για το 2022 επίσης αναμένεται ισχυρή μεγέθυνση, βέβαια σε χαμηλότερο επίπεδο. Συνυπολογίζοντας αναμενόμενες εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον, την εισροή πόρων από το ταμείο ανάκαμψης και άλλες ευρωπαϊκές πηγές ο ρυθμός μεγέθυνσης αναμένεται στην περιοχή του 4-4,5%. Η εξέλιξη του πληθωρισμού θα έχει κεντρική οικονομική και πολιτική σημασία. Αυξήσεις τιμών σε προϊόντα και υπηρεσίες είναι αναμενόμενες όταν οι οικονομίες ανακάμπτουν έντονα μετά από βαθιά ύφεση και η ζήτηση αυξάνεται. Μπορεί, όμως, να οδηγήσουν σε ισχυρή και επικίνδυνη ανοδική περιδίνηση τιμών και μισθών που θα υποσκάψει την πραγματική ανάπτυξη και θα μειώσει τα πραγματικά εισοδήματα.

Η ελληνική οικονομία έδειξε να συνεχίζει την ισχυρή της ανάκαμψη με σημαντικές αλλαγές στους δείκτες , συγκεκριμένα:

- Πρωτοφανής ενίσχυση εξαγωγών, +48,6% (έναντι πτώσης 34,7% στο γ' τρίμ. 2020) ο Κυρίως από διεύρυνση εξαγωγών υπηρεσιών (+84,6%). Συνέχιση αύξησης εξαγωγών προϊόντων (+9,2%)
- Μικρή βελτίωση εξωτερικού ισοζυγίου, από μικρότερη, ωστόσο υψηλή αύξηση εισαγωγών (+21,7%), κυρίως σε υπηρεσίες (+58,1%)
- Νέα ισχυρή άνοδος κατανάλωσης νοικοκυριών, κατά 8,6%, κατόπιν αύξησης 13,1% στο β' τρίμ. φέτος και μείωσης 9,0% πριν ένα χρόνο. Διεύρυνση καταναλωτικών δαπανών Δημοσίου κατά 5,7% το γ' τρίμ. '21, από 5,6% στο προηγούμενο τρίμηνο. Άνοδος 5,3% ένα έτος νωρίτερα.
- Υποχώρηση επενδύσεων 5,0% (αντί ισχυρής ανόδου 42,2% στο γ' τρίμ. '20), αλλά από μικρότερη διεύρυνση αποθεμάτων από πέρυσι . Αύξηση σχηματισμού πάγιου κεφαλαίου 18,1%, κατόπιν +0,6% πριν ένα χρόνο

Σε συνδυασμό με τα μακροοικονομικά μεγέθη, που αναφέραμε, υπάρχει επίτευξη των στόχων του προϋπολογισμού κυρίως από το σκέλος των εσόδων με πλεόνασμα €1,46 δις σε σχέση με τον αρχικό στόχο, με ταυτόχρονη συγκράτηση των δαπανών κατά €1,17 δις έναντι του στόχου. Οι εξελίξεις αυτές εν μέσω πανδημικών κυμάτων και νέων μεταλλάξεων δημιουργούν αισιοδοξία για το 2022 και προϋποθέσεις για ξένους επενδυτές, που ήδη εξετάζουν σημαντικές επενδύσεις στην χώρα.

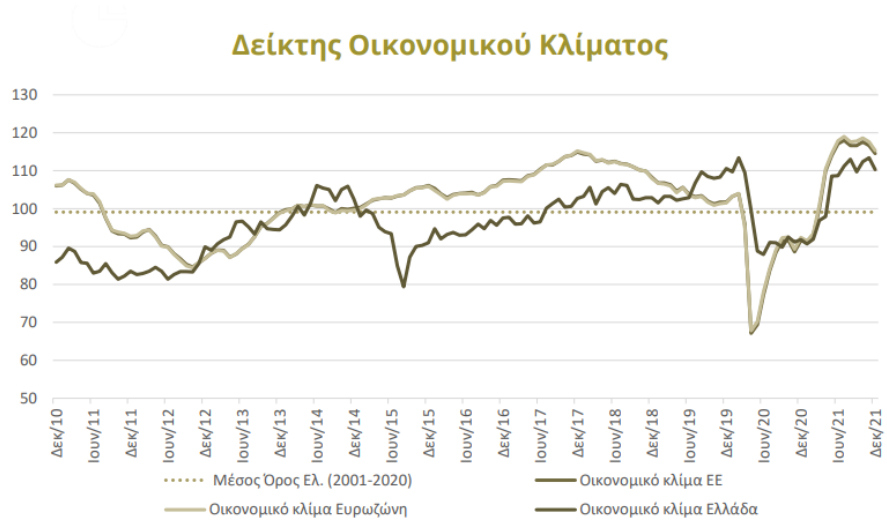
Σε σχέση με τους δείκτες Βραχυχρόνιας Δραστηριότητας οι τάσεις είναι επίσης θετικές:

- Βιομηχανία: Αύξηση βιομηχανικής παραγωγής 10% για το ενδεκάμηνο Ιανουαρίου-Νοεμβρίου του 2021 έναντι μείωσης 2,6% πριν από ένα χρόνο με αντίστοιχη αύξηση στην Ευρωζώνη (8,4%), που σχεδόν αντισταθμίζει τις απώλειες της ίδιας περιόδου του 2020.
- Κατασκευές: Ενίσχυση παραγωγής στις Κατασκευές κατά 4,7% στο εννεάμηνο του 2021 αντί απωλειών 13,3% το 2020 και ταυτόχρονη αύξηση οικοδομικής δραστηριότητας 27% σε όρους αδειών και 53,1% σε όρους επιφανείας.
- Τουρισμός: Ιδιαίτερα ισχυρή αύξηση κύκλου εργασιών κατά 76,6% στο εννεάμηνο του 2021 έναντι του 2020, ωστόσο υπολείπεται κατά 37% έναντι του 2019.
- Λιανικό Εμπόριο: Αύξηση 8,9% στο δείκτη όγκου στο δεκάμηνο του 2021έναντι πτώσης 2,8% πριν από ένα χρόνο.

Σύμφωνα με την έρευνα οικονομικού κλίματος του ΙΟΒΕ, για τον Δεκέμβριο του 2021, στο τέταρτο τρίμηνο φέτος ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος ενισχύθηκε οριακά σε σύγκριση με το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο (+0,7 μον.). Ως αποτέλεσμα αυτής της ενίσχυσης, ο δείκτης διατηρήθηκε σε επίπεδα προ της υγειονομικής κρίσης, στο μέγιστο επίπεδο των τελευταίων 21 ετών. Αντιθέτως, ο Δείκτης Καταναλωτικής Εμπιστοσύνης διαμορφώθηκε 7,5 μονάδες χαμηλότερα από ότι στο

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

προηγούμενο τρίμηνο πέρυσι, στις -42,9. Η νέα ενίσχυση προήλθε κυρίως από τη βελτίωση των προσδοκιών στο Λιανικό Εμπόριο και δευτερευόντως από την ενίσχυσή τους στις Υπηρεσίες. Η διεύρυνση της τουριστικής περιόδου και η μη επιβολή ισχυρών περιοριστικών μέτρων, παρά την έντονη έξαρση της πανδημίας στο τέταρτο τρίμηνο, φαίνεται πως έδωσαν ώθηση στους δύο τομείς. Ενώ ο τομέας της Βιομηχανίας ευνοείται από τη σημαντική ανάκαμψη της παγκόσμιας οικονομίας και του διεθνούς εμπορίου, πλήττεται από την άνοδο των τιμών στην ενέργεια και άλλα αγαθά, που έχουν προξενήσει δυσχέρειες διεθνώς στη λειτουργία των εφοδιαστικών αλυσίδων. Η κλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων έχει αυξήσει και την ανησυχία των νοικοκυριών για την εξέλιξη των πραγματικών τους εισοδημάτων. Αυτή η εξέλιξη εντάσσεται στην ευρύτερη αβεβαιότητα για το πως θα εξελιχθεί η οικονομική κατάστασή τους μετά την πανδημία, και καθώς τα περιθώρια για άμεσα μέτρα στήριξης είναι πλέον αρκετά περιορισμένα. Οι προσδοκίες των νοικοκυριών επηρεάστηκαν αρνητικά και από την παρατεταμένη αβεβαιότητα για την εξέλιξη της πανδημίας, καθώς τα επιδημιολογικά δεδομένα επιδεινώνονταν συνεχώς κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2021. Καθώς η έξαρση της νέας μετάλλαξης, που προς το παρόν δεν έχει αποτυπωθεί στα αποτελέσματα των Ερευνών Συγκυρίας, βρίσκεται σε εξέλιξη, το εύρος των μέτρων προστασίας την προσεχή περίοδο και οι επιπτώσεις τους στην οικονομία δεν είναι δεδομένα. Σημαντικές για τις προσδοκίες θα είναι και οι εξελίξεις σχετικά με την υλοποίηση των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης, σε συνδυασμό με τις συνοδευτικές μεταρρυθμίσεις.



Πηγές: ΙΟΒΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική κτηματαγορά, κατά την περίοδο της υγειονομικής κρίσης που ξεκίνησε στις αρχές του 2020 και εξακολουθεί να διαρκεί έως σήμερα, αποδείχθηκε αρκετά ανθεκτική. Το γεγονός αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα, πως οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές του κλάδου για το διάστημα μετά το τέλος της πανδημίας, θα είναι ιδιαίτερα θετικές.

Αν και κατά την διάρκεια του 2020, η αγορά σε μεγάλο βαθμό επιβράδυνε τους ρυθμούς ανάπτυξης του 2019, κυρίως εξαιτίας της στάσης αναμονής που τήρησαν τόσο οι επενδυτές όσο και οι πωλητές, το επενδυτικό ενδιαφέρον εξακολουθούσε να παραμένει ενεργό. Με την αποκατάσταση των συνθηκών της οικονομίας, που επιφέρει το πρόγραμμα εμβολιασμού, η δυναμική της αγοράς ακινήτων δείχνει σταδιακά να επανέρχεται στα προ κρίσης επίπεδα.

Η ζήτηση επικεντρώνεται σε μεγάλο βαθμό σε ακίνητα με ποιοτικά χαρακτηριστικά, με τον κλάδο των βιοκλιματικών γραφείων (με πιστοποιήσεις LEED, Well κλπ.), τον κλάδο των logistics υψηλών προδιαγραφών αλλά και αυτόν των premium κατοικιών να συγκεντρώνουν το πιο ζωηρό ενδιαφέρον.

Στα **γραφεία**, η υγειονομική κρίση επιτάχυνε την τάση που είχε διαφανεί ήδη από την περίοδο προ της πανδημίας και αφορούσε το άνοιγμα της ψαλίδας ανάμεσα στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών σε κεντρικά σημεία και στα γραφεία μέτριας ή κακής κατάστασης συντήρησης σε δευτερεύουσες αγορές. Η δεκαετής οικονομική κρίση, είχε για πολύ μεγάλο διάστημα σχεδόν εκμηδενίσει τις νέες αναπτύξεις με αποτέλεσμα, αν και από το 2017 το κλίμα αναφορικά με τις νέες κατασκευές είχε βελτιωθεί σημαντικά, να εξακολουθεί να υπάρχει σημαντικό έλλειμμα ποιοτικών χώρων γραφείων, που να πληρούν τις απαιτήσεις των χρηστών. Το γεγονός αυτό επαληθεύεται από τα υψηλά τιμήματα που έχουν καταγραφεί σε πρόσφατες πωλήσεις οικοπέδων προς αξιοποίηση πέριξ του άξονα της Λ. Κηφισίας, αλλά και από τις υψηλές τιμές μίσθωσης που ξεπερνούν σε αρκετές περιπτώσεις τα 20 €/τμ/μήνα σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών, όχι μόνο στην αγορά του κέντρου της Αθήνας και του Αμαρουσίου, αλλά και στα Νότια προάστια της Αττικής. Το μέγεθος και η δομή της συντριπτικής πλειοψηφίας των εταιρειών στην Ελλάδα, θεωρούμε ότι δεν είναι τέτοιο που να ευνοεί ιδιαίτερα την καθιέρωση της τηλεργασίας και επιπλέον, η ανάγκη για τήρηση των υγειονομικών πρωτοκόλλων για επαρκείς αποστάσεις και αερισμό, πιθανότατα θα οδηγήσει σε ανάγκες για μεγαλύτερες επιφάνειες γραφείων, το επόμενο διάστημα.

Όσον αφορά τα **καταστήματα**, παρότι είναι ο κλάδος που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία, λόγω των διαδοχικών lockdowns, που επιβλήθηκαν, παρατηρούμε και εδώ δύο διαφορετικές ταχύτητες. Τα ακίνητα που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και διαθέτουν καλή προβολή, δεν έχουν πληγεί ιδιαίτερα και τα επίπεδα μισθωμάτων και αποδόσεων παραμένουν στα ίδια επίπεδα, όπως και πριν την πανδημία. Από την άλλη, τα κενά καταστήματα, που βρίσκονται

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

σε δευτερεύουσες αγορές έχουν αυξηθεί και κατά συνέπεια έχουν μειωθεί τα επίπεδα των μισθωμάτων ανά τ.μ., ενώ και οι αποδόσεις των συγκεκριμένων καταστημάτων δείχνουν αυξητικές τάσεις. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο κλάδος των supermarkets, ο οποίος δεν έχει επηρεαστεί καθόλου από τα lockdown που εφαρμόστηκαν, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,00%

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** εμφανίζεται κατά το τελευταίο διάστημα ιδιαίτερα ενισχυμένος, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που επιταχύνθηκε εξαιτίας της πανδημίας και που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει σαφώς την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσει η κατασκευή. Η έλλειψη οικοπέδων με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οινοφύτων, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του μεταξύ 7,25% και 7,50% και οι τιμές μίσθωσης στα 4,25 – 4,50 €/τμ/μήνα.

Όσον αφορά τον **τουρισμό**, παρά το πολύ άσχημο 2020, από πλευράς οικονομικών αποτελεσμάτων, η φετινή θερινή σεζόν δείχνει ότι η επαναφορά στα έσοδα του 2019, ιδιαίτερα στα resort hotels, θα είναι πιθανότατα αρκετά πιο σύντομη απ' ότι αναμενόταν. Οι συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν πρόσφατα, σε τιμήματα ιδιαίτερα υψηλά, δείχνουν ότι οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού. Σημαντικό δε είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη. Γενικά, σύμφωνα με μελέτες, ο κλάδος, που αναμένεται να καθυστερήσει περισσότερο να επανέλθει σε προ υγειονομικής κρίσης επίπεδα, είναι αυτός του συνεδριακού τουρισμού, που σχετίζεται με τα ξενοδοχεία πόλης (city hotels).

Μία νέα τάση που διακρίνεται εμφανώς το τελευταίο διάστημα, αφορά τα πολυτελή **οικιστικά** projects, ιδιαίτερα στα νότια προάστια της Αττικής, στα οποία στρέφονται προσφάτως γνωστοί επενδυτές/developers της εγχώριας αγοράς όπως η Dimand, η Prodea Investments, η Hines – Henderson Park και άλλοι. Γενικότερα, ο τομέας της κατοικίας εμφανίζει μεγάλη ανθεκτικότητα και δεν δείχνει να έχει επηρεαστεί έως σήμερα από την υγειονομική κρίση. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι ο κλάδος είχε πληγεί πάρα πολύ κατά την οικονομική κρίση, ενώ κατά τα τελευταία έτη υπάρχει, λόγω και του προγράμματος της Golden Visa, πολύ μεγάλο ενδιαφέρον από ξένους να αγοράσουν κατοικία στη χώρα μας.

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Δύο ακόμα κλάδοι με σημαντική δυναμική είναι αυτός των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**, που αναμένεται τα επόμενα χρόνια να προσελκύσουν σημαντικό όγκο επενδύσεων, κυρίως λόγω της αυξανόμενης ζήτησης αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος στην αγορά.

Αξίζει, επίσης, να σημειωθεί, ότι τα πρώτα δείγματα από το **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί το μεγαλύτερο αντίστοιχο project που έχει υλοποιηθεί ποτέ στην χώρα μας, δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες, όσον αφορά τις πρώτες κατοικίες, που έχουν βγει προς πώληση και ότι οι τιμές-στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη επιβεβαίωση των θετικών προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

Μια ακόμη επισήμανση, που δείχνει την γενικότερη εμπιστοσύνη στην πορεία της ελληνικής οικονομίας είναι και οι πωλήσεις χαρτοφυλακίων **Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων** (ΜΕΔ), οι οποίες συνεχίζονται προσελκύοντας σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον από εξειδικευμένα funds, ενώ έχουν ξεκινήσει και οι πωλήσεις αντίστοιχων χαρτοφυλακίων ακινήτων στην δευτερογενή αγορά.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Κατά την τελευταία τριετία καταγράφεται σημαντική προσθήκη χώρων logistics (υπολογίζεται σε άνω των 200.000 τμ κατά την τελευταία διετία). Το γεγονός αυτό οφείλεται τόσο στην αύξηση του ηλεκτρονικού εμπορίου και του δείκτη βιομηχανικής παραγωγής όσο και στις βελτιωμένες συνθήκες του κατασκευαστικού κλάδου.

Η στέγαση των βιομηχανικών χρήσεων είτε αυτές αφορούν παραγωγή, είτε παραδοσιακή αποθήκη και 3PL εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 3,3 εκατομμύρια τμ στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, ενώ σημειώνεται ότι ένα μεγάλο ποσοστό εξ' αυτών που αγγίζει περίπου το 40% αποτελείται από εργοστάσια παραγωγής μεγάλης παλαιότητας τα οποία έχουν σταματήσει προ αρκετών ετών τη λειτουργία τους και σήμερα χρησιμοποιούνται ως αποθηκευτικοί χώροι τύπου Β & Γ.

Επιπλέον, αναλύοντας τα γενικά χαρακτηριστικά της αγοράς των logistics στην Αττική, θα πρέπει να αναφερθεί (α) ότι ένα σημαντικό ποσοστό του αποθέματος περίπου 35% αποτελείται από ιδιόκτητους χώρους, (β) ότι οι επιφάνειες του μεγαλύτερου μέρους του υπάρχοντος αποθέματος στην αγορά των logistics είναι μικρή και συνήθως κατώτερη των 10.000 τμ, που αποτελεί το ελάχιστο μέγεθος για την αγορά των logistics σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα και (γ) ότι έπειτα από μία δεκαετία σχεδόν μηδενικής επενδυτικής δραστηριότητα στον κλάδο, κυρίως οφειλόμενη στην έλλειψη προσφοράς κατάλληλου προϊόντος, σαν συνέπεια της δεκαετούς οικονομικής δυσπραγίας, που με τη σειρά της ανέκοψε την κατασκευή (development) νέων χώρων σύγχρονων

προδιαγραφών, παρατηρείται έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον που οδηγεί σε μείωση των αποδόσεων εισόδου και σε αύξηση των τιμών μίσθωσης.

Το Θριάσιο πεδίο αποτελεί τη δημοφιλέστερη περιοχή για την εγκατάσταση αποθηκευτικών χώρων και ιδιαίτερα για logistics βαθμού Α' με τα Οινόφυτα και τα Μεσόγεια να έπονται απέχοντας αρκετά σε προτίμηση από τους χρήστες. Θα πρέπει, εντούτοις, να σημειωθεί και η αναζωπύρωση του ενδιαφέροντος για αποθηκευτικούς χώρους στην περιφέρεια του κέντρου, κυρίως λόγω της αύξησης της δραστηριότητας των ηλεκτρονικών καταστημάτων (e-shop).

Αναφορικά με την ιδιαίτερη τοποθεσία του ακινήτου, θα πρέπει να αναφερθεί ότι βρίσκεται σε περιοχή με μεγάλη συγκέντρωση αποθηκευτικών χρήσεων και χρήσεων οι οποίες σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα.

Η ζήτηση για εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) είναι αρκετά υψηλή στην περιοχή, καθώς θεωρείται μία από τις παραδοσιακές αγορές για τέτοιου τύπου εγκαταστάσεις σε ολόκληρη την περιφέρεια Αττικής. Η ζήτηση, εντούτοις, επικεντρώνεται στις περιοχές που έχουν άμεση πρόσβαση από την Αττική Οδό.

Η προσφορά παλιών βιομηχανικών χώρων στην περιοχή είναι επίσης αρκετά μεγάλη, ωστόσο, πολλά από τα ακίνητα που προσφέρονται στην αγορά προς μίσθωση ή πώληση, αφορούν κτίρια μέτριων/ ανεπαρκών κατασκευαστικών δεδομένων, τα οποία δεν πληρούν τις αρκετά απαιτητικές προδιαγραφές των πολυεθνικών αλλά και των ελληνικών εταιρειών εφοδιαστικής αλυσίδας.

Από την έρευνα αγοράς την οποία πραγματοποιήσαμε διαπιστώθηκε ότι τα ενοίκια στην περιοχή του Θριάσιου Πεδίου κυμαίνονται μεταξύ € 4,25 – 4,50/ τμ/ μήνα. Οι μισθωτικές αξίες βαίνουν πλέον αυξανόμενες ως αποτέλεσμα του συνδυασμού της μικρής αναλογικά προσφοράς ποιοτικών κατασκευών και της έλλειψης διαθέσιμης γης με τους κατάλληλους όρους δόμησης.

Ιστορικά θα πρέπει να αναφερθεί ότι από το ανώτατο όριο το οποίο κατέγραψαν τα ενοίκια το 2008 (€ 5,50 - 6,50/ τμ/ μήνα), με την έλευση της οικονομικής κρίσης κατέγραψαν σταδιακά σημαντική πτώση φθάνοντας το 2015 στο χαμηλό εύρος των € 2,90 - € 4,10/ τμ/ μήνα.

Η έλλειψη κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος και η ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης έχει προκαλέσει αποσυμπίεση στις αποδόσεις εισόδου (initial yields), με αποτέλεσμα αυτές να κυμαίνονται μεταξύ 7,25 – 7,75% σήμερα.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης έχει συνταχθεί βάση στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της μελέτης εκτίμησής μας.
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον Εντολέα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης του Εντολέα ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση του ακινήτου στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί λαμβάνοντας ως παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα και δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι, που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
- Η εκτίμηση βασίστηκε στην ειδική παραδοχή ότι τα υφιστάμενα κτήρια (πλην του κτηρίου Ε) θα κατεδαφιστούν προκειμένου να υλοποιηθεί νέα ανάπτυξη σύμφωνα με τα αναφερόμενα παραπάνω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Υπολειμματική Μέθοδος (σε συνδυασμό με την μέθοδο προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών DCF) σε συνδυασμό με την Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η Υπολειμματική Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση. Ως αξιοποίηση μπορεί να θεωρηθεί η ανάπτυξη, η ανάπλαση ή και η ανακατασκευή ενός ακινήτου ακόμη και μέσω της αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης του.

Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής / χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή επένδυσης. Ως βέλτιστος τρόπος θεωρείται αυτός που σε κάθε περίπτωση επιτρέπεται νομικά, είναι τεχνικά εφικτός και πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ουσιαστικά επιβάλλεται από την ήδη διαμορφωμένη τάση ή δυναμική ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής.

Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα – greenfields), είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν – ανακαινιστούν (brownfields).

Για την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου εκτίμησης γης εφαρμόζονται τα ακόλουθα στάδια:

- Μελέτη όλων των στοιχείων που αφορούν το προς εκτίμηση ακίνητο και διενέργεια αυτοψίας
- Προσδιορισμός της βέλτιστης αξιοποίησης γης που πραγματοποιείται με την κατασκευή του θεωρητικού κτιρίου που έχει τις προδιαγραφές και τη χρήση των ακινήτων που υπάρχουν στην εξεταζόμενη περιοχή
- Προσδιορισμός του κόστους κατασκευής του νέου κτιρίου
- Προσδιορισμός του επιχειρηματικού και εργολαβικού οφέλους

- Εκτίμηση του κόστους χρηματοδότησης του έργου
- Προσδιορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής

Με βάση τα στοιχεία της αγοράς εκτιμάται η τιμή πώλησης του ακινήτου και προσδιορίζονται έτσι τα έσοδα από την πώληση του κτιρίου.

Για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδου από το σύνολο των πωλήσεων (ΣΠ) αφαιρούμε το συνολικό κόστος κατασκευής (ΣΚ), δηλαδή:

ΣΠ –ΣΚ = ΑΞΙΑΓΗΣ = Ca

Ca= Co (1+i) ^n

Και η παρούσα αξία γης θα είναι :

Co = Ca [1/ (1+i) ^n]

Όπου:

i = το επιτόκιο της αγοράς αυξημένο με το ρίσκο του οικοπεδούχου

n = ο χρόνος ολοκλήρωσης της οικοδομής του κτιρίου

Ca= η αξία γης μετά την ολοκλήρωση του υποτιθέμενου κτιρίου

Co =η αρχική αξία γης (παρούσα αξία)

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής, θα λέγαμε ότι προσδιορίζει το τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη-τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως κόστος κατεδάφισης, κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό/επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Για τον προσδιορισμό της αξία της μελλοντικής ανάπτυξης εφαρμόζουμε την Μέθοδο Εισοδήματος με την Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης.

Για τον προσδιορισμό της τιμής μίσθωσης των αποθηκών μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ελήφθησαν υπόψη τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης Εμπορικών Αποθηκευτικών χώρων				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Ανηγμένη επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)**
Ασπρόπυργος, 'Μαγούλα'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 37.245 τμ, ισόγειο, σύγχρονων προδιαγραφών, υπό κατασκευή. Μίσθωμα € 4,25 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	37.245	158.291	4,25
Ασπρόπυργος, 'Στρίφη'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 10.150 τμ, ισόγειο, σύγχρονων προδιαγραφών, σύστημα πυροπροστασίας Ζ3, κατασκευή '20. Μίσθωμα € 4,20 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	10.150	42.630	4,20
Ασπρόπυργος, 'Κοπρίσια'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 5.500 τμ, ισόγειο, σύγχρονων προδιαγραφών, σύστημα πυροπροστασίας Ζ3, ύψος 11 μ, εξαιρετική πρόσβαση και κατάσταση οικοδομής. Μίσθωμα € 4,20 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	5.500	23.100	4,20
Ασπρόπυργος, 'Μαγούλα'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 20.240 τμ, και γραφειακών χώρων 627τμ, σύγχρονων προδιαγραφών, υπό κατασκευή. Μίσθωμα € 4,25 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	20.867	88.685	4,25
Ασπρόπυργος, 'Δύο Πεύκα'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 8.625 τμ ισόγειο, 2.480 τμ υπόγειο, 459τμ γραφειακοί χώροι, σύστημα πυροπροστασίας Ζ3, εύκολη πρόσβαση, ύψος 11,00 μ. Τρέχον Μίσθωμα € 43.770 /μήνα. Πηγή: Δανός	10.820	43.770	4,05
Ασπρόπυργος, 'Κοπρίσια'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος, κατασκευή '19, ισόγειο 22.891 τμ και γραφειακοί χώροι 798 τμ, ύψος 10,50 μ. Τρέχον Μίσθωμα € 99.500 /μήνα. Πηγή: Δανός	23.689	99.500	4,20

Με βάση τα παραπάνω συγκριτικά και έπειτα από τις σταθμίσεις και τις αναγωγές του καταλήγουμε σε προσδοκώμενη τιμή μονάδας μίσθωσης **€ 4,50 /τμ/μήνα** για τους χώρους των μελλοντικών αποθηκών και γραφείων.

Ο πίνακας αναγωγών επισυνάπτεται στο παράρτημα.

Εφαρμόζουμε απόδοση εξόδου ίση για την μελλοντική ανάπτυξη ίση με **7,30%.**
Το κόστος κατασκευής συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού οφέλους, των εργασιών κατεδάφισης και των έργων του περιβάλλοντα χώρου, εκτιμάται σε **550 €/τμ** για τους χώρους των εμπορικών αποθηκών και σε **750** €/τμ για τους χώρους γραφείων. Η περίοδος ολοκλήρωσης της κατασκευής λαμβάνεται ίση με **12 μήνες**.

Όσον αφορά το υφιστάμενο κτήριο Ε, θεωρούμε ότι το Αγοραίο Μίσθωμα ανέρχεται σε **3,83 €/τμ/μήνα**, μειωμένο δηλαδή κατά 15% σε σχέση με το μίσθωμα των μελλοντικών αποθηκών (λόγω παλαιότερων προδιαγραφών της υφιστάμενης αποθήκης). Η απόδοση εξόδου για την υφιστάμενη αποθήκη επιλέγεται ίση με **7,80%**, αυξημένη κατά 50 BPS σε σχέση με την απόδοση της μελλοντικής αποθήκης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης υπολογίζεται με χρήση του τύπου Μέσου Σταθμισμένου Κόστους Κεφαλαίου.
Συγκεκριμένα θεωρούμε ποσοστό δανεισμού για την υλοποίηση της ανάπτυξης 50%, κόστος ιδίων κεφαλαίων 16,00%, επιτόκιο δανεισμού 3,00% και συντελεστή φορολογίας 22%. Με βάση τις παραπάνω παραδοχές ο συντελεστής προεξόφλησης προκύπτει:
16,00% x 50% + 3,00% x 50% x (1-22%) = **9,17%** (ενώ για τις υφιστάμενες αποθήκες προσαυξάνουμε το cost of equity στο 17,5% λόγω υψηλότερου ρίσκου και καταλήγουμε σε discount rate 9,92%).

Σύμφωνα με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών στο παράρτημα η Αγοραία Αξία του ακινήτου με την Υπολειμματική μέθοδο στην παρούσα φάση εκτιμάται σε **€ 8.031.000.**

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης βασίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου με παρόμοια χαρακτηριστικά. Αναφέρεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αντικατάστασής του στην κατάσταση στην οποία βρίσκεται. Η μέθοδος αυτή είναι δυνατόν, κατά περίπτωση, να συμπίπτει με την αγοραία αξία του ακινήτου, τις περισσότερες φορές όμως χρήζει προσαρμογής μέσω εφαρμογής επιπλέον συντελεστών εμπορικότητας.

Προσδιορίζεται ως ακολούθως :

- Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του οικοπέδου σαν να ήταν αδόμητο σύμφωνα με τα ισχύοντα συγκριτικά στοιχεία αντίστοιχων οικοπέδων στην περιοχή.
- Υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους νέων κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των επιφανειών που αναλογούν στους βοηθητικούς χώρους, το κόστος έκδοσης οικοδομικής άδειας και αμοιβών, το σύνολο των συνήθων εγκαταστάσεων (πχ. ανελκυστήρες, πυρόσβεση, κλιματισμός, κλπ)
- Υπολογισμός του συντελεστή παλαιότητας ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου, τη συντήρησή του, καθώς και την αισθητική, λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση που έχει σε σχέση με αντίστοιχα νεόδμητα ακίνητα.
- Αφαίρεση της παλαιότητας από το τρέχον κατασκευαστικό κόστος αντίστοιχων νεόδμητων κατασκευών για την εύρεση του απαξιωμένου κατασκευαστικού κόστους.
- Οι δύο αξίες, δηλαδή η αναπόσβεστη αξία γης και η αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα και μη εμπορικά ακίνητα.

Για την προσέγγιση της αξίας του οικοπέδου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων. Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων της περιοχής, που ελήφθησαν υπόψη.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Εμβαδόν (τμ)**	**Τιμή Πώλησης (€)**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ κάλυψης)**
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 57.000 τμ, εκτός σχεδίου πόλεως, σ.δ. 0,4, σ.κ. 40%, χρήση γης αχαρακτήριστη. Τιμή Πώλησης: € 3.450.000. Πηγή: Δανός	57,530	3,450,000	150
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 16.067 τμ, εκτός σχεδίου πόλεως, σ.δ. 0,4, σ.κ. 40%, χρήση γης αχαρακτήριστη. Τιμή Πώλησης € 1.295.000. Πηγή: Δανός	16,067	1,295,000	201
Ελευσίνα	Γήπεδο 6.403 τμ, εύκολη πρόσβαση, σ.δ. 0,6, σ.κ. 60%, βιομηχανικό, 300 μ από την Ολυμπία Οδό. Ζητούμενη Τιμή € 670.000. Πηγή: MG Real Estate	6,403	670,000	174
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 9.800 τμ, βιομηχανικό, σ.δ. 1,2, σ.κ. 60%, πρόσοψη 60 μ, περιφραγμένο, με κτίσμα. Ζητούμενη Τιμή: € 1.280.000. Πηγή: Everytime	9,800	1,280,000	218

Με βάση τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία, και έπειτα από τις σταθμίσεις και τις αναγωγές τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης του οικοπέδου ίση με **174 €/τμ επιτρεπόμενης κάλυψης.**
Ο πίνακας αναγωγών παρατίθεται στο παράρτημα.

Επομένως η αξία του οικοπέδου εκτιμάται σε:
45.408,04 x 0,60 x 174 = 4.740.599 €

Το κόστος αντικατάστασης του υφιστάμενου κτηρίου Ε, υπολογίζεται λαμβάνοντας ως κόστος κατασκευής νέου τιμή 500 €/τμ, παλαιότητα 14 έτη και ετήσια απαξίωση 1,5%.
Η συνολική αξία του ακινήτου, με την μέθοδο του κόστους αντικατάστασης, υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Όροφος	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο) €/τμ	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο)	Παλαιότητα (έτη)	Ετήσια Απαξίωση (%)	Κόστος Αντικατάστασης (ως έχει)
Ισόγειο	Εμπορική Αποθήκη	7,640.43	500.00	3,820,215 €	14.00	1.5%	3,091,684 €
Πατάρι	Γραφεία	445.59	450.00	200,516 €	14.00	1.5%	162,276 €
Γήπεδο		*45,408.04*	*0.60*	*27,245 €*	*174.00*		*4,740,599 €*
Σύνολο:		**8,086.02**		**4,021,000 €**			**7,995,000 €**

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 80% για την υπολειμματική μέθοδο και 20% για τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, καθώς θεωρούμε ότι η υπολειμματική μέθοδος αποδίδει ορθότερα την αξία, καθώς πρόκειται περισσότερο για επενδυτικό ακίνητο, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Υπολειμματική Μέθοδος	8,031,000 €	80%	6,424,800 €
Μέθοδος DRC	7,995,000 €	20%	1,599,000 €
		Σύνολο:	8,023,800 €
		Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία:	**8,024,000 €**

Συνεπώς, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 8.024.000 (Οκτώ Εκατομμύρια Είκοσι Τέσσερις Χιλιάδες Ευρώ)**.

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με την οδηγία του RICS (RICS [21 July 2021], Impact of COVID-19 on valuation-Supplement to the RICS Practice Alert, § 5.2) ως προς την εκτιμητική αβεβαιότητα (valuation uncertainty), ισχύουν τα κάτωθι:

Market conditions explanatory note: Novel Coronavirus (COVID-19)

The COVID-19 pandemic and measures to tackle it continue to affect economies and real estate markets globally. Nevertheless, as at the valuation date property markets are mostly functioning, with transaction volumes and other relevant evidence at levels where enough market evidence exists upon which to base opinions of value. Accordingly - and for the avoidance of doubt, our valuation is not reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as defined by VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards.

This explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential 'for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of COVID-19 we highlight the importance of the valuation date.'

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου αυτό να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση.

Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου, που θα ήταν δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,

an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 667 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV
Πολ. Μηχανικός ΕΜΠ, MSc
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας

Βασίλειος Ν.Πυροβέτσης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ, MSc,
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Θεσσαλονίκης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη

& Φωτογραφίες του ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη

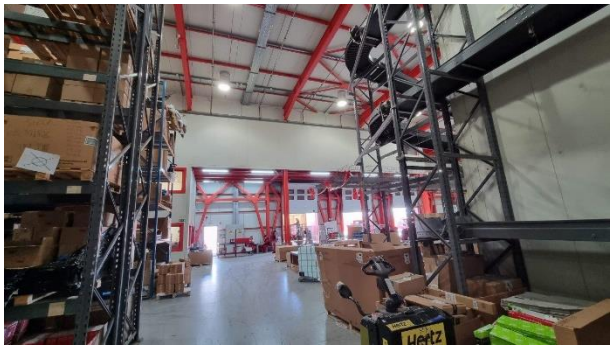




Φωτογραφίες Ακινήτου









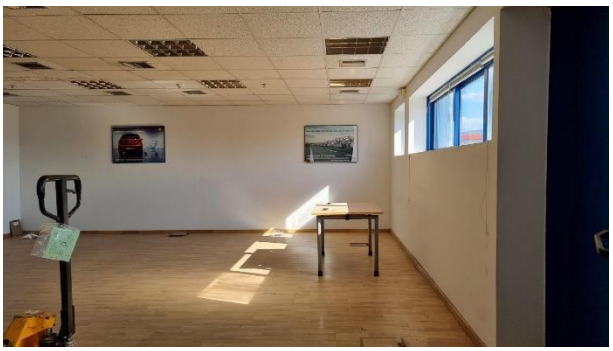














RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE






ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί DCF

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ															
Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης Εμπορικών Αποθηκευτικών χώρων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Προδιαγ-ραφές	Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασπρόπυργος, 'Μαγούλα'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 37.245 τμ, ισόγειο, σύγχρονων προδιαγραφών, υπό κατασκευή. Μίσθωμα € 4,25 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	37.245	158.291	4,25	-3%	0%	0%	0%	0%	5%	3%	4,47	17%	0,75 €
Ασπρόπυργος, 'Στρίφη'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 10.150 τμ, ισόγειο, σύγχρονων προδιαγραφών, σύστημα πυροπροστασίας Ζ3, κατασκευή '20. Μίσθωμα € 4,20 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	10.150	42.630	4,20	0%	0%	0%	0%	0%	5%	3%	4,54	17%	0,76 €
Ασπρόπυργος, 'Κοπρίσια'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 5.500 τμ, ισόγειο, σύγχρονων προδιαγραφών, σύστημα πυροπροστασίας Ζ3, ύψος 11 μ, εξαιρετική πρόσβαση και κατάσταση οικοδομής. Μίσθωμα € 4,20 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	5.500	23.100	4,20	0%	0%	0%	0%	0%	5%	3%	4,56	17%	0,76 €
Ασπρόπυργος, 'Μαγούλα'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 20.240 τμ, και γραφειακών χώρων 627τμ, σύγχρονων προδιαγραφών, υπό κατασκευή. Μίσθωμα € 4,25 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	20.867	88.685	4,25	-1%	0%	0%	0%	0%	5%	3%	4,55	17%	0,76 €
Ασπρόπυργος, 'Δύο Πεύκα'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος 8.625 τμ ισόγειο, 2.480 τμ υπόγειο, 459τμ γραφειακοί χώροι, σύστημα πυροπροστασίας Ζ3, εύκολη πρόσβαση, ύψος 11,00 μ. Τρέχον Μίσθωμα € 43.770 /μήνα. Πηγή: Δανός	10.820	43.770	4,05	0%	0%	0%	0%	0%	5%	3%	4,37	17%	0,73 €
Ασπρόπυργος, 'Κοπρίσια'	Εμπορικός αποθηκευτικός χώρος, κατασκευή '19, ισόγειο 22.891 τμ και γραφειακοί χώροι 798 τμ, ύψος 10,50 μ. Τρέχον Μίσθωμα € 99.500 /μήνα. Πηγή: Δανός	23.689	99.500	4,20	-1%	0%	0%	0%	0%	5%	3%	4,48	17%	0,75 €
												Σύνολο:	100%	4,50 €
												Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ:		4,50 €

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Σχήμα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ κάλυψης)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά		Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 57.000 τμ, εκτός σχεδίου πόλεως, σ.δ. 0,4, σ.κ. 40%, χρήση γης αχαρακτήριστη. Τιμή Πώλησης: € 3.450.000. Πηγή: Δανός	57,530	3,450,000	150	0%	5%	-5%	0%	0%	0%	150	30%	45 €
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 16.067 τμ, εκτός σχεδίου πόλεως, σ.δ. 0,4, σ.κ. 40%, χρήση γης αχαρακτήριστη. Τιμή Πώλησης € 1.295.000.Πηγή: Δανός	16,067	1,295,000	201	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	191	30%	57 €
Ελευσίνα	Γήπεδο 6.403 τμ, εύκολη πρόσβαση, σ.δ. 0,6, σ.κ. 60%, βιομηχανικό, 300 μ από την Ολυμπία Οδό. Ζητούμενη Τιμή € 670.000. Πηγή: MG Real Estate	6,403	670,000	174	0%	-10%	0%	5%	0%	0%	165	20%	33 €
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 9.800 τμ, βιομηχανικό, σ.δ. 1,2, σ.κ. 60%, πρόσοψη 60 μ, περιφραγμένο, με κτίσμα. Ζητούμενη Τιμή: € 1.280.000. Πηγή: Everytime	9,800	1,280,000	218	0%	-10%	0%	0%	0%	0%	196	20%	39 €
											Σύνολο:	**100%**	**174 €**
											Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ κάλυψης:		**174 €**

Εμβαδόν Οικοπέδου	45.408,04	τμ
Κάλυψη	0,60	**27.244,82**
Σ.Δ.	1,20	**54.489,65**
Υφιστάμενη Κάλυψη	7.640,43	
Υπόλοιπο Κάλυψης	19.604,39	
Υφιστάμενη Δόμηση	8.086,02	
Γραφεία	1.000,00	
Τρέχον Μίσθωμα	18.000,00 €	/μήνα
Κ.Κ. Γραφεία	750,00 €	/τμ
Κ.Κ. Logistics	550,00 €	/τμ
ERV υφιστάμενη	3,83 €	/τμ/μήνα
ERV νέο logistics	4,50 €	/τμ/μήνα
ERV νέα γραφεία	4,50 €	/τμ/μήνα
Πληρότητα	97,5%	
Exit Yield (υφιστάμενη)	7,80%	
Exit Yield (νέα)	7,30%	
Έξοδα	1,00%	
Περίοδος Κατασκευής	12,00	μήνες

Discount Rate (υφιστάμενη)	9,92%		Cost of Equity	LTV	Cost of Debt	Tax Rate
Discount Rate (νέα)	9,17%	←	16,00%	50,00%	3,00%	22,00%

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	15/7/2022
Χρόνια Μελέτης	10

Συνολική αξία DCF	**8.031.000 €**

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ											
Έναρξη Περιόδου:	16/7/2022	16/7/2023	16/7/2024	16/7/2025	16/7/2026	16/7/2027	16/7/2028	16/7/2029	16/7/2030	16/7/2031	16/7/2032
Λήξη Περιόδου:	15/7/2023	15/7/2024	15/7/2025	15/7/2026	15/7/2027	15/7/2028	15/7/2029	15/7/2030	15/7/2031	15/7/2032	15/7/2033
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔΤΚ	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	0,367%	1,075%	1,595%	1,850%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%
ΔΤΚ+1%	1,367%	2,075%	2,595%	2,850%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%
ΔΤΚ+2%	2,367%	3,075%	3,595%	3,850%	3,900%	3,900%	3,900%	3,900%	3,900%	3,900%	3,900%
Μίσθωμα συμβολαίου:	216.000 €	222.642 €	230.646 €	239.526 €	248.867 €	258.573 €	268.658 €	279.135 €	290.021 €		
Μίσθωμα αγοράς:	361.870 €	369.378 €	378.964 €	389.764 €	401.067 €	412.698 €	424.667 €	436.982 €	449.654 €	462.694 €	476.113 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	216.000 €	222.642 €	230.646 €	239.526 €	401.067 €	412.698 €	424.667 €	436.982 €	449.654 €	462.694 €	476.113 €
Έξοδα ακινήτου:	-2.160 €	-2.226 €	-2.306 €	-2.395 €	-4.011 €	-4.127 €	-4.247 €	-4.370 €	-4.497 €	-4.627 €	-4.761 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											6.104.007 €
Έσοδα:	216.000 €	222.642 €	230.646 €	239.526 €	401.067 €	412.698 €	424.667 €	436.982 €	449.654 €	6.566.701 €	
Έξοδα:	-2.160 €	-2.226 €	-2.306 €	-2.395 €	-4.011 €	-4.127 €	-4.247 €	-4.370 €	-4.497 €	-4.627 €	
Χρηματοροές:	213.840 €	220.416 €	228.340 €	237.131 €	397.057 €	408.571 €	420.420 €	432.612 €	445.158 €	6.562.074 €	
Αξία:	4.348.716 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	4.349.000 €										

ΝΕΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ											
Έναρξη Περιόδου:	16/7/2022	16/7/2023	16/7/2024	16/7/2025	16/7/2026	16/7/2027	16/7/2028	16/7/2029	16/7/2030	16/7/2031	16/7/2032
Λήξη Περιόδου:	15/7/2023	15/7/2024	15/7/2025	15/7/2026	15/7/2027	15/7/2028	15/7/2029	15/7/2030	15/7/2031	15/7/2032	15/7/2033
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔΤΚ	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	0,367%	1,075%	1,595%	1,850%	1,900%	1,900%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
ΔΤΚ+1%	1,367%	2,075%	2,595%	2,850%	2,900%	2,900%	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%
ΔΤΚ+2%	2,367%	3,075%	3,595%	3,850%	3,900%	3,900%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
Μίσθωμα αγοράς:	1.112.637 €	1.135.724 €	1.165.197 €	1.198.405 €	1.233.158 €	1.268.920 €	1.281.609 €	1.294.425 €	1.307.370 €	1.320.443 €	1.333.648 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:		1.135.724 €	1.165.197 €	1.198.405 €	1.233.158 €	1.268.920 €	1.281.609 €	1.294.425 €	1.307.370 €	1.320.443 €	1.333.648 €
CapEx:	11.532.417 €										
Έξοδα ακινήτου:		-11.357 €	-11.652 €	-11.984 €	-12.332 €	-12.689 €	-12.816 €	-12.944 €	-13.074 €	-13.204 €	-13.336 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											18.269.146 €
Έσοδα:		1.135.724 €	1.165.197 €	1.198.405 €	1.233.158 €	1.268.920 €	1.281.609 €	1.294.425 €	1.307.370 €	19.589.589 €	
Έξοδα:	-11.532.417 €	-11.357 €	-11.652 €	-11.984 €	-12.332 €	-12.689 €	-12.816 €	-12.944 €	-13.074 €	-13.204 €	
Χρηματοροές:	-11.532.417 €	1.124.367 €	1.153.545 €	1.186.421 €	1.220.827 €	1.256.231 €	1.268.793 €	1.281.481 €	1.294.296 €	19.576.385 €	
Αξία:	3.681.664 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	3.682.000 €										