Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.06.01 14:27:48 EEST
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,01/06/2023
Αριθ. Πρωτ.:2972006

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 **01/06/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3628128**, η από 24/02/2023 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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

βιομηχανικών αποθηκευτικών εγκαταστάσεων, εντός ΕΠΙΧΕΙΠΑ Ελευσίνας, θέση Βαμβακιά, Δήμος Ελευσίνας, Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-22

Πίνακας Περιεχομένων

1. Περιγραφή ακινήτου και νομοτεχνικό καθεστώς 1

1.1. Τοποθεσία 2

1.2. Περιγραφή 3

1.3. Κατάσταση συντήρησης 15

1.4. Πολεοδομικό καθεστώς 15

1.5. Ιδιοκτησιακό καθεστώς 17

1.6. Περιβαλλοντικά ζητήματα 18

2. Εκτιμητικός σχολιασμός και εκτίμηση 19

2.1. Ειδικές υποθέσεις 20

2.2. Σχολιασμός αγοράς 20

2.3. Εκτιμητική προσέγγιση 27

2.4. Υπολογισμοί εκτίμησης 31

2.5. Εκτίμηση 31

3. Γενικές υποθέσεις και παράμετροι εκτίμησης 33

3.1. Γενικές υποθέσεις 34

3.2. Γενικές παράμετροι 35

4. Παραρτήματα 36

4.1. Παράρτημα 1 – Cash flow 37

1. Περιγραφή ακινήτου και νομοτεχνικό καθεστώς

1.1. Τοποθεσία

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του ΕΠΙΧΕΙ.ΠΑ. Ελευσίνας, θέση Βαμβακιά του Δήμου Ελευσίνας, στον δυτικό τομέα της Αττικής. Ο Δήμος Ελευσίνας είναι ένας από τους κύριους Δήμους της Δυτικής Αττικής, που βρίσκεται σε απόσταση περίπου 30 χιλιομέτρων από το κέντρο της Αθήνας και μαζί με τον Ασπρόπυργο αποτελούν μέρος της μεγάλης πεδιάδας με την ονομασία «Θριάσιο Πεδίο», η οποία είναι ο κύριος κόμβος βιομηχανιών και κέντρων διανομής (logistics) της Αττικής και της Ελλάδας. Περιλαμβάνει τις Δημοτικές Ενότητες Ελευσίνας και Μαγούλας. Σύμφωνα με την απογραφή του 2021, ο Δήμος Ελευσίνας έχει πληθυσμό 26.619 κατοίκους και καλύπτει έκταση περίπου 36,589 km².

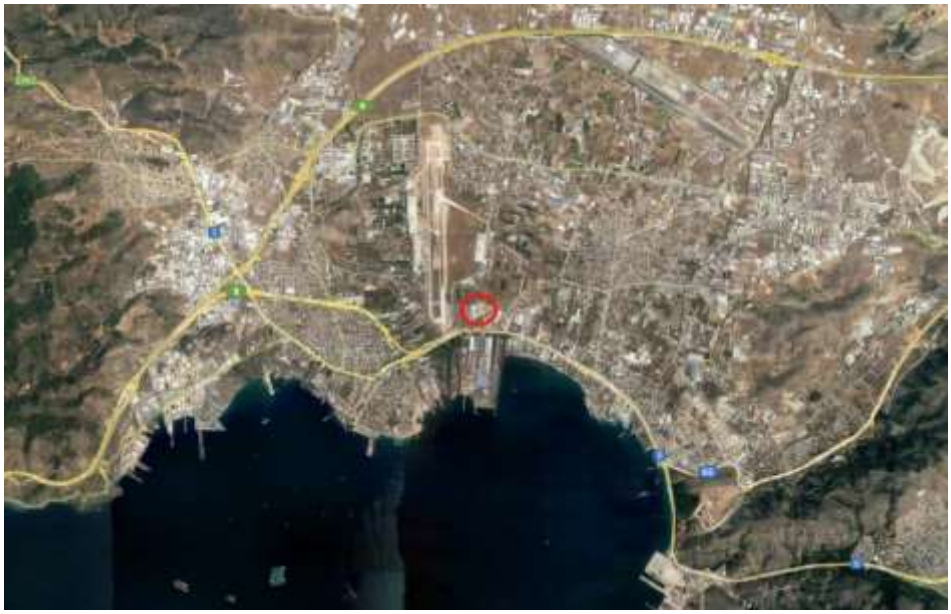
Οι χρήσεις γης στην Ελευσίνα είναι μεικτές. Εκτός από τις οικιστικές ζώνες της Ελευσίνας, που βρίσκονται δίπλα στη θάλασσα, και της Μαγούλας, που βρίσκεται στην ενδοχώρα, υπάρχουν μεγάλες περιοχές με ελαφρές και βαριές βιομηχανικές χρήσεις, καθώς και κέντρα διανομής. Τα τελευταία βρίσκονται κυρίως στο τμήμα στα βόρεια και δυτικά της Αττικής Οδού. Τα τελευταία 15 χρόνια έχουν αναπτυχθεί πολλά κτίρια αποθηκών καθώς η Αττική Οδός παρέχει εξαιρετική πρόσβαση στο Εθνικό Δίκτυο Αυτοκινητοδρόμων (ΠΑΘΕ) προς την Πελοπόννησο προς τη νότια και ηπειρωτική Ελλάδα στα βόρεια. Αν και η περιοχή του Θριάσιου Πεδίου θεωρείται μία από τις πιο υποβαθμισμένες περιοχές της Αττικής για οικιστικές χρήσεις, προσελκύει βιομηχανικές και αποθηκευτικές χρήσεις. Στην πραγματικότητα, η περιοχή είναι μια από τις πιο ελκυστικές περιοχές για τέτοιες χρήσεις, κυρίως λόγω της εξαιρετικής προσβασιμότητας καθώς και της εγγύτητας και των σιδηροδρομικών συνδέσεων με τα λιμάνια του Πειραιά και του Ικονίου.

Η πρόσβαση στην περιοχή γίνεται πρωτίστως με ιδιωτικά αυτοκίνητα και δευτερευόντως με τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο. Το κεντρικό οδικό δίκτυο περιλαμβάνει την Αττική Οδό, την Εθνική Οδό Αθηνών-Κορίνθου, την Περιφερειακή Οδό Αιγάλεω και τη Λεωφόρο ΝΑΤΟ.

Η πρόσβαση στον Ασπρόπυργο γίνεται κυρίως οδικώς και δευτερευόντως με τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο. Η περιοχή εξυπηρετείται από κύριους οδικούς άξονες του λεκανοπεδίου Αττικής, όπως η "Αττική Οδός", η Ε.Ο. Αθηνών-Κορίνθου, η Περιφερειακή Οδός Αιγάλεω και η λεωφόρος ΝΑΤΟ. Επιπλέον, η περιοχή εξυπηρετείται από το δίκτυο του Προαστιακού Σιδηροδρόμου (σταθμός Ασπροπύργου), που βρίσκεται στον Ασπρόπυργο κοντά τόσο στην Αττική Οδό όσο και στη λεωφόρο ΝΑΤΟ.

Πιο συγκεκριμένα το ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ. 19 του Τμήματος Α, εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου Ελευσίνας στην περιοχή "Βαμβακιά" Ελευσίνας. Πρόκειται για μια ήπια δομημένη περιοχή, η οποία αποτελείται κυρίως από επαγγελματικές εγκαταστάσεις με κτίρια χαμηλού όγκου και μέτριας όχλησης. Χαρακτηρίζεται για τον επαγγελματικό της χαρακτήρα σε μεγάλο μήκος του οδικού άξονα της Εθνικής Οδού, καθώς και για την πυκνή διέλευση απλών και βαρέων οχημάτων. Η πρόσβαση στο εν λόγω περιουσιακό στοιχείο είναι εν μέρει άμεση, καθώς δεν έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες πολεοδόμησης του ΕΠΙΧΕΙ.ΠΑ., από την Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου και μέσω αυτής σε όλες τις παρακείμενες περιοχές. Απέχει περίπου 2.000 μ. από το κέντρο του Δήμου. Συγκοινωνιακά συνδέεται μέσω αστικού δικτύου με την περιοχή της Ελευσίνας και της Αθήνας και μέσω επαρχιακού δικτύου με την περιοχή των Μεγάρων, της Κινέττας κ.λπ.

Ακολούθως επισυνάπτεται χάρτης όπου φαίνεται η θέση του ακινήτου σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή.



1.2. Περιγραφή

Το υπό εξέταση ακίνητο είναι μια βιομηχανική αποθήκη στο Ο.Τ. 19 του Τμήματος Α, εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου Ελευσίνας. Αποτελείται από τρεις κύριους κτιριακούς όγκους: την κύρια αποθηκευτική μονάδα, ένα δευτερεύον κτίριο αποθήκης και ένα κτίριο βιομηχανικής χρήσης. Τα κτίρια διαθέτουν μεταλλικό Φ.Ο., οι πλαγιοκαλύψεις καλύπτονται με πάνελ, ενώ η οροφή καλύπτεται επίσης με πάνελ που διαθέτουν φυσικό φωτισμό. Εντός του οικοπέδου υφίστανται επιπλέον μικρά βοηθητικά κτίρια, ενώ υπάρχει κτίριο εντός ζώνης ρυμοτόμησης το οποίο είναι κατεδαφιστέο. Η είσοδος του ακινήτου βρίσκεται κατά μήκος της ανώνυμης οδού επί της οποίας έχει πρόσωπο το βόρειο όριο του οικοπέδου. Ο περιβάλλων χώρος του οικοπέδου έχει διαχωριστεί σε τρία μέρη με εσωτερικές περιφράξεις, ενώ υπάρχει επίσης ένας μεγάλος διαμορφωμένος χώρος όπου φιλοξενούνται θέσεις στάθμευσης. Οι αναλυτικές επιφάνειες του ακινήτου παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακες:

Κτίρια	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνειες (μ²) βάσει Ο.Α. 155/94 & 728/2006	Επιφάνειες (μ²) βάσει Ρύθμισης Ν.4178 Α/Α 2010500 & Α/Α 2917816	Επιφάνειες (μ²) προς Τακτοποίηση	Επιφάνειες (μ²) προς Κατεδάφιση	Επιφάνειες (μ²) που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση
Κτίριο Α	Ισόγειο	Τμήμα εντός του οικοπέδου / Κατεδαφιστέο				372,27	0,00
	Πατάρι	Τμήμα εντός του οικοπέδου / Κατεδαφιστέο				312,86	0,00
Κτίριο Β	Ισόγειο	Αποθήκη	3.070,00				3.070,00
	Πατάρι (στάθμη +2,40μ)	Αποθήκη	527,71				527,71
	β' Πατάρι (στάθμη +5,17μ)	Αποθήκη	527,76				527,76
	α' Πατάρι (στάθμη +5,17μ)	Αποθήκη	503,04				503,04
	α' Πατάρι (στάθμη +5,17μ)	Γραφεία	305,41				305,41
	Πατάρι	Αποθήκη				853,44	0,00
Κτίριο Γ	Ισόγειο	Συνεργείο/ Βαφείο	2.042,40				2.042,40
	Πατάρι	Γραφεία/ Αποδυτήρια	174,62				174,62
Κτίριο Δ1	Ισόγειο	Αποθήκη	49,41				49,41
Κτίριο Δ2	Ισόγειο	Αποθήκη/ Κυλικείο	135,78				135,78
Κτίριο Ε	Ισόγειο	Αποθήκη	7.640,43				7.640,43
	Ισόγειο	Γραφεία					
	Πατάρι	Γραφεία α'		446,46			446,46
	Πατάρι	Γραφεία β'					
	Πατάρι	Αποθήκη			1.439,85		1.439,85
	Πατάρι	Αποθήκη			1.439,85		1.439,85
	Πατάρι 1	WC / Lockers		65,00			65,00
	Πατάρι 2	Φορτιστές / συντήρηση οχημάτων		260,00	5,18		265,18
Κτίριο ΣΤ	Ισόγειο	Αποθήκη		217,14			217,14
Οικίσκος	Φυλάκιο μη τακτοποιημένο	Φυλάκιο εισόδου				55,00	0,00
			14.976,56	988,60	2.884,88	1.593,57	18.850,04

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία (**Error! Reference source not found.**,**Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.**) για την αρχική ιδιοκτησία, πριν την ένταξη της στο σχέδιο πόλεως, εκδόθηκαν οι υπ' αριθ. 295/2006 και 728/2006 οικοδομικές άδειες από το Πολεοδομικό Γραφείο Ελευσίνας και στη συνέχεια με την α/α δήλωση 2917816 και την με α/α δήλωση 2010500 υπήχθησαν στις διατάξεις του ν.4178/2013 αυθαίρετες κατασκευές εντός αυτής. Όσον αφορά στις ανωτέρω υπαγωγές επισημαίνεται ότι έχουν εξοφληθεί τα πρόστιμα που προέκυψαν.

1.2.1. Γήπεδα

Το γήπεδο της ιδιοκτησίας έχει εμβαδόν 45.408,04 μ², σύμφωνα με τα έγγραφα (**Error! Reference source not found.**,**Error! Reference source not found.**,**Error! Reference source not found.**) και αποτελεί το υπ' αριθ. 01 οικόπεδο στο ΟΤ 19 του ΕΠΙΧΕΙ.ΠΑ. Ελευσίνας που προέκυψε από την Πράξη Εφαρμογής με εμβαδόν 45.408,04 μ² και ΚΑΕΚ 050494607001. Το γήπεδο έχει σχήμα τραπεζοειδές χωρίς να παρουσιάζει ιδιαίτερες κλίσεις. Διαθέτει μεγάλη πρόσοψη σε ανώνυμη οδό και είναι διαμορφωμένο και καλυμμένο με μπετόν. Είναι επίσης πλήρως περιφραγμένο. Σημειώνουμε ότι στη Νότια πλευρά του οικοπέδου έχει εφαρμοστεί η απαλλοτρίωση λόγω πολεοδόμησης της περιοχής και έχουν υλοποιηθεί τα νέα όρια του οικοπέδου. Εκτός την Νότιας πλευράς δεν έχουν υλοποιηθεί τα νέα όρια του οικοπέδου μετά πολεοδόμησης.

1.2.2. Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις

Κτίριο Β

Το κτίριο Β αποτελεί κτίριο κυρίως αποθηκευτικών χώρων το οποίο διαθέτει επίσης γραφειακούς χώρους σε διαμορφωμένο μεταλλικό πατάρι. Οι αποθηκευτικοί χώροι που βρίσκονται στο ισόγειο, είναι ο κύριος χώρος λειτουργίας της αποθήκης και αποτελείται από ενιαίο χώρο χωρίς διαχωριστικά. Ο αποθηκευτικός χώρος διαθέτει ύψος, 8,50 m, σύμφωνα με το έγγραφο (**Error! Reference source not found.**). Το δάπεδο είναι καλυμμένο με βιομηχανική επίστρωση, ενώ η οροφή είναι κατασκευασμένη από πάνελ με οπές φυσικού φωτισμού και εξωτερικά φωτιστικά σώματα φθωρίου. Ο ισόγειος αποθηκευτικός χώρος περιλαμβάνει συνολικά 7 θέσεις φόρτωσης-εκφόρτωσης.

Το κτίριο διαθέτει μεταλλικά πατάρια σε 2 επίπεδα: πατάρι β' διαμορφώνεται σε 2 στάθμες +2,40 μ και +5,17 μ έχει διαμορφωθεί για την αποθήκευση προϊόντων. Πατάρι α' διαμορφώνεται συνολικής επιφάνειας 808,45 μ² έχει διαμορφωθεί τόσο για την απόθεση/αποθήκευση εμπορευμάτων, όσο και για την εγκατάσταση γραφειακών χώρων του κτιρίου. Ο ημιώροφος περιλαμβάνει τους κύριους χώρους γραφείων της αποθήκης και περιορισμένο αποθηκευτικό χώρο που χρησιμοποιείται για την εξυπηρέτηση των γραφείων. Υπάρχει μια μεταλλική σκάλα που οδηγεί στο επίπεδο των γραφείων. Οι χώροι γραφείων διαθέτουν ψευδοδάπεδο καλυμμένο με επίστρωση laminate, ενώ η οροφή καλύπτεται με ψευδοροφή ορυκτών ινών. Ο διαχωρισμός είναι κατασκευασμένος από χωρίσματα γυψοσανίδας, ενώ στο χώρο αυτό υπάρχουν επίσης WC όπου το δάπεδο και ο πλευρικός τοίχος (μέχρι ένα ύψος) καλύπτονται με κεραμικά πλακίδια ενώ υπάρχουν λευκά κεραμικά είδη υγιεινής.

Στο κτίριο έχουν εγκατασταθεί τα απαραίτητα μέτρα ενεργητικής πυροπροστασίας, όπως σύστημα καταιονισμού ύδατος, υδατοδεξαμενή, σύστημα πυρανίχνευσης, φορητοί πυροσβεστήρες, ενώ υποστηρίζεται από κοινό ΗΖ με το κτίριο Ε.

Κατά την ημερομηνία της αυτοψίας εντός του κτιρίου Β υπήρχε πρόσθετο μεταλλικό πατάρι χαμηλού ύψους και επιφάνειας 853,44 μ², το οποίο δεν δύναται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τα παρασχεθέντα στοιχεία (έγγραφο **Error! Reference source not found.**).

Κτίριο Ε

Το Κτίριο Ε αποτελεί ισόγειο κτίριο αποθήκευσης και διανομής εμπορευμάτων το οποίο διαθέτει επιπλέον χώρους γραφείων σε τρία επίπεδα.

Οι αποθηκευτικοί χώροι που βρίσκονται στο ισόγειο, είναι ο κύριος χώρος λειτουργίας της αποθήκης και χωρίζονται σε διάφορα διαμερίσματα με διαχωριστικούς τοίχους από πυράντοχα πάνελ και πυράντοχες συρόμενες πόρτες. Στους χώρους αυτούς τοποθετούνται μεταλλικές κατασκευές για την αποθήκευση των εμπορευμάτων. Σε γενικές γραμμές, ο αποθηκευτικός χώρος διαθέτει ύψος 9,50μ. Το δάπεδο είναι καλυμμένο με βιομηχανική επίστρωση, ενώ η οροφή είναι κατασκευασμένη από πάνελ με φωτοσωλήνες φυσικού φωτισμού και εξωτερικά φωτιστικά σώματα LED. Ο ισόγειος αποθηκευτικός χώρος περιλαμβάνει συνολικά 10 θέσεις φόρτωσης και τον σχετικό εξοπλισμό για την υποστήριξη των εργασιών, όπως ειδικά διαμορφωμένους χώρους με τα κατάλληλα μηχανήματα για τη φόρτιση των περονοφόρων ανυψωτικών μηχανημάτων.

Εντός του κύριου χώρου λειτουργίας της αποθήκης είναι διαμορφωμένα 2 μεταλλικής κατασκευής πατάρια για την αποθήκευση εμπορευμάτων, ενώ σε αυτά υπάρχει ειδική εγκατάσταση μηχανικού συστήματος μεταφορικού ιμάντα ο οποίος μεταφέρει τα εμπορεύματα που έχουν διαλεγεί, σε χώρο του ισογείου όπου και γίνεται η συσκεύασή τους και η προετοιμασία τους για την διανομή.

Οι γραφειακοί χώροι του κτιρίου αναπτύσσονται σε τρία επίπεδα, ισογείου, α' και β' παταριού. Η κάθετη επικοινωνία των γραφείων εξυπηρετείται με μεταλλική σκάλα, η οποία είναι καλυμμένη με κεραμικά πλακίδια, καθώς επίσης με ανελκυστήρα (STAGER) χωρητικότητας 5 ατόμων ή 375 kg. Οι συνολικοί γραφειακοί χώροι στα 3 επίπεδα είναι επιφάνειας 446,46 μ². Το δάπεδο είναι καλυμμένο με κεραμικά πλακίδια και η οροφή είναι διαμορφωμένη με ανηρτημένη ψευδοροφή με μεταλλικά πάνελ, επί της οποίας είναι τοποθετημένα φωτιστικά οροφής LED και σώματα κλιματισμού τύπου κασέτας οροφής.

Εντός του κτιρίου επίσης βρίσκεται διακριτός χώρος WC και αποδυτηρίων και διακριτός χώρος για τη φόρτιση των περονοφόρων ανυψωτικών μηχανημάτων.

Στο κτίριο έχουν εγκατασταθεί τα απαραίτητα μέτρα ενεργητικής πυροπροστασίας, όπως σύστημα καταιονισμού ύδατος, σύστημα πυρανίχνευσης, πυροσβεστικές φωλιές, φορητοί πυροσβεστήρες, ενώ υποστηρίζεται από κοινό Η/Ζ με το κτίριο Β το οποίο έχει τοποθετηθεί στον περιβάλλοντα χώρο.

Κτίριο Γ

Το Κτίριο Γ αποτελεί ισόγειο βιομηχανικό κτίριο, ύψους 6,25 μ και συνολικής επιφάνειας 2.042,40 μ² με πατάρια και χώρους γραφείων. Το κτίριο αποτελούσε κατά το παρελθόν Συνεργείο/ Βαφείο αυτοκινήτων, με ειδικά διαμορφωμένους χώρους, για τις εργασίες βαφής/επισκευής οχημάτων, ενώ διαθέτει επιπλέον 11 θέσεις φόρτωσης-εκφόρτωσης εμπορευμάτων. Εντός του κτιρίου αναπτύχθηκαν πατάρια επιφάνειας 174,62 μ² τα οποία περιλαμβάνουν γραφειακούς χώρους τυπικής κατασκευής και αποδυτήρια προσωπικού.

Άλλα κτίσματα εντός οικοπέδου

Επιπλέον των ανωτέρω κτιρίων, εντός του οικοπέδου υπάρχουν βοηθητικά κτίσματα και τα οποία έχουν ως εξής:

Κτίριο Α: Πρόκειται για κτίριο μεταλλικής κατασκευής και πλαγιοκαλύψεις από πάνελ πολυουρεθάνης. Το κτίσμα βρίσκεται σε ζώνη απαλλοτρίωσης και είναι κατεδαφιστέο, σύμφωνα με τα έγγραφα (**Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.**).

Κτίρια Δ1 & Δ2: Πρόκειται για ισόγεια μεταλλικά βοηθητικά κτίσματα με χρήση αποθήκης, ενώ στο κτίριο Δ2 λειτουργούσε κατά το παρελθόν κυλικείο προσωπικού.

Κτίριο ΣΤ: Πρόκειται για μεταλλικό ισόγειο κτίσμα βοηθητικής αποθήκης με πλαγιοκάλυψη από μεταλλική λαμαρίνα. Κατά την αυτοψία δεν είχαμε πρόσβαση στο κτίσμα.

Κτίριο Φυλακίου: Πρόκειται για μεταλλικό ισόγειο κτίσμα το οποίο λειτουργούσε στο παρελθόν ως φυλάκιο εισόδου, το οποίο δεν δύναται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τα παρασχεθέντα στοιχεία (έγγραφο**Error! Reference source not found.**).

Ενδεικτικές φωτογραφίες του ακινήτου, που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια της αυτοψίας μας, παρατίθενται ακολούθως.



Εξωτερική άποψη εισόδου



Κύρια είσοδος του ακινήτου



Εξωτερική άποψη περιβάλλοντος χώρου



Περίφραξη του οικοπέδου



Εξωτερική άποψη του Κτιρίου Α



Εξωτερική άποψη του Κτιρίου Α



Εξωτερική άποψη του Κτιρίου Β



Εξωτερική άποψη του Κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη του Κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη του Κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη του Κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη του Κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη του Κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη παταριού Κτιρίου Β



Μέτρα πυροπροστασίας (Κτίριο Β)



Γραφειακοί χώροι ορόφου (Κτίριο Β)



Γραφειακοί χώροι ορόφου (Κτίριο Β)



WC γραφειακών χώρων (Κτίριο Β)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Γ)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Γ)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Γ)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Γ)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Γ)



Γραφειακοί χώροι (Κτίριο Γ)



Γραφειακοί χώροι (Κτίριο Γ)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Γ)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Δ1-Δ2)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Δ1-Δ2)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Δ1-Δ2)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο ΣΤ)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εξωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Εσωτερική άποψη (Κτίριο Ε)



Χώρος συντήρησης και φόρτισης περονοφόρων



Έξοδος κινδύνου (Κτίριο Ε)



Εσωτερικό πατάρι (Κτίριο Ε)



Αποδυτήρια προσωπικού (Κτίριο Ε)



Χώρος WC (Κτίριο Ε)



Γραφειακοί χώροι ισογείου (Κτίριο Ε)



Κύρια είσοδος γραφειακών χώρων ισογείου (Κτίριο Ε)



Γραφειακοί χώροι ισογείου (Κτίριο Ε)



Κουζίνα γραφειακών χώροι ισογείου (Κτίριο Ε)



Γραφειακοί χώροι ορόφου (Κτίριο Ε)



Κλιμακοστάσιο (Κτίριο Ε)



Ανελκυστήρας (Κτίριο Ε)



Εσωτερική άποψη οροφής (Κτίριο Ε)



Εξωτερική άποψη εξόδων κινδύνου (Κτίριο Ε)



Εξωτερική εγκατάσταση Η/Ζ (Κτίρια Β&Ε)



Εξωτερική άποψη οικοπέδου

1.3. Κατάσταση συντήρησης

Δεν μας δόθηκε η εντολή να προχωρήσουμε σε αναλυτική περιγραφή της κατάστασης συντηρήσεως του ακινήτου. Όπως διαπιστώσαμε κατά τη διάρκεια της αυτοψίας οι κύριες εγκαταστάσεις βρίσκονται σε αρκετά καλή κατάσταση συντήρησης με τις όποιες φθορές να οφείλονται στη συνήθη χρήση, χωρίς να υπάρχουν σημάδια πλημμελούς συντήρησης. Από την άλλη πλευρά τα βοηθητικά κτίσματα εντός του οικοπέδου δείχνουν εμφανή σημάδια φθοράς λόγω μη χρήσης και τυπικής συντήρησης αυτών. Αυτό το σχόλιο προκύπτει κατόπιν μακροσκοπικής εξέτασης των χώρων και γίνεται χωρίς καμία ανάληψη δέσμευσης ή ευθύνης από την πλευρά μας σε περίπτωση που αποδειχθεί μη ακριβές.

1.4. Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης δεν έχουμε πραγματοποιήσει τεχνική δέουσα επιμέλεια (technical due diligence) ούτε έρευνες στις αρμόδιες Πολεοδομικές ή άλλες Αρχές. Η εκτίμησή μας βασίζεται αποκλειστικά στις πληροφορίες που παρέχονται από την πλευρά σας και θεωρούνται πλήρεις, ακριβείς και σωστές, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα έκθεση.

1.4.1. Διατάξεις

Σύμφωνα με τα έγγραφα (**Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.**) αντιλαμβανόμαστε ότι το οικόπεδο έχει μέγεθος 45.408,04 μ² αποτελεί το υπ' αριθ. 01 οικόπεδο στο ΟΤ 19 του ΕΠΙΧΕΙ.ΠΑ. Ελευσίνας που προέκυψε από την Πράξη Εφαρμογής με εμβαδόν 45.408,04 μ² και ΚΑΕΚ 050494607001 και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (ΦΕΚ 627Δ/13-06-2005) και την έγκριση πολεοδομικής μελέτης Επιχειρηματικού πάρκου Βαμβακιάς Δήμου Ελευσίνας (ΦΕΚ 208ΑΑΠ/2015).



Οι πολεοδομικές διατάξεις του διέπουν το ως άνω οικόπεδο είναι οι κάτωθι:

- Αρτιότητα: 2.000 μ²
- Πρόσωπο: 25 μ
- Μέγιστη κάλυψη: 60%
- Μέγιστο ύψος: 14 μ
- Συντελεστής δόμησης: 1,20
- Εγκρίσεις: ΔΕΣΦΑ, Γενικό Επιτελείο Αεροπορίας, Αρχαιολογία, αρμόδιο υπουργείο

1.4.2. Υπολειπόμενος Συντελεστής Δόμησης

Όπως προαναφέρθηκε, ο ισχύων συντελεστής δόμησης για το εκτιμώμενο είναι 1,2 και ο συντελεστής κάλυψης 60%. Καθώς το εκτιμώμενο ακίνητο πρόκειται για βιομηχανική αποθήκη, εξετάσαμε την εξάντληση του συντελεστή κάλυψης καθώς αυτή είναι η συνήθης πρακτική της αγοράς για αναπτύξεις τέτοιου είδους ακινήτων.

Ως εκ τούτου αντιλαμβανόμαστε ότι το ακίνητο διαθέτει υπολειπόμενο συντελεστή κάλυψης που ισούται με 14.035,66 μ² και αντιστοιχεί σε ισοδύναμο γης 23.392,77 μ². Παρακάτω παρατίθενται πίνακας με τα υπολειπόμενα τετραγωνικά μέτρα τα οποία μπορούν να αξιοποιηθούν.

Υπολοιπόμενος Συντελεστής Δόμησης (ΥΣΔ)

	Δόμηση	Κάλυψη
Συντελεστής	1,20	60%
Μέγιστο	54.489,65 μ²	27.244,82 μ²
Υφιστάμενο	18.898,86 μ²	13.209,16 μ²
Απομένει	35.590,79 μ²	14.035,66 μ²
Ισοδύναμο γης	29.658,99 μ²	23.392,77 μ²

1.4.3. Τεχνική ταύτιση

Τα κτίσματα έχουν ανεγερθεί με τις υπ' αριθ. 295/2006 και 728/2006 οικοδομικές άδειες από το Πολεοδομικό Γραφείο Ελευσίνας και στη συνέχεια με την α/α δήλωση 2917816 και ηλεκτρονικό κωδικό: F830C1214293B828 και την με α/α δήλωση 2010500 και ηλεκτρονικό κωδικό: 5A856385F1932860 υπήχθησαν στις διατάξεις του ν.4178/2013 οι αυθαίρετες κατασκευές εντός αυτής. Όσον αφορά στις ανωτέρω υπαγωγές επισημαίνεται ότι έχουν εξοφληθεί τα πρόστιμα που προέκυψαν.

Αντιλαμβανόμαστε, σύμφωνα και με τα έγγραφα (**Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.**) ότι επί του ακινήτου υφίστανται πολεοδομικές αυθαιρεσίες. Πιο συγκεκριμένα,

- Κτίριο Β: Διαπιστώσαμε την ύπαρξη μεταλλικής κατασκευής/παταριού επιφάνειας 853,44 μ², το οποίο δεν δύναται να τακτοποιηθεί/νομιμοποιηθεί και ως εκ τούτου πρέπει να καθαιρεθεί με σκοπό τη νομική αποκατάσταση του ακινήτου.
- Κτίριο Ε: Πατάρια συνολικής επιφάνειας 2.879,70 μ² βρίσκονται σε διαδικασία τακτοποίησης, σύμφωνα με τα παρασχεθέντα στοιχεία.
- Κτίριο Ε: Πατάρι του κτιρίου βρίσκεται σε διαδικασία τακτοποίησης τακτοποιείται με ορθή επιφάνεια στα 265,18 μ², σύμφωνα με τα παρασχεθέντα στοιχεία.
- Ισόγειο κτίσμα εντός οικοπέδου δεν δύναται να τακτοποιηθεί/νομιμοποιηθεί και ως εκ τούτου πρέπει να καθαιρεθεί με σκοπό τη νομική αποκατάσταση του ακινήτου.

Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης έχουμε υποθέσει ότι η ιδιοκτησία χρησιμοποιείται σύμφωνα με τις παρούσες νόμιμες χρήσεις, ότι είναι σύμφωνη με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και τους οικοδομικούς κανονισμούς, ότι δεν υπόκειται σε τυχόν αρνητικές για την αξία του ενέργειες επιβολής του νόμου, καθώς και ότι έχει πλήρως μεταβιβάσιμους τίτλους.

1.5. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης δεν έχουμε πραγματοποιήσει νομικό έλεγχο (έλεγχο τίτλων). Η εκτίμησή μας βασίζεται αποκλειστικά στις πληροφορίες που παρέχονται από την πλευρά σας και θεωρούνται πλήρεις, ακριβείς και σωστές, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα έκθεση.

Αντιλαμβανόμαστε ότι το ακίνητο ανήκει στην εταιρεία AUTOHELLAS A.T.E.E.

Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο παντός βάρους, υποθήκης, προσημείωσης ή εν γένει δεσμεύσεως η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την αγοραία αξία του.

1.5.1. Μισθωτικό καθεστώς

Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία αντιλαμβανόμαστε το Κτίριο Ε επί του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΕΛΤΡΕΚΚΑ Α.Ε.. Οι κυριότεροι όροι της σύμβασης είναι συνοπτικά οι κάτωθι:

		Στοιχεία μίσθωσης				
	Μισθωτής	Έναρξη μίσθωσης	Ημερομηνία αναπροσαρ-μογής	Λήξη μίσθωσης	Αναπρ/γή πλέον ΔΤΚ	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)
1	ΕΛΤΡΕΚΚΑ Α.Ε.	15.12.19	15.12	31.12.26	2,00%	16.280,00
						16.280,00

1.6. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε περιβαλλοντικού τύπου διερεύνηση για το ακίνητο, ως εκ τούτου δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από προβλήματα περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Με βάση τη γενικότερη εικόνα και τις επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή αντιλαμβανόμαστε ότι θα πρέπει να θεωρείται απίθανο να υφίσταται μόλυνση του εδάφους. Το σχόλιο αυτό γίνεται ενδεικτικά και χωρίς ανάληψη αποδοχής της οποιασδήποτε ευθύνης.

Καθώς φαίνεται ότι μόλυνση του εδάφους θα πρέπει να θεωρείται απίθανη, η έκθεσή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν έχει προβλήματα με μόλυνση του εδάφους και ότι η οποιαδήποτε εξειδικευμένη έρευνα δεν θα αποδείξει τη παρουσία δυσμενών συνθηκών για το έδαφος ή τα κτίσματα. Εν τούτοις, σε περίπτωση που στο μέλλον αποδειχθεί πρόβλημα σχετικά με τη περιβαλλοντική κατάσταση του εδάφους ή των κτισμάτων, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε την εκτίμηση αντιστοίχως.

2. Εκτιμητικός σχολιασμός και εκτίμηση

2.1. Ειδικές υποθέσεις

Η παρούσα εκτίμηση εκπονείται κάτω από τις κάτωθι ειδικές υποθέσεις ότι κατά την ημερομηνία εκτίμησης:

- **«Οι επιφάνειες των παταριών του κτιρίου Ε έχουν υπαχθεί οριστικά στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 στο πλαίσιο ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης και συνεπώς δύναται να λάβει πιστοποιητικό νομιμότητας. Ως εκ τούτου, επιτρέπεται μεταβίβαση ή σύσταση δικαιώματος ή μίσθωση ή παραχώρηση του προς εκτίμηση ακινήτου, καθώς δεν υφίσταται πλέον επί αυτού πολεοδομικές αυθαιρεσίες».**
- **«Το κτίριο Α το οποίο βρίσκεται εν μέρει εντός ζώνης απαλλοτρίωσης, και εν μέρει εντός του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει κατεδαφιστεί και συνεπώς οι επιφάνειες αυτού δεν προσμετρώνται κατά τον υπολογισμό του Υπολειπόμενου Συντελεστή Κάλυψης και Δόμησης»**

2.2. Σχολιασμός αγοράς

2.2.1. Συνολική εικόνα

Το πρώτο εξάμηνο του 2022 χαρακτηρίστηκε ως ασταθές, με την επενδυτική κοινότητα να διαθέτει υψηλά επίπεδα αβεβαιότητας, που συνδέεται με τη συνεχιζόμενη σύγκρουση Ρωσίας και Ουκρανίας. Αυτός ο πόλεμος ξεκίνησε μια παγκόσμια κρίση που συνδέθηκε με την παραγωγή ενέργειας και τις εξαγωγές πρώτων υλών. Οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες έχουν ξεκινήσει εμπορικά εμπάργκο για να πείσουν τη Ρωσία να τερματίσει τις εχθροπραξίες. Αυτά τα εμπάργκο στοχεύουν κυρίως στον άνθρακα και το πετρέλαιο που μεταφέρεται μέσω θαλάσσης, όπως έχουν προγραμματιστεί μέχρι τα τέλη του 2022. Οι μειωμένες εξαγωγές σιτηρών από την Ουκρανία και τη Ρωσία, καθώς και οι αναπόφευκτες μειωμένες εξαγωγές φυσικού αερίου, έχουν συμβάλει σε υψηλότερες τιμές ενέργειας και μείωση της καταναλωτικής καταναλωτών. Η διαταραχή της εφοδιαστικής αλυσίδας που παρατηρήθηκε κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19, εξακολουθεί να υπάρχει, λόγω της πολιτικής της Κίνας για μηδενικό Covid, με lockdowns στη Σαγκάη, που επηρεάζουν αρχικά την εγχώρια χρήση (λιγότερο από 76% το δεύτερο τρίμηνο του 2022) αλλά σταδιακά επεκτείνονται σε διεθνές επίπεδο , καθώς η φθίνουσα ζήτηση επηρεάζει τις εξαγωγές. Αυτή η διαταραχή της παραγωγής συνέβαλε περαιτέρω στις αυξανόμενες πληθωριστικές τάσεις. Επιπλέον, η επιδείνωση του τομέα ακινήτων της Κίνας, που συνδέεται στενά με το τραπεζικό της σύστημα, ενέτεινε τις ανησυχίες για το διεθνές περιβάλλον. Στην άλλη πλευρά του Ατλαντικού, η άνοδος του πληθωρισμού ήταν αξιοσημείωτη καθώς παρατηρήθηκε στις ΗΠΑ νωρίτερα από άλλες προηγμένες οικονομίες, γεγονός που οφείλεται στην αυξημένη στενότητα της αγοράς εργασίας.

Κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022 πολλές χώρες, προκειμένου να αποτρέψουν αυτές τις αυξανόμενες πληθωριστικές κινήσεις, εφάρμοσαν χρηματοοικονομικά μέτρα για την προστασία της εθνικής τους οικονομίας. Η Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ αύξησε τον στόχο ομοσπονδιακών κεφαλαίων κατά 300 μονάδες βάσης (bps) από την αρχή του έτους. Η τράπεζα της Αγγλίας αύξησε τα επιτόκιά της κατά 200 bps, αλλά και η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα αύξησε τα επιτόκιά της κατά 200 bps. Τα επιτόκια και τα spreads, κατά συνέπεια, έχουν αυξηθεί στις περισσότερες χώρες, εισάγοντας μεγαλύτερη αστάθεια στις χρηματοπιστωτικές αγορές. Οι δείκτες πληθωρισμού αυξήθηκαν σημαντικά σε επίπεδα ρεκόρ για τις προηγμένες οικονομίες με 8,3% (ΗΠΑ) έως 10% (ΕΕ & Αναδυόμενες Αγορές) τον Αύγουστο, που έχουν αποδοθεί κυρίως στον αυξημένο πληθωρισμό τροφίμων και καυσίμων. Αναμένεται ότι αυτές οι τάσεις θα συνεχιστούν, με τον παγκόσμιο δομικό πληθωρισμό να αναμένεται να είναι στο 6,6% έχοντας ως βάση το 4ο τρίμηνο (Q4 και Q4 y-o-y), σύμφωνα με το ΔΝΤ. Αυτές οι τάσεις πληθωρισμού επηρεάζουν εντονότερα τις πληθυσμιακές ομάδες με χαμηλότερο εισόδημα στις αναπτυσσόμενες χώρες, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των δαπανών των νοικοκυριών αφορά τρόφιμα και στέγαση, παράγοντες που επηρεάζονται άμεσα από το διεθνές περιβάλλον.

Ο όγκος των ευρωπαϊκών επενδύσεων έφτασε στο απόγειο το τελευταίο τρίμηνο του 2021 με συνολικό όγκο επενδύσεων 140

δισ. ευρώ. Ο ετήσιος όγκος επενδύσεων σημείωσε αύξηση 25% σε σχέση με τον μέσο όρο της πενταετίας, με τους επενδυτές να κοιτάζουν πιο προσεκτικά τους τομείς διαβίωσης, με τις συγχωνεύσεις και τις εξαγορές να έχουν αυξημένη επίδραση (13% του όγκου σε σύγκριση με 8% μέσο όρο 5 ετών). Σύμφωνα με στοιχεία της Savills, ακόμη και αν ο επενδυτικός όγκος του πρώτου τριμήνου παρουσιάστηκε αυξημένος, ο συνολικός όγκος επενδύσεων ήταν περίπου 300 δισ. ευρώ, μειωμένος σε σύγκριση με τα στοιχεία του 2021 (355 δισ. ευρώ του συνολικού όγκου επενδύσεων). Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022, ο αναμενόμενος συνολικός όγκος επενδύσεων υποδηλώνει πτώση 10-11% από το πρώτο τρίμηνο στο τρίτο τρίμηνο του 2022, με συνολικό ποσό 200 δισ. ευρώ. Ο αναμενόμενος συνολικός ετήσιος όγκος επενδύσεων αναμένεται να είναι μικρότερος των 300 δισ. ευρώ, σημειώνοντας μια δεύτερη ετήσια μείωση, με το τμήμα Έρευνας της Savills να εκτιμά συνολική επενδυτική δραστηριότητα από 275 δισ. ευρώ έως 280 δισ. ευρώ. Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, υπήρξε μια προσαρμογή της αγοράς από τον πληθωρισμό, την άνοδο των επιτοκίων της κεντρικής τράπεζας και τη μείωση της διαφοράς μεταξύ των επενδυτικών ομολόγων και των αποδόσεων των ακινήτων.

Οι επενδυτές έχουν δείξει αυξημένο ενδιαφέρον για επενδύσεις στον οικιστικό τομέα και τα logistics, με στροφή σε χώρες του πυρήνα της Δυτικής Ευρώπης για επενδύσεις. Η στροφή των επενδυτών μεγάλης κλίμακας προς μια «πράσινη» ποιότητα στις επενδύσεις τους επηρέασε το χαμηλότερης ποιότητας απόθεμα ακινήτων το οποίο δεν διαθέτει χαρακτηριστικά υψηλών προδιαγραφών. Με την τάση να ακολουθούνται εντονότερα οι αρχές ESG, είναι απαραίτητη η ανακαίνιση αυτού του αποθέματος για την επίτευξη πιο πράσινων και πιο βιώσιμων προτύπων. Αυτή η διαδικασία προβλέπεται ότι θα προσφέρει τελικά κάποιες ευκαιρίες σε επενδυτές προστιθέμενης αξίας. Με το πέρας του πρώτου εξαμήνου του 2022, οι προοπτικές επένδυσης σε αποθηκευτικούς χώρους και οικιστικά έργα διαφόρων τύπων έχουν ενισχυθεί, με τους επενδυτές να κοιτάζουν περισσότερο σε εγχώριες τοποθεσίες, καθώς η αγορά σε εθνικό επίπεδο είναι πιο προσιτή σε αυτούς. Έτσι, αναμένεται ότι τα πιο βιώσιμα και ενεργειακά επαρκή προϊόντα θα προσελκύσουν εγχώριους επενδυτές, που μέχρι πρόσφατα στρέφονταν σε επενδύσεις με διεθνείς προοπτικές. Πιο συγκεκριμένα, πιστεύεται ότι οι κύριοι επενδυτές θα είναι αυτοί που έχουν υψηλό απόθεμα ιδίων κεφαλαίων και θα έχουν την ικανότητα να διατηρήσουν αυτές τις επενδύσεις μακροπρόθεσμα.

Στον χώρο της ΕΕ, όπως δήλωσε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η οικονομία βρίσκεται σε σημείο καμπής. Αναμένεται ότι η καταναλωτική δραστηριότητα στην ΕΕ θα συρρικνωθεί, επηρεάζοντας ακόμη περισσότερο την κατανάλωση των νοικοκυριών. Αναμένεται ότι η αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ θα διαμορφωθεί στο 0,3% το 2023 από 3,3% το 2022. Η αύξηση του ΑΕΠ που παρατηρήθηκε το 2022 οφείλεται κυρίως στους εποχικούς μήνες από τις νοτιοανατολικές χώρες της ΕΕ που βασίζονται στον τουρισμό και έδειξε σημαντική ανθεκτικότητα στη συρρίκνωση του ΑΕΠ, καθώς η παραγωγή υπηρεσιών και συγκεκριμένα ταξιδιωτικών υπηρεσιών έχει σημειώσει σημαντική ανάπτυξη. Ωστόσο, αναμένεται ότι ο πληθωρισμός δεν θα υποχωρήσει στην περιοχή της ΕΕ με την Επιτροπή της ΕΕ να υποθέτει ποσοστό πληθωρισμού 7,0% το 2023 και 3% το 2024. Οι παγκόσμιες προοπτικές δεν φαίνεται ότι θα επηρεάσουν την αγορά εργασίας καθώς αναμένεται ότι θα σημειωθεί μόνο μικρή αύξηση της ανεργίας, με τις εκτιμήσεις να βρίσκονται στα επίπεδα του 6,5%.

Σε σχέση με τις τάσεις ανά κλάδο, οι αγορές γραφείου και καταστημάτων λιανικής παρουσίασαν συρρίκνωση των αποτελεσμάτων το τελευταίο έτος. Συνολικά φαίνεται ότι υπάρχουν εξαμηνιαίες τάσεις υψηλής και χαμηλής επενδυτικής δραστηριότητας, η οποία αυτή τη στιγμή βρίσκεται σε φάση συρρίκνωσης. Συνολικά πραγματοποιήθηκαν συναλλαγές 62 δισ. δολάρια ΗΠΑ σε γραφειακούς χώρους το 3ο τρίμηνο του 2022, σημειώνοντας ποσοστό 42% σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2021. Σε γενικές γραμμές, αναμένεται ότι ακόμη και οι επενδυτές που χρησιμοποιούν ίδια κεφάλαια θα αρχίσουν να υπολογίζουν το risk-free rate συγκρίσιμων επενδύσεων, το οποίο με τη σειρά του αναμένεται να είναι ισοδύναμο με την αρχική απόδοση που επιτυγχάνεται στους χώρους γραφείων που απευθύνονται σε επενδυτές εισοδήματος χαμηλού ρίσκου (core office space), και σε ορισμένες

περιπτώσεις ακόμη υψηλότερη σε σχέση με αυτά τα επίπεδα.

Καθώς ο τομέας του λιανικού εμπορίου χτυπήθηκε βαθιά από το προηγούμενο έτος, τόσο από πλευράς πωλήσεων όσο και δαπανών, παρατηρήθηκε ότι διεξάγονται διαπραγματεύσεις μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών, με αποτέλσμα οι επενδυτές να αναζητούν μεγαλύτερη διαφοροποίηση στα χαρτοφυλάκια τους. Ο κλάδος είναι πλέον πιο συνειδητοποιημένος και πιο έτοιμος να προσαρμοστεί στην μεταβαλλόμενη συμπεριφορά των καταναλωτών. Ακόμη και με τη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, το βασικό λιανικό εμπόριο ειδών πρώτης ανάγκης θα συνεχίσει να δείχνει την ανθεκτικότητά του στην αστάθεια των παγκόσμιων αγορών. Αν και αναμένουμε αύξηση των ενοικίων μετά από αρκετά χρόνια πτώσης, ο κλάδος παραμένει ένας από τους πιο ανταγωνιστικούς σε σχέση με τους υπόλοιπους. Αυτό έχει ήδη αρχίσει να προσελκύει την προσοχή των επενδυτών και το είδαμε να υλοποιείται κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους μέσω της αύξησης του όγκου των επενδύσεων στον τομέα καταστημάτων και αναπτύξεων λιανεμπορίου. Τα σούπερ μάρκετ και οι αποθήκες λιανικής με τις καλύτερες επιδόσεις θα παραμείνουν τα πιο περιζήτητα επενδυτικά προϊόντα, ακολουθούμενα από τα τοπικής κλίμακας καταστήματα ειδών πρώτης ανάγκης (convenient stores), τους κόμβους διακίνησης προϊόντων (commuting hubs) και τις μονάδες λιανικής σε περιοχές με ισχυρή πρόσβαση και ροές πεζών.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι τα γραφεία θα παραμείνουν ο βασικός τόπος εργασίας στο άμεσο μέλλον. Ωστόσο, φαίνεται ότι δεν θα συνεχίσει κάθε γραφείο να ταιριάζει με αυτόν τον σκοπό στο νέο ευέλικτο πλαίσιο εργασίας που αναμένεται από τους εργαζόμενους. Δεδομένης της αύξησης των τιμών των κατοικιών σε κεντρικές τοποθεσίες σε όλες τις ευρωπαϊκές πόλεις που οδηγεί σε επιμήκυνση των χρόνων μετακίνησης και των αυξανόμενων ανησυχιών για τη βιώσιμη κινητικότητα, οι τοποθεσίες γραφείων θα είναι πλέον πρωταρχικής σημασίας. Ως εκ τούτου, με βάση το πολύ χαμηλό ποσοστό κενότητας εντός των ευρωπαϊκών CBD, αναμένουμε σταθερή αύξηση των ενοικίων για υψηλής ποιότητας γραφεία στις κεντρικές περιοχές των πόλεων (CBD). Αναμένουμε επίσης από τους επενδυτές να γίνονται όλο και πιο επιλεκτικοί αναζητώντας αποκλειστικά γραφεία σε στρατηγικές τοποθεσίες. Αυτό θα υποστηρίξει τις αυξανόμενες τιμές ενοικίασης και τις αποκλίσεις τιμών πώλησης μεταξύ υψηλής ποιότητας και δευτερευόντων περιουσιακών στοιχείων.

Οι βασικές χώρες (Ηνωμένο Βασίλειο, Γερμανία και Γαλλία) θα παραμείνουν οι προτιμώμενοι επενδυτικοί προορισμοί για τους επενδυτές, αλλά η Ελλάδα έχει έναν ρόλο να παίξει λόγω και της αυξανόμενης προσφοράς επενδυτικού προϊόντος υψηλής ποιότητας (κυρίως γραφεία και logistics), οπότε αναμένεται ότι θα μπορέσει να προσελκύσει εύλογο μερίδιο ξένων επενδύσεων που προέρχονται τόσο από επενδυτές προστιθέμενης αξίας (value-add) όσο και από πιο συντηρητικούς (core) επενδυτές.

Μακροπρόθεσμες προοπτικές

Το νέο περιβάλλον ώθησε τον επιχειρηματικό κόσμο να αρχίσει να σκέφτεται μορφές λειτουργίας που πριν από λίγους μήνες δεν είχαν υιοθετηθεί ευρέως. Η πανδημία οδήγησε σε έναν νέο κανόνα στον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβανόμαστε τον σύγχρονο χώρο εργασίας, ενώ η αντίληψή μας για τον δημόσιο χώρο και τη χρήση του έχει αλλάξει ριζικά. Αυτή τη στιγμή, και καθώς η ανθρωπότητα δεν έχει ακόμη ξεφύγει από τον κίνδυνο της πανδημίας, είναι αδύνατο να προβλεφθεί πώς θα διαμορφωθεί η αγορά μακροπρόθεσμα και - το πιο σημαντικό - πώς οι εταιρείες θα αλλάξουν τον τρόπο λειτουργίας τους δημιουργώντας πιο ευέλικτα πρότυπα εργασίας και διαφορετικές έννοιες του χώρου εργασίας, που θα βασίζονται περισσότερο στην ψηφιακή παρά στη φυσική συγκέντρωση. Είμαστε της άποψης ότι η ανάγκη για φυσική παρουσία δεν θα σταματήσει ποτέ, ενώ για ορισμένους τύπους επιχειρήσεων μπορεί να αυξηθεί (π.χ. υπηρεσίες outsourcing επιχειρήσεων). Σε κάθε περίπτωση, είναι ευρέως αποδεκτό ότι η αντίληψή μας για τον δημόσιο χώρο έχει αλλάξει προκειμένου να προσαρμοστούμε στη νέα κανονικότητα, ιδίως όσον αφορά τα πρότυπα υγείας και ασφάλειας.

Η «στροφή στην ποιότητα» θα γίνει το νέο μοτίβο των επενδυτών με τη χρήση νέων υλικών, νέων προδιαγραφών για Η/Μ εξοπλισμό, αυξανόμενη χρήση βιώσιμων μεθόδων σχεδιασμού και κατασκευής καθώς και εφαρμογή όλο και περισσότερο των αρχών ESG είναι όλα τα βήματα που θα υποστηρίξουν τη βελτίωση της λειτουργίας του δημόσιου χώρου. Ενσωματωμένα σε αυτές τις αρχές ESG που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη, είναι επίσης η ανάγκη για ενεργειακή αυτάρκεια, μια τάση που είχε αρχίσει να εμφανίζεται κατά την εποχή της πανδημίας. Η στρατηγική αυτή ενισχύεται ακόμη περισσότερο από την ενεργειακή κρίση που έχει σημειωθεί στην Ευρώπη λόγω της συσχέτισης της κατανάλωσης ενέργειας με το κόστος των υλικών για την παραγωγή της (π.χ. πετρέλαιο, φυσικό αέριο κ.λπ.). Έτσι, οι επενδυτές θα επιδιώξουν να ελαχιστοποιήσουν κάθε παράγοντα κινδύνου που μπορεί να επηρεάσει τις επενδύσεις τους και σε αυτή την περίπτωση θα ενισχύσουν την αυτάρκεια των ακινήτων.

Οι ανησυχίες για το μέλλον των τομέων λιανικής, αναψυχής και γραφείων, καθώς και η αύξηση του ηλεκτρονικού εμπορίου οδήγησαν πολλούς επενδυτές στον τομέα των logistics, μια τάση που συνεχίστηκε και το 2022. Πρόκειται για έναν τομέα που αναμένεται να συνεχίσει να επεκτείνεται τα επόμενα χρόνια, ωστόσο αυτή η επέκταση δεν πρέπει να βασίζεται μόνο στην διάθεση των επενδυτών, αλλά και σε συντονισμένες προσπάθειες από το κράτος προκειμένου να δημιουργηθούν οι ζώνες και οι υποδομές που θα επιτρέψουν την ανάπτυξη σύγχρονου και βιώσιμου προϊόντος.

2.2.1. Ελλάδα

Έπειτα από μια δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας το 2018 και το 2019, η αγορά ακινήτων επανέφερε τη θέση της ως ένας από τους κύριους παράγοντες ανάπτυξης της οικονομίας. Η επανάκτηση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και η οικονομική σταθερότητα που αντικατοπτρίστηκε στην απόδοση των 10ετών ελληνικών ομολόγων που υποχώρησαν σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα κάτω του 1%, απελευθέρωσε πολλά κεφάλαια που είχαν επικεντρωθεί στην Ελλάδα τα προηγούμενα χρόνια τηρώντας στάση αναμονής μέχρι να βρεθεί η κατάλληλη στιγμή για την επένδυσή τους. Αυτή η ροή κεφαλαίων οδήγησε σχεδόν όλους τους κλάδους των ακινήτων σε μια αυξανόμενη αποδοτικότητα, η οποία περιορίστηκε σε κάποιο βαθμό από το ξέσπασμα του Covid-19 τον Μάρτιο του 2020. Το σοκ από ένα τέτοιο απροσδόκητο γεγονός επέφερε σοβαρό πλήγμα στην παγκόσμια οικονομική δραστηριότητα και αναπόφευκτα επηρέασε την ελληνική οικονομία, η οποία ακολούθησε αρνητική πορεία ως προς την αύξηση του ΑΕΠ, όπως συνέβη και σε όλες τις άλλες ευρωπαϊκές οικονομίες. Από την άλλη πλευρά και μετά το αρχικό σοκ, η αισιοδοξία για τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας ώθησε τους επενδυτές σε κινήσεις ώστε να τοποθετηθούν σε καλής ποιότητας ακίνητα κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2020, η οποία συνεχίστηκε και το 2021. Αυτό οδήγησε σε σημαντική συμπίεση των αποδόσεων που σε ορισμένες περιπτώσεις τις ώθησε σε επίπεδα πριν από την κρίση και σε συγκεκριμένους τομείς όπως τα logistics σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Η ταυτόχρονη αύξηση της ζήτησης για καλούς εμπορικούς χώρους οδήγησε επίσης σε ταχεία αύξηση των ενοικίων, ειδικά στις βασικές υπο-αγορές.

Ωστόσο, ένα άλλο απροσδόκητο γεγονός έπληξε την παγκόσμια και την ελληνική οικονομία, με τη μορφή της γεωπολιτικής κρίσης του 2022 και της ενεργειακής κρίσης που ακολούθησε. Λόγω των αυξήσεων των κρατικών ομολόγων σε όλη την Ευρώπη και της αύξησης των επιτοκίων δανεισμού από την Κεντρική Τράπεζα της Ευρώπης, το ελληνικό κρατικό ομόλογο 10ετίας αυξήθηκε από 1,5% τον Ιανουάριο του 2022 σε σχεδόν 4% στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2022 με συνεχιζόμενες αυξητικές τάσεις και για το 2ο εξάμηνο. Αυτές οι αυξήσεις στα επιτόκια στις κεφαλαιαγορές οδήγησαν τις εγχώριες τράπεζες να συνεχίσουν να αυξάνουν τα επιτόκια. Οι πρακτικές αυτές μαζί με τους πληθωριστικούς δείκτες που επηρεάζουν τις αποδόσεις των επενδυτών και το αυξανόμενο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας, έχουν επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την κατασκευαστική δραστηριότητα και ιδιαίτερα τις προβλέψεις για τα έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη. Οι εκτιμήσεις της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος τοποθετούν το κόστος κατασκευής με ετήσια αύξηση περίπου 20%, ωστόσο με βάση στοιχεία από μη κυβερνητικές πηγές, αυτές οι αυξήσεις στο κόστος κατασκευής τοποθετούνται στο εύρος του 35% έως 40% ιδίως όσον αφορά μη συμβατικές κατασκευές

που υιοθετούν «πράσινες» αρχές σχεδιασμού.

Παρά τις πληθωριστικές πιέσεις, η ελληνική οικονομία παρουσίασε ρυθμό ανάπτυξης γύρω στο 6%, γεγονός που προέκυψε από την άνθηση της ιδιωτικής κατανάλωσης και των υπηρεσιών εξαγωγής. Η αξιόλογη τουριστική περίοδος είχε μεγάλη συνδρομή σε αυτά τα αποτελέσματα. Ωστόσο, οι επενδύσεις έχουν αρχίσει να επιβραδύνονται από το δεύτερο τρίμηνο του 2022, με τις αγορές εργασίας να βελτιώνονται αργά και με το ποσοστό ανεργίας να βρίσκεται στο 12,2% το τρίτο τρίμηνο. Αυτή η αύξηση του ΑΕΠ αναμένεται να επιβραδυνθεί το 2023 με την πρόβλεψη του πραγματικού ΑΕΠ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής να είναι στο 1,0%. Ένα σημαντικό θέμα είναι η αύξηση των μισθών που αναμένεται να υποχωρήσει σε σχέση με τον πληθωρισμό, με την κυβέρνηση να λαμβάνει μέτρα για την άμεση αύξηση του εισοδήματος των νοικοκυριών και τη διατήρηση της ζήτησης και την αντιμετώπιση του αυξανόμενου κόστους ενέργειας.

Αγορά αποθηκευτικών χώρων

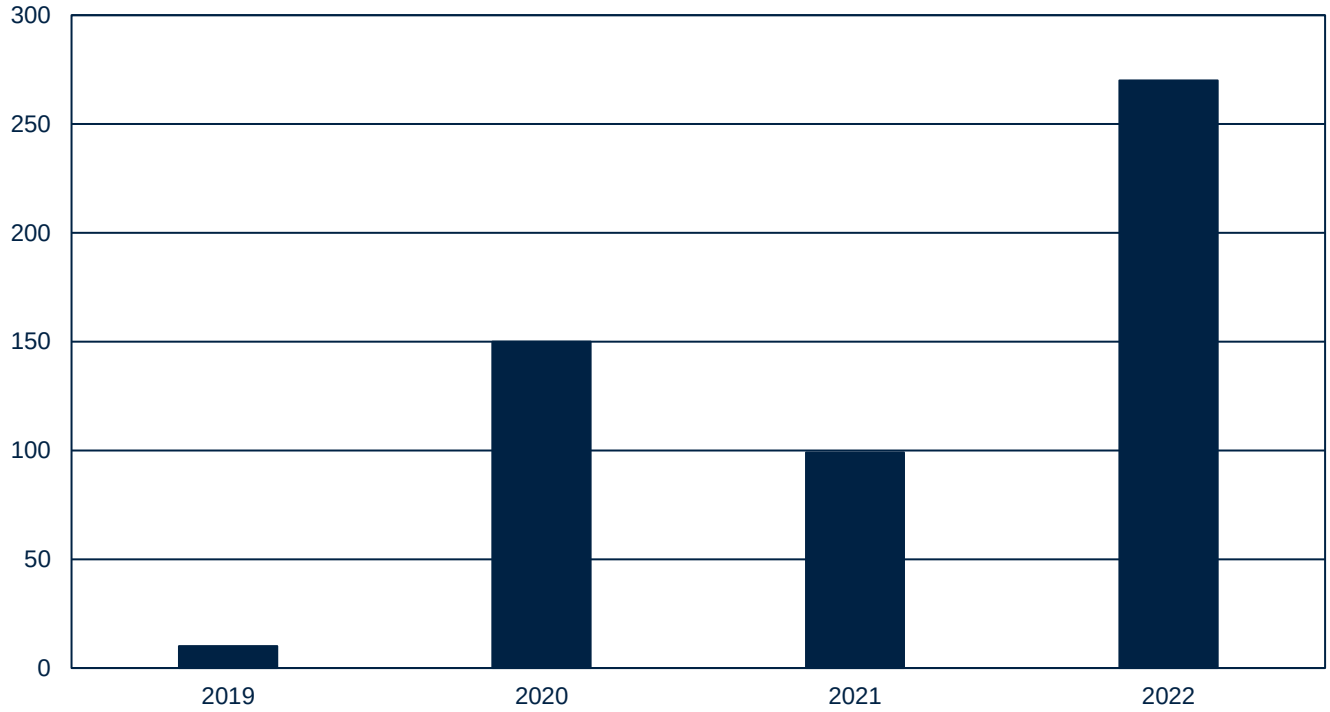
Ο κλάδος των βιομηχανικών/ αποθηκευτικών (logistics) ακινήτων βρίσκεται στην πρώτη γραμμή της επενδυτικής δραστηριότητας τα τελευταία δύο χρόνια. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το ηλεκτρονικό εμπόριο εκτινάχθηκε όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά και σε ολόκληρη την Ευρώπη κατά τη διάρκεια του lockdown που επιβλήθηκαν λόγω της πανδημίας, καθώς έγινε ο ασφαλέστερος τρόπος αγορών και πιθανώς το μόνο μέσο για την αγορά μη βασικών αγαθών. Αυτό οδήγησε σε μια δραματική αύξηση της ζήτησης για χώρους αποθήκευσης και διανομής, κάτι που έχει ενισχύσει περαιτέρω μια ήδη υπάρχουσα τάση. Ως αποτέλεσμα αυτής της αναπτυξιακής τάσης, παρατηρήσαμε βελτιωμένους όγκους επενδύσεων στον συγκεκριμένο τομέα.

Η ελληνική αγορά logistics δεν αποτελούσε επενδυτική προτεραιότητα και ως εκ τούτου δεν ακολούθησε την ευρωπαϊκή τάση τα προηγούμενα χρόνια, κάτι που είχε ως αποτέλεσμα μεγάλες εξελίξεις σε άλλες χώρες όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ρουμανία και η Πολωνία που σημείωσαν αύξηση των επενδύσεων σε αυτό τον τομέα. Οι βελτιωμένες διαδικτυακές λιανικές πωλήσεις σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η επισκεψιμότητα των καταναλωτών εξακολουθεί να είναι μειωμένη, αναμένεται να αυξήσει τη ζήτηση των επενδυτών για υψηλής ποιότητας εγκαταστάσεις logistics.

Η παγκόσμια πανδημία έχει δημιουργήσει νέες ευκαιρίες και μετατόπιση της ζήτησης προς τον τομέα των logistics, καθώς οι επενδυτές αναζητούν χώρους αποθήκευσης και κέντρα διανομής σε καλά τοποθετημένες βιομηχανικές περιοχές εκτός της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης αλλά και σε τοποθεσίες σε σχετική εγγύτητα από το κέντρο της πόλης για την ανάπτυξη μονάδων "last mile".

Το 2022, η βιομηχανική αγορά logistics παρουσίασε τις καλύτερες επιδόσεις όσον αφορά τον συνολικό όγκο επενδύσεων που καταγράφηκε φτάνοντας σε έτος ρεκόρ περίπου €280 εκ. συναλλαγών για ήδη υπάρχον απόθεμα . Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη συγκριτική απόδοση της αγοράς logistics τα τελευταία χρόνια:

Όγκος Αγοραπωλήσεων Βιομηχανικών/Αποθηκευτικών Ακινήτων, 2019 vs 2020 vs 2021 vs 2022



Παρακάτω παρατίθενται ορισμένα ενδεικτικά έργα που δείχνουν την ανάπτυξη στον συγκεκριμένο τομέα.

Βλέποντας τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη του ελληνικού ηλεκτρονικού εμπορίου, η ACS ολοκλήρωσε την κατασκευή του νέου σύγχρονου κέντρου διανομής δεμάτων (hub), έκτασης 30.000 μ², στο Αιγάλεω.. Από την άλλη πλευρά, στην προσπάθειά τους να παράγουν σύγχρονο απόθεμα logistics, οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ αύξησαν τις εκτάσεις που έχουν στην ιδιοκτησία τους. Πιο συγκεκριμένα, η BriQ REIC αναπτύσσει στην περιοχή του Ασπροπύργου περίπου 40.000 μ², με προοπτικές αύξησης σε τουλάχιστον περίπου 60.000 μ². Το πρώτο στάδιο της ανάπτυξης παραδόθηκε τον Φεβρουάριο του 2022 με μια υπερσύγχρονη αποθήκη υψηλών προδιαγραφών 20.808 μ² η οποία είχε πλήρως προμισθωθεί. Το δεύτερο στάδιο είναι υπό ανάπτυξη και αποτελείται από την επέκταση του 1ου σταδίου με επιπλέον 4.500 μ² αποθηκευτικού χώρου. Το τελευταίο στάδιο της ανάπτυξης αναμένεται να ξεκινήσει την κατασκευή στα τέλη του 2022 – αρχές 2023 με διάρκεια ανάπτυξης 12 μήνες.

Η Trastor ΑΕΕΑΠ, επιβεβαιώνοντας το ενδιαφέρον της για τον αποθηκευτικό / βιομηχανικό τομέα, απέκτησε οικόπεδο 16.013 μ² στα Μελίσσια Ασπροπύργου, ακριβώς απέναντι από το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο. Με την αγορά αυτή η προαναφερθείσα εταιρεία συγκέντρωσε συνολική έκταση 78.700 μ² στην περιοχή, στην οποία σκοπεύει να δημιουργήσει μεγάλο κέντρο αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 31.300 μ². Επίσης, η ίδια ΑΕΕΑΠ ανακοίνωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της «Πηλέας Κτηματική», ιδιοκτήτριας οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 39,9 χιλ. τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, όπου θα κατασκευαστεί σύγχρονο κέντρο ψύξης, αποθήκευσης και διανομής εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας 22.000 μ² περιβαλλοντικά πιστοποιημένο σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα.

Η Trade Estates ΑΕΕΑΠ., σκοπεύει να επενδύσει σε κέντρο logistics στην περιοχή της Ελευσίνας το οποίο θα πραγματοποιηθεί σε οικόπεδο 62.000 μ². Η εταιρεία έχει ήδη άδεια για την ανάπτυξη του κόμβου logistics που πρόκειται να προσθέσει περίπου

55.000 μ² αποθηκευτικού χώρου Grade A. Το συνολικό κόστος ανάπτυξης για μια τέτοια επένδυση είναι της τάξεως των €22,75 εκ.. Επιπλέον, ο ίδιος όμιλος επένδυσε τουλάχιστον άλλα 4 εκατ. ευρώ για την επέκταση της αποθήκης της εταιρείας στην περιοχή Σχηματάρι, στην οποία πρόσθεσε περίπου 7.500 μ² για να καλύψει τις αυξανόμενες ανάγκες του ηλεκτρονικού εμπορίου και των πωλήσεων.

Μια σημαντική επένδυση που πραγματοποιήθηκε το 4ο τρίμηνο του 2022, στη Βόρεια Ελλάδα, και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή της Σίνδου, από την DIMAND, η οποία απέκτησε ένα μεγάλο οικόπεδο που στέγαζε τις παραγωγικές δραστηριότητες ενός παλιού βιομηχανικού εργοστασίου, σχεδιάζει να ανακατασκευάσει τον χώρο και προσφέρει τα επόμενα χρόνια περίπου 100.000 μ² υψηλής ποιότητας logistics χώρων, καθώς η ζήτηση στη Βόρεια Ελλάδα έχει αυξηθεί δραστικά τον τελευταίο χρόνο.

Υπολογίζεται ότι τα επόμενα δύο χρόνια περίπου 300.000 μ² νέων σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων θα διατεθούν στην αγορά από την εντατική επενδυτική δραστηριότητα είτε των ελληνικών ΑΕΕΑΠ είτε από ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια. Αυτή η τάση ανάπτυξης δείχνει τα αυξημένα επίπεδα ζήτησης για πιστοποιημένους αποθηκευτικούς χώρους που παρατηρούνται σήμερα στην εγχώρια αγορά.

Σε γενικές γραμμές, οι επενδυτές αναμένεται να συνεχίσουν να επιδιώκουν να αποκτήσουν οικόπεδα και παλαιότερα βιομηχανικά ακίνητα προκειμένου να ικανοποιήσουν τη θετική δυναμική που προκύπτει ως αποτέλεσμα της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας και της αυξημένης στρατηγικής της σημασίας ως κόμβου μεταφορών και πύλης προϊόντων από την Ασία και άλλες χώρες του κόσμου στην Ευρώπη.

Αυτή η τάση οδήγησε στη συμπίεση των επιπέδων απόδοσης και στην αύξηση των ενοικίων ανά μ², με τα βασικά επίπεδα ενοικίασης για αποθήκες Grade A για το τέλος του 2022 να ορίζονται στα 5,00 €/μ²/μήνα, επίπεδο που αναμένεται να αυξηθεί ακόμη περισσότερο τα επόμενα χρόνια.

Αν και υπάρχει υψηλό επίπεδο αβεβαιότητας στην παγκόσμια οικονομία, η ελληνική αγορά βιομηχανικών/αποθηκευτικών ακινήτων αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική και θα συνεχίσει τις καλές επιδόσεις της το 2023, προσφέροντας στους επενδυτές σταθερές βάσεις για ανταγωνιστικές αποδόσεις και βιώσιμα επίπεδα ενοικίασης. Αυξητική τάση ακολουθεί η προσφορά αποθηκών στην αγορά της Αττικής προκειμένου να καλύψει τη ζήτηση που υπάρχει στην αγορά. Για το σκοπό αυτό, περισσότερα από 130.000 μ² αναμένεται να αναπτυχθούν και να παραδοθούν έως το τέλος του 2023 στις κύριες υπο-αγορές αποθηκευτικών χώρων.

Σχολιασμός Τοπικής αγοράς

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται κατά μήκος της παλαιάς Εθνικής Οδού Αθηνών Κορίνθου στην Ελευσίνα. Η ευρύτερη περιοχή θεωρείται ως προνομιακή για βιομηχανικές αποθήκες. Πράγματι, στην περιοχή παρατηρούνται υψηλής ποιότητας ακίνητα βιομηχανικών αποθηκών που εκμεταλλεύονται το τοπικό πολεοδομικό πλαίσιο, την εγγύτητα με την πόλη της Αθήνας και την πολύ καλή προσβασιμότητα. Τα επίπεδα των ενοικίων παρουσιάζουν ανοδική τάση και κυμαίνονται σήμερα στα επίπεδα των 4,70 €/m²/μήνα για προνομιακές εγκαταστάσεις αποθήκευσης, δηλαδή ακίνητα σε καλή κατάσταση, με μεγάλο χώρο και ειδικές ανέσεις. Το επίπεδο των ενοικίων θα μπορούσε να φθάσει ή και να ξεπεράσει τα 5,0 €/m²/μήνα, ωστόσο αυτό παρατηρείται μόνο για νεόδμητα ακίνητα με πιστοποίηση LEED. Οι αρχικές αποδόσεις παρουσιάζουν μια τάση συμπίεσης και κυμαίνονται σήμερα στην περιοχή του 7,50%.

2.3. Εκτιμητική προσέγγιση

Για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Εισοδήματος (Επενδυτική) και πιο συγκεκριμένα σε τη χρήση της Μεθόδου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) με ανάλυση δεκαετούς διάρκειας.

Για την προσέγγιση εισοδήματος γίνεται χρήση διαφορετικών συντελεστών (προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης) ήτοι:

- Συντελεστή προεξόφλησης (Target Rate of Return - TRR) των καθαρών ταμειακών ροών που θα καταβληθούν κατά τη διάρκεια της ανάλυσής μας και
- Συντελεστή κεφαλαιοποίησης (All Risks Yield - ARY) του καθαρού ετήσιου εσόδου από μισθώματα που θα εισπραχθεί ένα έτος μετά το έτος λήξης της ανάλυσης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης υπολογίζεται ως το άθροισμα μιας απόδοσης χωρίς κίνδυνο (risk-free rate) και ενός επιπρόσθετου ποσοστού κινδύνου (risk premium), το οποίο εκτιμάται βάσει διαφόρων παραγόντων αλλά και των εκάστοτε συνθηκών αγοράς.

Για την εφαρμογή της επενδυτικής μεθόδου ερευνήσαμε την τοπική αγορά για την εύρεση συγκριτικών στοιχείων βιομηχανικών αποθηκών με παρόμοια χαρακτηριστικά και τον τελικό προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος του ακινήτου. Κατά τη διάρκεια ανάλυσης των συγκριτικών στοιχείων προχωρήσαμε σε όλες εκείνες τις προσαρμογές που κρίνονται απαραίτητες έτσι ώστε να συνάγεται η μισθωτική αξία για το εκτιμώμενο ακίνητο. Οι προσαρμογές αυτές αφορούν σε παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των βιομηχανικών ακινήτων της περιοχής όπως ζητούμενη τιμή, παλαιότητα ακινήτου, θέση, μέγεθος, κατάσταση και παροχές. Τα αποτελέσματα της έρευνάς μας καθώς και οι προσαρμογές φαίνονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

Μισθώσεις

α/α	Περιγραφή Εκτιμώμενο ακίνητο	Εμβαδόν (μ²) 7.640,43	Μίσθωμα (€/μήνα)	Μίσθωμα (€/μ²/μήνα)	Ζητούμενη	Τοποθεσία	Προσβασιμότητα	Μέγεθος	Χαρακτηριστικά	Κατάσταση συντήρηση	Ανηγμένο μίσθωμα (€/μ²/μήνα)
1	Ελευσίνα, αποθήκες ξηρού φορτίου, επιφάνειας 9.400 μ², σε καλή κατάσταση	9.400,0	34.500	3,7	0%	+5%	-10%	0%	+5%	0%	3,6
2	Ελευσίνα, αποθήκες ξηρού φορτίου, επιφάνειας 13.000 μ², σε καλή κατάσταση	13.000,0	54.600	4,2	0%	+5%	-10%	-10%	+5%	0%	3,8
3	Ελευσίνα, αποθήκες ξηρού φορτίου, επιφάνειας 16.700 μ², σε καλή κατάσταση	16.700,0	72.000	4,3	0%	+5%	-10%	-10%	+5%	0%	3,9
4	Ελευσίνα, αποθήκες ξηρού φορτίου, επιφάνειας 19.000 μ², σε καλή κατάσταση	19.000,0	82.600	4,3	0%	+5%	-10%	-10%	+5%	0%	3,9
5	Ελευσίνα, αποθήκες ξηρού φορτίου, επιφάνειας 7.300 μ², σε καλή κατάσταση	7.300,0	29.000	4,0	0%	+5%	-10%	0%	+5%	0%	3,9
6	Δύο Πεύκα, αποθήκες ποιοτικής κλάσης Α με συνολική επιφάνεια 11.500 μ².	11.500,0	50.700	4,4	0%	+5%	-10%	0%	+5%	0%	4,4
7	Ελευσίνα, αποθήκες ξηρού φορτίου, επιφάνειας 10.150 μ², σε καλή κατάσταση	10.150,0	46.500	4,6	0%	+5%	-10%	0%	+5%	0%	4,5
8	Μάνδρα Ειδύλλια, 24,5 χλμ. Αθηνών Κορίνθου, βιομηχανική αποθήκη με συνολική επιφάνεια 7.444,48 μ², σε καλή κατάσταση	7.444,5	31.310	4,2	0%	+20%	-10%	0%	+5%	0%	4,8

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα συγκριτικών στοιχείων οι προσαρμοσμένες ζητούμενες μισθωτικές τιμές βιομηχανικών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή της Ελευσίνας κυμαίνονται μεταξύ 3,60 €/μ²/μήνα και 4,80 €/μ²/μήνα ανάλογα με τα επιμέρους χαρακτηριστικά του εκάστοτε ακινήτου. Θεωρούμε ότι στην παρούσα κατάσταση κατά την οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες πολεοδόμησης του ΕΠΙΧΕΙ.ΠΑ., το ακίνητο διαθέτει μέτριας ευκολίας προσβασιμότητα.

Σύμφωνα με τα συγκριτικά στοιχεία αλλά και βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόζουμε μισθωτική αξία

ίση με 4,00 €/μ²/μήνα σε όλους τους κύριους χώρους του κτιρίου Ε (αποθηκευτικούς και γραφειακούς), ενώ εφαρμόζουμε μισθωτική αξία ίση με 0,00 €/μ²/μήνα για τα βοηθητικά πατάρια. Για τα κτίρια Β και Γ εφαρμόζουμε μικρότερη μισθωτική αξία για να αντικατοπτρίσουμε την ποιοτική διαφορά στα τεχνικά χαρακτηριστικά των κτιρίων. Με βάση τα στοιχεία αγοράς και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου υιοθετήσαμε τις κάτωθι μισθωτικές αξίες ανά χρήση:

Επενδυτική Μέθοδος

Χρήση	Μισθωτική Αξία
Αποθήκη Κτίριο Ε	4,00 €/μ²/μήνα
Γραφείο Κτίριο Ε	4,00 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Κτίριο Ε - WC / Lockers	0,00 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Κτίριο Ε - Φορτιστές	0,00 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Κτίριο Β	2,25 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Κτίριο Β (στάθμη +2,40μ)	1,13 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Κτίριο Β - β' Πατάρι	1,13 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Κτίριο Β - α' Πατάρι	1,13 €/μ²/μήνα
Γραφείο Κτίριο Β - α' Πατάρι	2,25 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Κτίριο Γ	2,00 €/μ²/μήνα
Γραφείο Κτίριο Γ	2,00 €/μ²/μήνα
Βοηθ. χώρος Κτίριο Δ1	0,00 €/μ²/μήνα
Βοηθ. χώρος Κτίριο Δ2	0,00 €/μ²/μήνα
Βοηθ. χώρος Κτίριο ΣΤ	0,00 €/μ²/μήνα

Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η συνολική αγοραία μισθωτική αξία καθώς και το τρέχον συνολικό μίσθωμα του ακινήτου:

	Μισθωτής	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)	Μισθωτική αξία (€/μήνα)
1	ΕΛΤΡΕΚΚΑ Α.Ε.	16.280	43.866
2	Κενοί χώροι	0	13.782
		16.280	57.648

2.3.1. Υποθέσεις εκτίμησης

Ακολούθως παρατίθενται οι εκτιμητικές υποθέσεις που υιοθετήσαμε για τις ανάγκες των υπολογισμών της παρούσας εκτίμησης:

- Υιοθετήθηκε ΔΤΚ ίσος με τον Μέσο Όρο των προβλέψεων από το IMF και την oxford Economics:

Greece	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Oxford Economics	*+10,53%*	*+4,94%*	*+0,28%*	*+0,50%*	*+1,60%*	*+1,97%*	*+2,01%*	*+2,02%*	*+2,02%*	*+2,02%*	*+2,02%*
IMF	*+9,17%*	*+3,20%*	*+1,62%*	*+1,78%*	*+1,83%*	*+1,91%*	*+1,91%*	*+1,91%*	*+1,91%*	*+1,91%*	*+1,91%*
Applied average	+9,85%	+4,07%	+0,95%	+1,14%	+1,71%	+1,94%	+1,96%	+1,96%	+1,96%	+1,96%	+1,96%

Ωστόσο, σημειώνουμε ότι σύμφωνα με το άρθρο 121 του νόμου 4926/2022 (ΦΕΚ 82/Α'/20.04.2022) που εισήγαγε το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων, επιβάλλεται όριο 3,00% στα ποσοστά αύξησης των μισθωμάτων που ισχύουν για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις, με αναδρομική ισχύ για όλο το έτος 2022. Αυτό το ανώτατο όριο στις εμπορικές και επαγγελματικές

μισθώσεις αναμένεται να επεκταθεί και για το έτος 2023. Για το σκοπό αυτό και λαμβάνοντας υπόψη το έγγραφο (**Error! Reference source not found.**) χρησιμοποιήσαμε τα ακόλουθα:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
CPI+2,00%	+3,00%	+3,00%	+2,95%	+3,14%	+3,71%	+3,94%	+3,96%	+3,96%	+3,96%	+3,96%	+3,96%

- Εφαρμόστηκε 1,50% ετήσια αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων. Πρόκειται για υπόθεση η οποία αντανακλά την, κατά την άποψή μας, τη μακροπρόθεσμη αύξηση των μισθωμάτων για παρόμοια ακίνητα σε περιοχές με παρόμοια χαρακτηριστικά.
- Η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κάθε 15-12.
- Θεωρούμε περίοδο κενότητας για τα μη μισθωμένα κτίρια, περίοδο 6 μηνών
- Έξοδα πώλησης: 1,50% επί της μικτής Αξίας Εξόδου (Exit Value).
- Έξοδα διαχείρισης: 2,00% επί του εισπραττόμενου μισθώματος.

2.3.1.1. Κεφαλαιουχικές Δαπάνες

Σύμφωνα με τα παρασχεθέντα στοιχεία (έγγραφα **Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.**), αντιλαμβανόμαστε τα κάτωθι:

- Πατάρι επιφάνειας 853,44 μ² εντός του κτιρίου Β, δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17 και θα καθαιρεθεί με σκοπό την αποκατάσταση και επαναφορά του ακινήτου στην πρότερη νόμιμη κατάσταση.
- Ισόγειο κτίσμα επιφάνειας περίπου 55,00 μ², δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17 και θα καθαιρεθεί με σκοπό την αποκατάσταση και επαναφορά του ακινήτου στην πρότερη νόμιμη κατάσταση.
- Εντός του κτιρίου Γ απαιτούνται βελτιωτικές εργασίες, ούτως ώστε να μπορεί να επαναμισθωθεί.
- Δεν έχουν εφαρμοστεί τα όρια του οικοπέδου όπως αυτά έχουν προκύψει με την πολεοδόμηση της περιοχής του ΕΠΙΧΕΙ.ΠΑ. Ελευσίνας. Επιπλέον, εντός του οικοπέδου έχουν διαμορφωθεί εσωτερικές περιφράξεις και στέγαστρα τα οποία εξυπηρετούσαν παλαιότερες χρήσεις του ακινήτου. Ως εκ τούτου θεωρούμε ότι απαιτούνται βελτιωτικές εργασίες στον περιβάλλονται χώρο του οικοπέδου με σκοπό την βέλτιστη εκμετάλλευσή του.

Για τους παραπάνω λόγους εφαρμόζουμε τα κάτωθι κόστη:

Capex

α/α	Περιγραφή εργασιών	Κόστος
1	Εργασίες στο Κτίριο Γ	100.000 €
2	Εργασίες στο Κτίριο Β (αποξήλωση παταριού)	25.000 €
3	Βελτιώσεις περιβάλλοντος χώρου κλπ. (αποξήλωση ισόγειου κτίσματος)	100.000 €
	Σύνολο	225.000 €

Θεωρούμε ότι τα παραπάνω κόστη θα απορροφηθούν σε ισόποσες πληρωμές για διάστημα τριών μηνών.

2.3.2. Συντελεστές προεξόφλησης και εξόδου

2.3.2.1. Συντελεστής προεξόφλησης

Με βάση την σημερινή εικόνα, αλλά και τις προοπτικές της κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς, αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και των μισθώσεων που είναι σε ισχύ, έχουμε εφαρμόσει επιτόκιο προεξόφλησης (TRR) 9,75%.

2.3.2.2. Συντελεστής εξόδου

Με βάση τα φυσικά και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου εφαρμόζουμε συντελεστή ίσο με 8,25% θεωρώντας ότι η

απόδοση που έχουμε υιοθετήσει αντανακλά πλήρως τα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και τους επενδυτικούς κινδύνους που εμπεριέχονται εξαιτίας των γεωπολιτικών εξελίξεων που διαδραματίζονται κατά τη σύγκρουση στην Ουκρανία, των διακοπών στην εφοδιαστική αλυσίδα, της ενεργειακή κρίσης και των πληθωριστικών πιέσεων.

Οι λεπτομερείς χρηματορροές, όπως υπολογίζονται με βάση τα ανωτέρω δεδομένα και τις σχετικές εκτιμητικές και ειδικές υποθέσεις, παρουσιάζονται στο Παράρτημα 4.1 της παρούσης.

2.3.3. Υπόλοιπο Δόμησης & Κάλυψης

Σύμφωνα με το προσκομισθέν στοιχείο (**Error! Reference source not found.**) αντιλαμβανόμαστε ότι υπάρχει υπόλοιπο δόμησης και κάλυψης. Τα μεγέθη παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολοιπόμενος Συντελεστής Δόμησης (ΥΣΔ)

	Δόμηση	Κάλυψη
Συντελεστής	1,20	60%
Μέγιστο	54.489,65 μ²	27.244,82 μ²
Υφιστάμενο	18.898,86 μ²	13.209,16 μ²
Απομένει	35.590,79 μ²	14.035,66 μ²
Ισοδύναμο γης	29.658,99 μ²	23.392,77 μ²

Για τον προσδιορισμό του υπόλοιπου δόμησης εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος. Συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία γηπέδων στην ευρύτερη περιοχή της Ελευσίνας, οι ζητούμενες τιμές των οποίων σταθμίστηκαν έτσι ώστε να συνάγεται η τιμή μονάδας για το εκτιμώμενο ακίνητο. Τα αποτελέσματα της έρευνάς μας φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Πωλήσεις

α/α	Περιγραφή	Εμβαδόν (μ²)	Σ.Δ.	Τιμή (€)	Τιμή (€/μ²)	Ζητούμενη	Τοποθεσία	Προσβασιμότητα	Μέγεθος	Ανηγμένη τιμή (€/μ²)	Ανηγμένο δομήσιμο (€/μ²)
	Εκτιμώμενο ακίνητο	23392,77	1,2								
1	Ασπρόπυργος, Βιομηχανική Ζώνη ΒΙΟ.ΠΑ., οικόπεδο επιφάνειας 10.888μ²	10.888,0	0,90	1.300.000	119	-15%	-10%	-10%	-10%	74	82
2	Ασπρόπυργος, βιομηχανικό οικόπεδο επιφάνειας 41.340 μ²	41.340,0	0,90	5.500.000	133	-15%	-10%	-10%	0%	92	102
3	Ασπρόπυργος, βιομηχανικό οικόπεδο επιφάνειας 12.000 μ²	12.000,0	0,90	1.400.000	117	-15%	-10%	-10%	-10%	72	80

Από τον παραπάνω πίνακα συγκριτικών στοιχείων αντιλαμβανόμαστε ότι οι προσαρμοσμένες ζητούμενες τιμές οικοπέδων στην περιοχή της Ελευσίνας και του Ασπροπύργου, κυμαίνονται μεταξύ 80 €/μ² και 102 €/μ² επί της δομήσημης επιφάνειας των οικοπέδων.

Σύμφωνα με τα παραπάνω εφαρμόζεται τιμή μονάδας ίση με 83 €/μ² επί της δομήσιμης επιφάνειας ή 100 €/μ² επί της επιφάνειας γης, ενώ λαμβάνεται υπόψιν ρίσκο υλοποίησης ίσο με 30%.

Λαμβάνοντας υπόψιν ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι κέντρο αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ), γενικά, ο κύριος παράγοντας που οδηγεί στην ανάπτυξη αυτού του είδους των ακινήτων είναι ο συντελεστής κάλυψης. Συνεπώς, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη διάταξη των κτιρίων επί του οικοπέδου, καθώς και τον σχετικό επιχειρηματικό κίνδυνο όσον αφορά τόσο την εφικτότητα υλοποίησης του συντελεστή (λόγω πολεοδομικών, νομικών, περιβαλλοντικών ή άλλων περιορισμών ή περιορισμών οποιασδήποτε φύσης) όσο και την τεχνική εφικτότητα του, καταλήξαμε σε απομείωση της αξίας του ΥΣΔ κατά 95% όπως φαίνεται παρακάτω:

Αξία ΥΣΔ	2.339.277 €
Απομείωση αξίας	30%
Τελική αξία ΥΣΔ	1.637.494 €

2.4. Υπολογισμοί εκτίμησης

Συνεπώς η Αγοραία Αξία του ακινήτου υπολογίζεται ως το άθροισμα του αποτελέσματος της Επενδυτικής προσέγγισης και της αξίας του ΥΣΔ όπως αναλύθηκαν παραπάνω. Οι υπολογισμοί έχουν ως εξής:

Μέθοδος		Αξία ΥΣΔ	Σύνολο	Βάρος	Σταθμ. αξία
Επενδυτική	6,416,984 €	1,637,494 €	8,054,478 €	100%	8,054,478 €
				100%	8,054,478 €

2.5. Εκτίμηση

Υπό την εκτιμητική βάση της Αγοραίας Αξίας και σύμφωνα με όσα περιγράφονται ανωτέρω, έχουμε την άποψη ότι η αξία του εν θέματι ακινήτου για την κρίσιμη ημερομηνία 31-12-22, ανέρχεται σε 8,054,478 €, ποσό που στρογγυλοποιείται στα **8,050,000 € (Οκτώ Εκατομμύρια** Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ**)**.

2.5.1. ΟΕΠΕ 10: Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο σχόλιο που ακολουθεί και το οποίο συνδέεται με την υπ' αριθμό 10 Οδηγία των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) που συνδέεται με θέματα αβεβαιότητας των αγορών και πως αυτά αντιμετωπίζονται από τους Εκτιμητές (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στην παρούσα έκθεση (π.χ. τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις κλπ.), όπως παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες παραγράφους, προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουμε ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε έναν βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουμε ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών μας ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων.

Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs)τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά ζητήματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων.

Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των περιστάσεων, δηλώνουμε ότι η πλευρά μας έχει παρακολουθήσει στενά την αγορά ακινήτων και έχει διαμορφώσει την δυνατή εκτιμητική προσέγγιση δεδομένων των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλει το διεθνές οικονομικό περιβάλλον και ορισμένοι φόβοι αναδύονται ξανά αναφορικά με την επέκταση του Covid-19 λόγω του αυξημένου αριθμού κρουσμάτων στην Κίνα, η πλευρά μας θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες.

Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση μας δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, καθώς και πιθανές απειλές για ένα νέο κύμα Covid-19, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

3. Γενικές υποθέσεις και παράμετροι εκτίμησης

3.1. Γενικές υποθέσεις

Η παρούσα εκτίμηση διενεργήθηκε με βάση τις υποθέσεις που παρουσιάζονται ακολούθως, εκτός εάν υπάρχουν διαφοροποιήσεις που αναφέρονται στο σώμα της έκθεσης ή/και σε στήλη με τίτλο «Ειδικές Υποθέσεις» και οι οποίες υπερισχύουν των κάτωθι αναφερομένων. Σε περίπτωση που αποδειχθεί ότι οποιαδήποτε από τις κάτωθι υποθέσεις δεν είναι έγκυρη ενδέχεται να απαιτείται αναθεώρηση της αποτίμησης καθώς υπάρχει πιθανότητα να επηρεάζεται το εκτιμητικό αποτέλεσμα.

1. Ότι το ακίνητο δεν υπόκειται σε οποιουσδήποτε ασυνήθιστους ή ιδιαίτερα επαχθείς περιορισμούς, βάρη ή έξοδα που εμπεριέχονται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που υπάρχουν οποιεσδήποτε υποθήκες ή επιβαρύνσεις, έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο θα πωλείται χωρίς αυτές τις υποχρεώσεις. Δεν προχωρήσαμε σε έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας, καθώς και των εγγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου.
2. Ότι οι πληροφορίες που παρέχονται σε εμάς και συνοψίζονται στην παρούσα έκθεση είναι πλήρεις και ορθές. Δεν έχουμε προβεί σε επίσημης μορφής έρευνες σχετικά με το ακίνητο και για αυτό το λόγο δεν είναι δυνατόν να αποδεχθούμε ευθύνη για αυτό το ζήτημα.
3. Ότι το κτίριο έχει κατασκευαστεί και χρησιμοποιείται σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία και ότι δεν υπάρχουν παραβιάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας. Ομοίως ότι κάθε μέλλουσα χρήση θα είναι σύννομη.
4. Ότι η ιδιοκτησία δεν επηρεάζεται αρνητικά, ούτε είναι πιθανό να γίνει επηρεαστεί αρνητικά από πολεοδομικά σχέδια, προτάσεις ή απαλλοτριώσεις και ότι δεν υπάρχουν θέματα που επηρεάζουν αρνητικά την αξία της.
5. Ότι το κτίριο είναι δομικά σταθερό, και ότι δεν υπάρχουν κεκρυμμένα ελαττώματα ή/και ελαττώματα υλικού και εγγενώς επικίνδυνα ή ακατάλληλα υλικά ή τεχνικές, είτε σε τμήματα του κτιρίου που έχουμε επιθεωρήσει είτε όχι, που θα μας κάνει να λάβουμε υπ' όψιν κεφάλαια αποκατάστασης. Η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί τεχνικό έλεγχο του κτιρίου και των εγκαταστάσεων εν γένει.
6. Ότι το ακίνητο είναι συνδεδεμένο, ή μπορεί να συνδεθεί χωρίς υπερβολική δαπάνη, με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.
7. Ότι για την κατασκευή ή τη μετατροπή του κτιρίου δεν έγινε χρήση οποιονδήποτε επιβλαβών ή επικίνδυνων υλικών ή τεχνικών, όπως ενδεικτικά το τσιμέντο υψηλής περιεκτικότητας σε αλουμίνα (high alumina cement), τα πρόσθετα χλωριούχου ασβεστίου (calcium chloride additives), πλάκες ξυλόμαλλου (wood-wool slabs) που χρησιμοποιούνται ως μόνιμο διάφραγμα και άλλα παρόμοια υλικά. Σημειώνεται ότι δεν έχουμε διενεργήσει έρευνα σχετική με αυτά τα θέματα.
8. Ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί καμία μόλυνση του εδάφους κατά το παρελθόν, ούτε είναι πιθανό να γίνει αυτό στο άμεσο μέλλον. Δεν έχουμε διενεργήσει δοκιμές εδάφους ή προβεί σε άλλες έρευνες στον τομέα αυτό, και δεν μπορούμε να εκτιμήσουμε την πιθανότητα μιας τέτοιας μόλυνσης.
9. Ότι το ακίνητο δεν πάσχει από οποιαδήποτε κίνδυνο πλημμυρών. Δεν έχουμε διεξάγει έρευνα σχετικά με το θέμα αυτό.
10. Ότι το ακίνητο είναι σύμφωνο με όλες τις διατάξεις που σχετίζονται με τη χρήση του και αφορούν την ασφάλεια και προσβασιμότητα των χρηστών.
11. Ότι η ιδιοκτησία δεν πάσχει από περιβαλλοντικά βάρη, όπως συσκευές ηλεκτρικής τροφοδοσίας υψηλής τάσης και άλλο παρόμοιο εξοπλισμό ή υλικά που ενδέχεται να προκαλέσουν πρόβλημα.
12. Ότι δεν θα υπάρξουν αρνητικές εδαφολογικές συνθήκες, ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται δυσμενώς από πολεοδομικές και άλλες διατάξεις, ότι το έδαφος δεν περιέχει αρχαιολογικά ευρήματα, καθώς και ότι δεν υπάρχει κάποιο άλλο θέμα που θα μπορούσε να μας οδηγήσει σε πρόβλεψη για εξαιρετικές καθυστερήσεις στην ανάπτυξη του ακινήτου ή σε μεγάλη επαύξηση του κόστους κατασκευής.
13. Ότι οι μισθωτές είναι σε θέση να καλύψουν τις υποχρεώσεις τους και ότι δεν υπάρχουν οφειλόμενα μισθώματα ή μη κοινοποιηθείσες αποκλίσεις από τα προβλεπόμενα στις αντίστοιχες μισθωτικές συμβάσεις.

3.2. Γενικές παράμετροι

Οι εκτιμήσεις μας διενεργούνται με βάση τις παραμέτρους που παρουσιάζονται ακολούθως, εκτός εάν υπάρχουν διαφοροποιήσεις που αναφέρονται στο σώμα της έκθεσης ή/και σε στήλη με τίτλο «Ειδικές Παράμετροι» και οι οποίες υπερισχύουν των κάτωθι αναφερομένων. Σε περίπτωση που αποδειχθεί ότι οποιαδήποτε από τις κάτωθι παραμέτρους δεν είναι έγκυρη ενδέχεται να απαιτείται αναθεώρηση της αποτίμησης καθώς υπάρχει πιθανότητα να επηρεάζεται το εκτιμητικό αποτέλεσμα.

1. Παρ' ότι λάβαμε υπ' όψιν τις γενικές επιπτώσεις της φορολογίας, δεν προσμετρήσαμε οποιαδήποτε υποχρέωση φόρου μπορεί να προκύψει σε μια πώληση, είτε πραγματική είτε ονομαστική, και δεν έχουμε προβεί σε μειώσεις της αξίας λόγω Φόρου Υπερτιμήματος, Φ.Π.Α. ή οποιουδήποτε άλλου φόρου (π.χ. εισοδήματος).
2. Δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν οποιαδήποτε έξοδα νομικής φύσεως τα οποία προκύπτουν κατά τη πώληση του ακινήτου.
3. Δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης (working capital).
4. Εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση, η εκτίμησή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο βρίσκεται στην κατάσταση που βρισκόταν κατά την ημερομηνία της αυτοψίας.
5. Από την αποτίμηση μας εξαιρείται κάθε πρόσθετη αξία που αποδίδεται στην υπεραξία (goodwill) ή σε εξοπλισμό και εξαρτήματα τα οποία έχουν αξία μόνον για τον τρέχοντα χρήστη.
6. Σε περίπτωση που αποτιμώνται άνω του ενός ακίνητα, κάθε ακίνητο αποτιμήθηκε ανεξάρτητα και δεν έγινε πρόβλεψη, θετική ή αρνητική, για το κατά πόσο αυτά αποτελούν μέρος μίας ευρύτερης συμφωνίας μεταβίβασης χαρτοφυλακίου. Η συνολική αξία που αναφέρεται είναι απλώς το άθροισμα των επιμέρους αξιών του κάθε ακινήτου.
7. Στην περίπτωση ακινήτου όπου υπάρχει μη εξυπηρετούμενο δάνειο, δεν έχουμε λάβει υπ' όψιν τυχόν πιθανές επιπτώσεις που μπορεί αυτό να έχει στην εικόνα του ακινήτου στην αγορά και συνεπώς στην αποτίμηση του.
8. Η αποτίμησή μας βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς τα οποία έχουν έρθει στην κατοχή μας από πολλές πηγές. Εκείνα που έχουμε λάβει από άλλους μεσίτες και εκτιμητές δίνονται με καλή πίστη αλλά χωρίς ευθύνη και συχνά παρέχονται προφορικά. Μερικά προέρχονται από βάσεις δεδομένων, όπως το Κτηματολόγιο ή βάσεις δεδομένων στις οποίες έχουμε πρόσβαση. Σε όλες τις περιπτώσεις, εκτός από εκείνες στις οποίες είχαμε άμεση εμπλοκή, δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι οι πληροφορίες στις οποίες βασιστήκαμε είναι ορθές, αν και πιστεύουμε ότι είναι έτσι.

4. Παραρτήματα

4.1. Παράρτημα 1 – Cash flow

Cash Flow As Of

TRADE ESTATES, Autohellas - Ελευσίνα (ΦΕΒ 2023) (Amounts in EUR) Jan, 2023 through Dec, 2033	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 Dec-2023	Year 2 Dec-2024	Year 3 Dec-2025	Year 4 Dec-2026	Year 5 Dec-2027	Year 6 Dec-2028	Year 7 Dec-2029	Year 8 Dec-2030	Year 9 Dec-2031	Year 10 Dec-2032	Year 11 Dec-2033
Rental Revenue											
Potential Base Rent	369.733	372.349	375.003	377.698	670.418	680.474	690.681	701.041	711.557	722.230	733.064
Free Rent	-87.187	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scheduled Base Rent	282.547	372.349	375.003	377.698	670.418	680.474	690.681	701.041	711.557	722.230	733.064
CPI Increases	470	6.135	12.117	18.694	0	0	0	0	0	0	0
Total Rental Revenue	283.017	378.484	387.120	396.393	670.418	680.474	690.681	701.041	711.557	722.230	733.064
Total Tenant Revenue	283.017	378.484	387.120	396.393	670.418	680.474	690.681	701.041	711.557	722.230	733.064
Potential Gross Revenue	283.017	378.484	387.120	396.393	670.418	680.474	690.681	701.041	711.557	722.230	733.064
Effective Gross Revenue	283.017	378.484	387.120	396.393	670.418	680.474	690.681	701.041	711.557	722.230	733.064
Operating Expenses											
management fees	5.660	7.570	7.742	7.928	13.408	13.609	13.814	14.021	14.231	14.445	14.661
Total Operating Expenses	5.660	7.570	7.742	7.928	13.408	13.609	13.814	14.021	14.231	14.445	14.661
Net Operating Income	277.356	370.914	379.378	388.465	657.009	666.865	676.867	687.020	697.326	707.786	718.402
Capital Expenditures											
Development CapEx	225.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Capital Expenditures	225.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Leasing & Capital Costs	225.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow Before Debt Service	52.356	370.914	379.378	388.465	657.009	666.865	676.867	687.020	697.326	707.786	718.402
Cash Flow Available for Distribution	52.356	370.914	379.378	388.465	657.009	666.865	676.867	687.020	697.326	707.786	718.402
Property Resale @8,25%											8.752.340
PV of Cash Flow @9,75%	47.705	307.939	286.984	267.752	412.619	381.602	352.916	326.387	301.853	279.162	3.452.064
Total Unleveraged Present Value	**6.416.984**										

