



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 19^ο χλμ
Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ – ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοηαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009
RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13B, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01
Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr



Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

**Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023**

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.


Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	16
4.0 Έρευνα Αγοράς	19
5.0 SWOT Analysis	30
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	31
7.0 Εκτίμηση Αξίας	32
Δηλώσεις	54
Παράρτημα	55
Φωτογραφίες	56
Παραδοχές Εκτίμησης	58
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	59
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	64
Πηγές Πληροφοριών	65

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Βιομηχανικές εγκαταστάσεις
Φωτογραφία ακινήτου:	
Διεύθυνση:	19ο χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Ασπρόπυργος
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 15ης Νοεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	2.748.373,65 € (Δύο Εκατομμύρια Επτακόσιες Σαράντα Οκτώ Χιλιάδες Τριακόσια Εβδομήντα Τρία € και Εξήντα Πέντε Λεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation – Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι διενεργούμε τακτικά εκτιμήσεις για εσάς και άλλες εταιρείες του Ομίλου σας εδώ και αρκετά χρόνια. Δηλώνουμε ότι έχουμε ολοκληρώσει στο παρελθόν σειρά εκτιμήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο με πιο πρόσφατη εκείνη με κρίσιμη ημερομηνία την 30-06-2023 (GEO 66/2023). Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, πέρα από τον ρόλο του ως εκτιμητή ακινήτων. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, στα πλαίσια της πολιτικής εναλλαγής εκτιμητή, χρησιμοποιούμε διαφορετικούς εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλίως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλίως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανόρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 08 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν βιομηχανικές εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας 4.017,60τμ εντός οικοπέδου επιφάνειας 12.912,00τμ, στο 19ο χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου & Ανάφης & Ανώνυμων οδών, στη θέση 'Λαιμός - Λουζιτάνια' του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του ακινήτου.

Τύπος Ακινήτου

Τμηματικά κενό και τμηματικά εκμισθωμένο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς⁽¹⁾ ορίζεται ως:

‘Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. ⁽¹⁾ IFRS 13 Fair Value Measurement

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Αυτοψία

Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 2'50.85"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°34'25.50"Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Ασπροπύργου, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στη θέση 'Λαιμός - Λουζιτάνια' Παραλίας Ασπροπύργου, στο 19ο χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου. Πέραν της Ε.Ο. καταγράφει πρόσωπο και επί της οδού Ανάφης & Ανώνυμων οδών.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το ακίνητο απέχει απόσταση περί τα 1,5χλμ Νοτιοδυτικά από τον Ασπρόπυργο, 3χλμ Βορειοδυτικά από την Περιφερειακή Αιγάλεω και 4,7χλμ επίσης Βορειοδυτικά από τη Λ. Σχιστού.

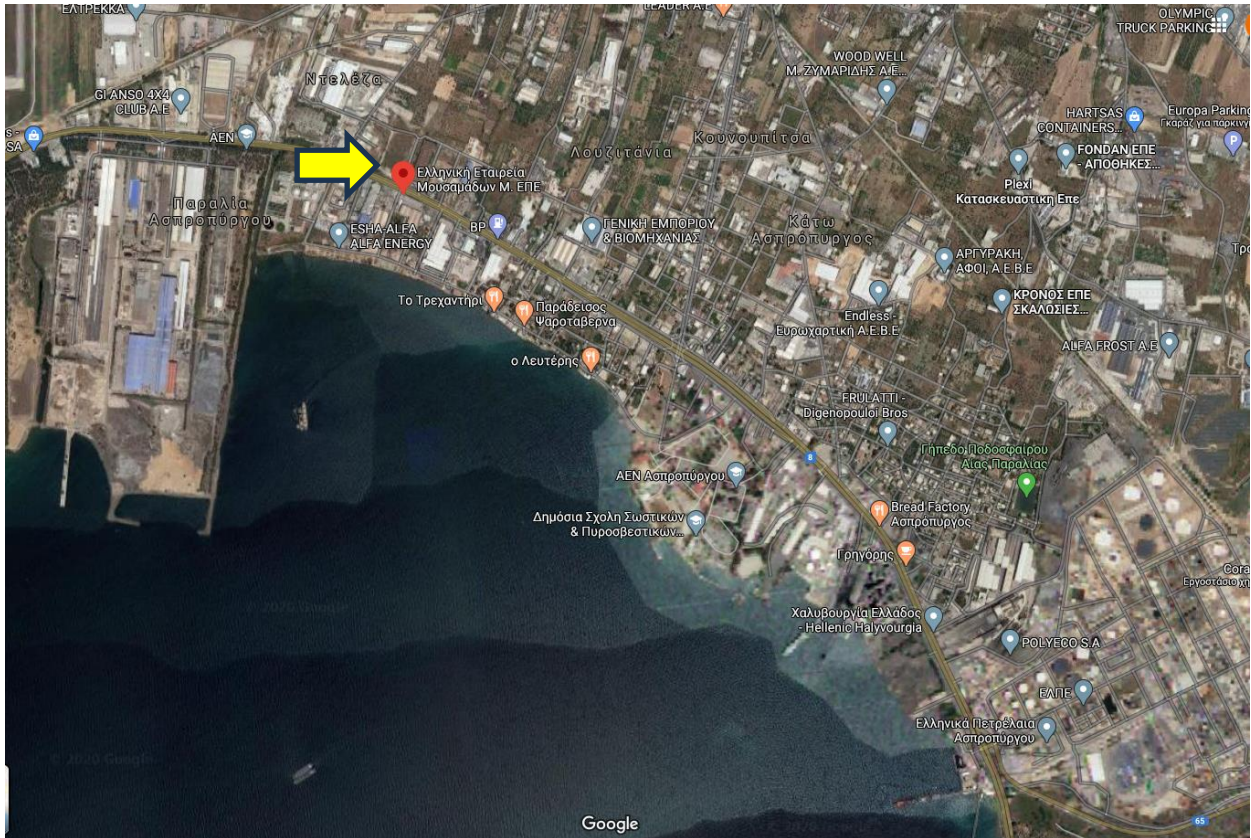
Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή (Ασπρόπυργος-Ελευσίνα-Σκαρμαμαγκάς) αποτελεί τη μεγαλύτερη βιομηχανική περιοχή της Ελλάδας και χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό βιομηχανιών και βιοτεχνιών. Ο Ασπρόπυργος βρίσκεται 20χλμ περίπου δυτικά της Αθήνας, σχεδόν στο κέντρο του Θριασίου Πεδίου και διασχίζεται από τον οδικό άξονα της Ν.Ε.Ο.Α.Κ. και την Αττική Οδό. Η Αττική Οδός συνδέει τη Δυτική Αττική με την Ανατολική Αττική και το Διεθνές Αεροδρόμιο της Αθήνας ενώ η Εθνική Οδός συμβάλλει στη σύνδεση με τα λιμάνια του Πειραιά, της Ελευσίνας αθήλα και της Πάτρας, καθώς και με την υπόλοιπη Πελοπόννησο. Παρόλα αυτά, η κυκλοφοριακή κίνηση πάνω στον εν λόγω άξονα κατά τις ώρες αιχμής ορισμένες φορές είναι ιδιαίτερα προβληματική, λόγω της πυκνής ροής τροχοφόρων. Η βιομηχανική ζώνη Ασπροπύργου χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό βιομηχανιών και βιοτεχνιών, τοποθετημένων κυρίως κατά μήκος και εκατέρωθεν της Λεωφόρου ΝΑΤΟ και της Αττικής Οδού, η οποία φιλοξενεί κατά κύριο λόγο οχλούσες και ρυπογόνες εγκαταστάσεις επεξεργασίας λιπαντικών, σιδηρουργεία, μηχανουργία αθλά και μη οχλούσες εγκαταστάσεις (Ε.Μ.), μάντρες αυτοκινήτων κ.τ.λ. Η τοποθεσία χαρακτηρίζεται από την άναρχη δόμηση, την απουσία σύγχρονων υποδομών, την πλήρη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και την ανάμιξη ήπιων χρήσεων με βαριές χρήσεις, με αυθαίρετα κτίσματα και καλλιεργήσιμους αγρούς.

(+)
Γνωστή περιοχή βιομηχανικών χρήσεων
Επί της Ν.Ε.Ο.Α.Κ.
Άριστη πρόσβαση
Πλησίον θαλάσσιου μετώπου
Δρομολογημένα μεγάλα έργα

(-)
Μη θεσμοθετημένη βιομηχανική περιοχή με μίξη χρήσεων
Απουσία ρυμοτομίας

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η θέση όπου εντοπίζεται το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα γενικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής και ευνοείται από την πρόσοψη και προβολή επί της ΝΕΟΑΚ (ρεύμα προς Αθήνα). Σημαντικοί χρήστες στην περιοχή είναι οι κλειστές πια εγκαταστάσεις της ΧΑΛΥΒΟΥΡΓΙΚΗΣ σχεδόν δίπλα από το εκτιμώμενο, η ΧΑΛΥΒΟΥΡΓΙΑ, τα ΕΛΠΕ, logistic center ΒΕΙΝΟΓΛΟΥ & EUROCARGO κ.λπ.

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινη σήμανση η θέση του εκτιμώμενου):



Πρόσβαση: Η πρόσβαση στην περιοχή πραγματοποιείται εύκολα μέσω της Ν.Ε.Ο.Α.Κ ή/και της Αττικής Οδού μέσω της Περιφερειακής Οδού Αιγάλεω. Εγγύτητα υπάρχει και στο λιμάνι του Πειραιά που βρίσκεται στα 14χλμ με άμεση πρόσβαση από τη Λεωφόρο Σχιστού, ενώ σε απόσταση 5 χλμ από το ακίνητο εντοπίζεται ο νέος εμπορευματικός σταθμός του ΟΣΕ.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον είναι υποβαθμισμένο και επιβαρυνόμενο.

Μεγάλα Έργα

Σε διαμετακομιστικό κόμβο με πλειάδα υποδομών logistics αναμένεται να εξελιχθεί μέχρι το τέλος της δεκαετίας η ευρύτερη περιοχή της Δυτικής Αττικής, αν προχωρήσουν τα επενδυτικά σχέδια, ύψους άνω του 1 δισ. ευρώ, που δρομολογούνται σε Θριάσιο Πεδίο και Ασπρόπυργο.

Θριάσιο Ι - Νέος Εμπορευματικός Σταθμός ΟΣΕ

Η Κ/Ξ ΘΡΙΑΣΙΟ Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε., του Ομίλου Goldair ℞ της ΕΤΒΑ-ΒΙΠΕ, κατέθεσε φάκελο (σχέδια αρχιτεκτονικά, συνδέσεις με δίκτυα κ.ά.) -για την ίδρυση και την ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου- στο υπουργείο Ανάπτυξης και τη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας, βάζοντας ουσιαστικά σε ράγες υλοποίησης το πρώτο Εμπορευματικό Κέντρο στην Αττική. Ο αρχικός προϋπολογισμός, ύψους 220 εκατ., έχει προοπτική να ξεπεράσει τα 300 εκατ. ευρώ, σε ένα οικοσύστημα του οποίου ο τζίρος από εμπορική δραστηριότητα θα ξεπερνά ετησίως τα 500 εκατ. και, όπως εκτιμάται, θα πυροδοτήσει έξτρα επενδύσεις μεταξύ των 500 και 700 εκατ. ευρώ.

Το Επιχειρηματικό Πάρκο Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο» φιλοδοξεί να είναι το πρώτο έξυπνο και πράσινο logistics park της ΝΑ Ευρώπης. Πρόκειται για τη δεύτερη μεγαλύτερη ιδιωτική επένδυση στην Αττική μετά το Ελληνικό, η οποία υλοποιείται σε μια συνολική έκταση 588.326 τ.μ.

Σύμφωνα με πληροφορίες, στο master plan προβλέπεται η κατασκευή ενός βιώσιμου κέντρου, με την εταιρεία (ΘΕΚ Α.Ε.) να επιδιώκει να φέρει πελάτες υψηλού κύρους από τη διεθνή αγορά. Συγκεκριμένα, δημιουργείται ένα εμπορευματικό κέντρο 260.626 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων, με αποθήκες ξηρού και ψυχόμενου φορτίου, χώρους γραφείων, χώρους τελωνείου και στάθμευσης αυτοκινήτων και φορτηγών. Και βέβαια με σύγχρονες σιδηροδρομικές υποδομές, τις οποίες θα κατασκευάσει επίσης ο παραχωρησιούχος, ώστε να συνδεθεί το Κέντρο με την εθνική σιδηροδρομική υποδομή.

Η σημαντικότερη καινοτομία του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριάσιου είναι όμως η διασύνδεσή του με όλα τα δίκτυα μεταφοράς: το λιμάνι του Πειραιά, το λιμάνι της Ελευσίνας, τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και το οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο.

Τέλος, υπενθυμίζεται ότι, με τη νέα τροποποιημένη σύμβαση που κυρώθηκε από τη Βουλή, το εφάπαξ αντίτιμο προς το Ελληνικό Δημόσιο αυξήθηκε από τα 10 εκατ. ευρώ στα 20 εκατ. ευρώ. Επίσης, η ετήσια πληρωμή από 2,51% σε 5% και το εγγυημένο ετήσιο αντάλλαγμα από 350.000 σε 700.000 ευρώ. Παράλληλα, εισάγεται μηχανισμός κατανομής των κερδών μετά φόρων 50-50 με τον παραχωρησιούχο, όταν η απόδοση των ιδίων κεφαλαίων του υπερβαίνει ένα ποσοστό, ενώ μειώθηκε και ο χρόνος της παραχώρησης, από τα 60 στα 37 έτη.

Το υπό κρίση επιχειρηματικό σχέδιο αφορά την ανάπτυξη του πρώτου επιχειρηματικού πάρκου στον χώρο των logistics, με τα εξής χαρακτηριστικά:

- 260.626 τ.μ. αποθηκευτικοί χώροι
- 5.278 τ.μ. υποστηρικτικές λειτουργίες
- 42.000 τ.μ. χώροι διαχείρισης εμπορευματοκιβωτίων με τερματικό σταθμό και αποθήκη (container terminal)
- 7.250 μ. ασφαλιστοστρωμένων οδών κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων
- 5.740 μ. σιδηροδρομικής γραμμής
- 1.140 μ. σιδηροδρομικές αποβάθρες φορτοεκφόρτωσης
- 165 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης μεγάλων φορτηγών
- 1.279 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης Ι.Χ. αυτοκινήτων
- 385 θέσεις μεγάλων οχημάτων φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων
- Φωτοβολταϊκές μονάδες ισχύος 10,20 MW με σύστημα αποθήκευσης 7 MW

Πηγή: <https://www.naftemporiki.gr/business/1533845/magnitis-ependyseon-1-dis-to-thriasio-i/>

Θριάσιο II

Προχωρά και ο διαγωνισμός για το Θριάσιο II καθώς κλειδώνει οριστικά στο σχήμα Hellenic Train-Damco το γιγαντιαίο Logistics Park. Με απόφαση του υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών εγκρίθηκε και το τρίτο πρακτικό του διαγωνισμού και το παραπάνω δίδυμο ανακηρύχθηκε ως ανάδοχος του έργου. Αυτό σημαίνει πως πλέον πως το επόμενο βήμα αφού συνταχθεί η σύμβαση είναι να αποσταλεί προς έγκριση στο Ελεγκτικό Συνέδριο.

Το κόστος του έργου ανέρχεται σε ποσό με ΦΠΑ 696 εκατ. ευρώ (ποσό χωρίς ΦΠΑ 561,04 εκατ. ευρώ). Το έργο διεξάγεται στα πλαίσια του ανοικτού Διεθνούς Διαγωνισμού για την ανάθεση Σύμβασης Παραχώρησης για τη Λειτουργία, Συντήρηση, Εκμετάλλευση, ολοκλήρωση μελετών, κατασκευής έργων και προμήθεια εξοπλισμού του Ε.Σ.Σ.Δ.Ι. Θριάσιου Πεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4413/2016.

Εφόσον ο διαγωνισμός ολοκληρωθεί επιτυχώς, εκτιμάται πως θα απογειώσει τον χώρο των logistics στην περιοχή της Αττικής. Να θυμίσουμε πως ο πρώτος διαγωνισμός επιχειρήθηκε το 2019 και ο δεύτερος ξεκίνησε το 2021. Αμφότεροι κατέληξαν άγονοι παρά την φημολογία για ενδιαφέρον σημαντικών εταιρειών κυρίως του ναυτιλιακού αλλά και του σιδηροδρομικού κλάδου. Το πρόβλημα και στους δύο διαγωνισμούς ήταν πως παρά το αρχικό ενδιαφέρον που εκδήλωναν πολλοί επενδυτικοί φορείς, στην κρίσιμη στιγμή δηλαδή στην φάση των προσφορών, δεν υπήρχε συμμετοχή καθώς κρίνονταν ασύμφορο το έργο.

Στο ακίνητο έχουν επενδυθεί πολλές δεκάδες εκατομμύρια για την δημιουργία σιδηροδρομικής υποδομής αλλά και κτίρια, δρόμοι κ.λπ. και προορίζεται να μεταβληθεί σε ένα σύγχρονο logistics park.

Πρόκειται για το δεύτερο μεγαλύτερο ακίνητο στην περιοχή της Αττικής, πίσω μόνο από το αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος. Είναι έκτασης περίπου 1.450 στρεμμάτων, κυριότητας ΟΣΕ, στο οποίο έχουν κατασκευασθεί και υφίστανται σιδηροδρομικές υποδομές, οδοί πρόσβασης, σιδηροδρομικός σταθμός διαλογής, χώροι εναπόθεσης φορτίων, χώροι τελωνείου και γραφείων, καθώς και χώροι αποθήκευσης και άλλα κτίρια υποστηρικτικών υπηρεσιών

Ο νέος διαγωνισμός, όπως και οι προηγούμενοι, θα αφορά στη λειτουργία, συντήρηση, εκμετάλλευση, ολοκλήρωση των μελετών, κατασκευής έργων και προμήθεια εξοπλισμού για τον Εμπορευματικό Σιδηροδρομικό Σταθμό και Σταθμό Διαλογής Θριάσιου Πεδίου (ΕΣΣΣΔΙ).

Η σύμβαση παραχώρησης στον προηγούμενο διαγωνισμό είχε διάρκεια 360 μήνες (30 χρόνια) από την ημερομηνία υπογραφής της. Σε αυτή περιλαμβάνεται και ένα διάστημα (που θα καθοριστεί) για τις απαιτούμενες εργασίες.

Σε σχέση ειδικότερα με το Θριάσιο II, οι εργασίες που έχουν ολοκληρωθεί μέχρι τούδε επιτρέπουν τη βασική λειτουργία του. Πιο συγκεκριμένα, κατά την α΄ φάση ανάπτυξης πραγματοποιήθηκαν βασικές εργασίες σιδηροδρομικής και οδικής υποδομής, δικτύων και Η/Μ εξοπλισμού, ενώ κατά τη β΄ φάση ανάπτυξης πραγματοποιήθηκαν περαιτέρω εργασίες σιδηροδρομικής και οδικής υποδομής, δικτύων και Η/Μ εξοπλισμού, ενώ επιπλέον υλοποιήθηκαν και κτιριακά έργα σιδηροδρομικής υποδομής, εργασίες σηματοδότησης και ηλεκτροκίνησης.

Για την ολοκλήρωση του συνόλου του Θριάσιου II εκκρεμούν εργασίες κατασκευής κτιρίων και προμήθειας και εγκατάστασης ειδικού εξοπλισμού τις οποίες θα αναλάβει να εκτελέσει ο Παραχωρησιούχος στο πλαίσιο εκτέλεσης του Τεχνικού Έργου.

Πηγή:<https://ypodomes.com/thriasio-ii-oristika-se-hellenic-train-damco-to-gigantiaio-logistics-park-ston-aspropyrgo/>

Ακίνητο πρώην Εργοστασίου Χαλυβουργικής

Εγκρίθηκε από την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων το επενδυτικό σχέδιο «Hull Logistics Park» της εταιρείας «ΣΤΡΙΜ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ Α.Ε.» (H.I.G. Capital) που αφορά στη δημιουργία υπερσύγχρονου συγκροτήματος εφοδιαστικής αλυσίδας και διακομετακομιστικού εμπορίου, με χρήση συνδυασμένων μεταφορών, χερσαίων-θαλάσσιων-σιδηροδρομικών (tri-modal), στον Ασπρόπυργο. Το αίτημα είχε υποβάλει η εταιρεία προκειμένου να επωφεληθεί από τις διατάξεις του ν. 4864/2021 ως «Στρατηγική Επένδυση» για εκπόνηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., και ταχεία αδειοδότηση, καθώς και για να εξασφαλίσει σταθερό φορολογικό συντελεστή. Η συνολική έκταση των 291 στρ. χωρίζεται από το εθνικό οδικό δίκτυο σε δύο μέρη:

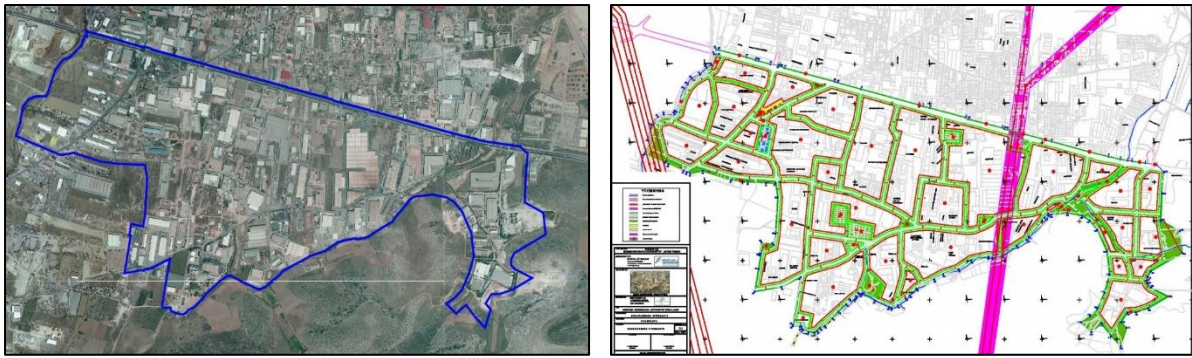
Στο βόρειο πάρκο (238 στρέμματα) που συνδέεται με το εθνικό σιδηροδρομικό σύστημα με βόρεια τη Θεσσαλονίκη και δυτικά με την Πάτρα και στο νότιο πάρκο (53 στρέμματα) που έχει μέτωπο 400 μέτρα στον κόλπο της Ελευσίνας, όπου και θα κατασκευαστεί προβλήτας πρόσδεσης πλοίων, με τα αντίστοιχα λιμενικά έργα και τις απαραίτητες υποδομές για την φορτοεκφόρτωση εμπορευματοκιβωτίων μέσω θαλάσσης.

Η εταιρεία πρόκειται να αναπτύξει στο οικοπέδο των εγκαταστάσεων της πρώην Χαλυβουργικής τέσσερα κτίρια αποθηκών με βοηθητικούς χώρους συνολικής επιφάνειας 133.390 τ.μ., κτίριο πολυκατοικιών χρήσεων 27.900 τ.μ. που περιλαμβάνει γραφείο, κλινική, μικρό ξενοδοχείο, εστιατόριο, και βοηθητικές χρήσεις και πολυώροφο κτίριο 26.400 τ.μ. για θέσεις στάθμευσης.

Στην έκταση θα διαμορφωθούν 124 θέσεις ελλιμενισμού και χώρος στάθμευσης για βαρέα οχήματα και αυτοκίνητα. Τέλος θα κατασκευαστεί γέφυρα που θα συνδέει τα δύο διακριτά μέρη του οικοπέδου.

Πηγή:https://ered.gr/real-estate-news/strathgikh-ependysh-to-mega-logistics-park-ston-aspropyrgo?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=%CE%88%CF%81%CF%87%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B9+%CF%84%CE%BF+%22Airbnb+Rooms%22&cmid=8c4fc2ac-9eee-4e62-979e-1d85a3175980

Επιχειρηματικό Πάρκο Ασπροπύργου



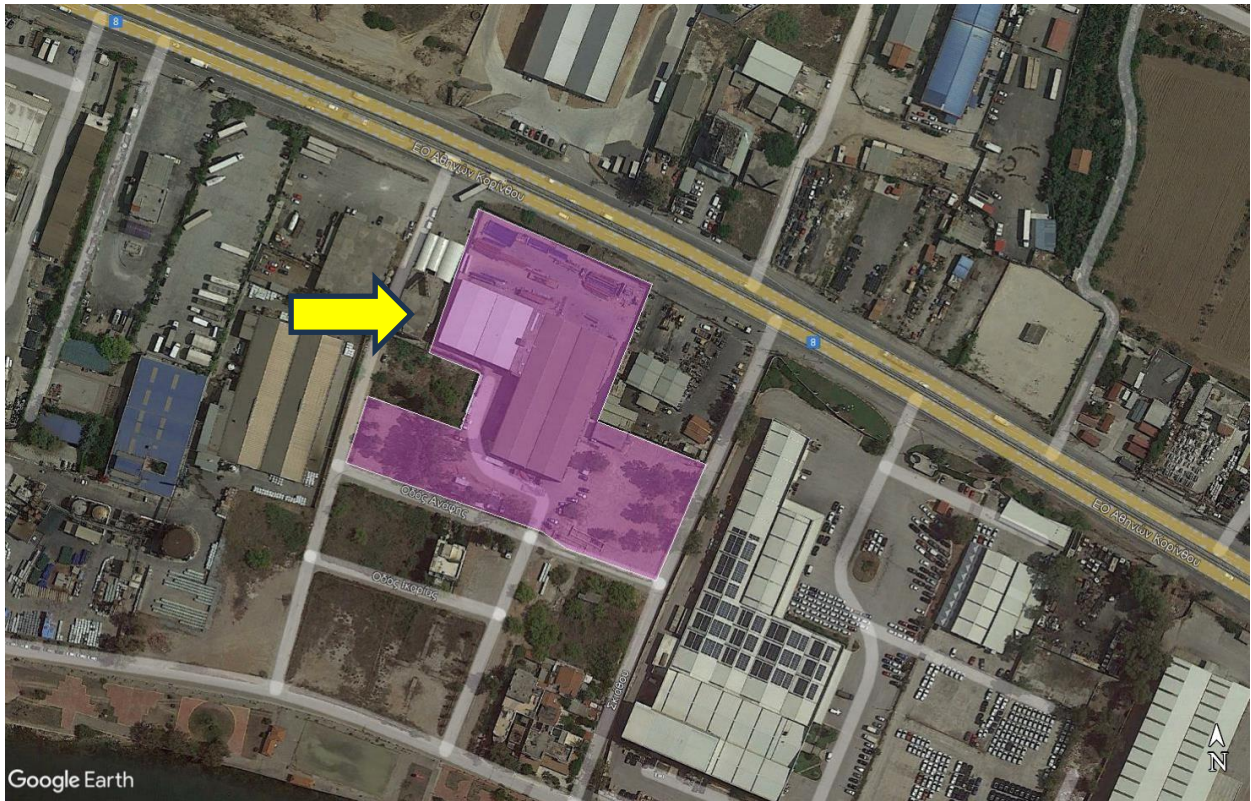
Χωροθέτηση Βιομηχανικού Πάρκου (Μελετητής REDEPLAN Consulting)

Εξέλιξη κομβικής σημασίας για τις επιχειρήσεις της περιοχής του Ασπροπύργου αποτέλεσε η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή. Οι διαδικασίες δημιουργίας του επιχειρηματικού πάρκου άνοιξαν με την υπογραφή Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων τον Ιούλιο του 2019. Ειδικότερα, με τη συγκεκριμένη ΚΥΑ, εγκρίθηκε η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β' Ασπροπύργου (Νότιος Τομέας) από την εταιρεία «Φορέας Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙΠΑ) Ασπροπύργου Νότιος Τομέας» και με διακριτικό τίτλο «ΒΙΠΑΝΟΤ Ασπροπύργου». Το ύψος της προβλεπόμενης δαπάνης ανέρχεται συνολικά σε 25,023 εκατ. Ευρώ.

Η έκταση που πρόκειται να αναπτυχθεί το Ε.Π. έχει επιφάνεια 2.061,82 στρέμματα περίπου, βρίσκεται νότια του οδικού άξονα της Λεωφόρου NATO και διοικητικά υπάγεται στον Δήμο Ασπροπύργου. Ειδικότερα, το βόρειο όριο της προς οριοθέτηση περιοχής ταυτίζεται με τη λεωφόρο NATO, νοτιοανατολικά, σε μεγάλο τμήμα το όριο της ταυτίζεται με τη βόρεια οριογραμμή του ρέματος της Μαύρης Ώρας και δυτικά το όριο της περιοχής αποτελεί η ανατολική οριογραμμή του ρέματος του Αγ. Γεωργίου ή Γιαννούλας. Σύμφωνα με την ΚΥΑ, το προς ανάπτυξη Επιχειρηματικό Πάρκο συνάδει με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού εθνικού επιπέδου για τη βιομηχανία, ο οποίος αναγνωρίζει την περιοχή της Δυτικής Αττικής ως το ισχυρότερο στοιχείο της βάσης της μεταποίησης της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, επισημαίνει την ενίσχυση του ρόλου του Θριασίου πεδίου και υπογραμμίζει την άμεση ανάγκη οργάνωσης των υφιστάμενων συγκεντρώσεων.

Τα έργα υποδομής που θα υλοποιηθούν στο Πάρκο περιλαμβάνουν: εσωτερική οδοποιία, δίκτυο ύδρευσης, δίκτυο αποχέτευσης όμβριων, δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων, κατασκευή/προσαρμογή δικτύου διανομής ενέργειας και υποσταθμών ΔΕΗ, οδοφωτισμό, κατασκευή δικτύου τηλεφωνοδότησης και κτήριο διοίκησης. Βάσει της ΚΥΑ στο Επιχειρηματικό Πάρκο, μεταξύ άλλων, μπορούν να εγκατασταθούν επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα, επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων. Δραστηριότητα εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορούν να έχουν ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων καθώς και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επίσης, μπορούν να εγκατασταθούν δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ, κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων, αθλητά δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές κτίριο βιομηχανικών εγκαταστάσεων συνοδικής GBA επιφάνειας 4.017,60τμ που κατασκευάσθηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 1871/1977 άδειας οικοδομής.

Χωροθετείται εντός οικοπέδου επιφάνειας 12.912,00τμ (ΚΑΕΚ 050251908023/00/00), επίπεδου, οριοθετημένου/περιφραγμένου και ακανόνιστου σχήματος που συνορεύει: στα Βόρεια επί πλευράς μήκους προσώπου 84,67μ στη Ν.Ε.Ο.Α.Κ., στα Ανατολικά εν μέρει σε ανώνυμη ασφαλιστοστρωμένη οδό επί πλευράς μήκους προσώπου 59,26μ και εν μέρει με έτερη δομημένη ιδιοκτησία, στα Νότια επί πλευράς μήκους προσώπου 147,26μ στην οδό Ανάφης και στα Δυτικά εν μέρει σε χωματόδρομο (ανώνυμο) επί πλευράς μήκους προσώπου 32,87μ και εν μέρει με έτερες ιδιοκτησίες (αδόμητο τμήμα γης και δομημένη ιδιοκτησία).

(+)
Αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο
Καλή προβολή
Εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο
τμήμα του
Εκτενώς ανακαινισμένο
Μεγάλος περιβάλλον χώρος

(-)
Τυπικές προδιαγραφές

Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο, Α και Β όροφο. Το ισόγειο με μέσο ύψος 7,50μ. περιλαμβάνει τους βιομηχανικούς χώρους παράλληλα με κάποιους βοηθητικούς χώρους (wc). Ο Α και Β όροφος περιλαμβάνουν μόνο γραφειακούς χώρους. Η κατακόρυφη σύνδεση των επιπέδων γίνεται αποκλειστικά μέσω κλίμακας καθότι το ακίνητο δεν ωφελείται από ανελικυστήρα ατόμων.

Στον ακάλυπτο του γηπέδου υπάρχει κτίριο που φιλοξενεί τον υποσταθμό της Δ.Ε.Η.

Το ακίνητο ωφελείται από μεγάλο περιβάλλοντα χώρο κατά μήκος της βορινής (επί της Ε.Ο.) και της νοτιοανατολικής πλευράς του κατάλληλο για φ/ε και στάθμευση οχημάτων και φορτηγών.

Η ολοκλήρωση της κατασκευής πραγματοποιήθηκε το 1978 ενώ εκτεταμένες εργασίες ανακαίνισης πραγματοποιήθηκαν κατά το 2021 και εντός του Α εξαμήνου του 2022.

Βάσει δικής σας πληροφόρησης, στο ακίνητο κατά το έτος 2021 ολοκληρώθηκαν εργασίες ενίσχυσης και αποκατάστασης φέροντα οργανισμού ύψους 70.000ευρώ καθώς και εργασίες αποκατάστασης/επισκευής του κτιρίου και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες συμβατικού προϋπολογισμού 412.459ευρώ. Επιπλέον, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες στους χώρους γραφείων συνολικό κόστους 229.000ευρώ (εκ των οποίων τα 203.000 δαπανήθηκαν από την εταιρεία σας και τα 26.000ευρώ από τον μισθωτή "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ") και έργο ομβρίων υδάτων του περιβάλλοντα χώρου κόστους 40.000ευρώ. Τέλος, στα πλαίσια της προηγούμενης ενημερωθήκαμε ότι κατά το Β εξάμηνο του 2022 έγιναν εργασίες επισκευών κόστους 50.289,63ευρώ.

Η αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στο πλαίσιο της προηγούμενης εκτίμησης κατέδειξε καλό βαθμό συντήρησης.

Πρόκειται για καλής προβολής ακίνητο επί της Ε.Ο. με άριστη πρόσβαση. Επιπλέον στα θετικά του καταγράφεται η ισόγεια διάταξη των χώρων βιομηχανίας παράλληλα με την ύπαρξη γραφειακών τμημάτων και ο μεγάλος περιβάλλοντα χώρος που επιτρέπει την φ/ε και την στάθμευση οχημάτων. Επίσης το ύψος στα 7,5μ κρίνεται πολύ καλό. Στα αρνητικά του στοιχεία καταγράφονται οι εν γένει τυπικές προδιαγραφές του.

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά επίπεδο των εγκαταστάσεων φαίνονται στον κάτωθι πίνακα:

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ - ΚΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ							
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	1871/1977 ⊗ N.4178/2013	1978	2021 ⊗ Α ΕΞΑΜΗΝΟ 2022	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	-	124,52
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ				Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	-	200,11
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ Δ.Ε.Η.	-	83,00
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ							
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	1871/1977 ⊗ N.4178/2013	1978	2021 ⊗ Α ΕΞΑΜΗΝΟ 2022	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ	1.037,00
-	-	-		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ		355,00
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	1871/1977 ⊗ N.4178/2013	1978		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΧΩΡΟΣ WC	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ	13,83
				Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		200,14
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΙΚΕ	2.359,00	

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 4.017,60

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ: 3.617,35

Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των επί μέρους κτιριακών εγκαταστάσεων. Μας προσκομίστηκε το στέλεχος. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και έχει λάβει Περαιώση Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3015047. Μας προσκομίστηκε η εν λόγω Δήλωση.

Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τον ένα χρόνο μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Τα επίπεδα προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης που συνοδεύει τη Δήλωση Ένταξης του Ν.4178/2013.

Η χρήση προκύπτει από τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.

Οι επιφάνειες προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης και από δική σας έγγραφη ενημέρωση.
Τα γενικά τεχνικά / κατασκευαστικά στοιχεία του ακινήτου είναι τα κάτωθι:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή
- Οροφή: Επιχρισμένο σκυρόδεμα, και φύλλα λαμαρίνας
- Δάπεδα: Κεραμικά πλακίδια σε γραφεία και wc και βιομηχανικού τύπου
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου μονά και υαλοστάσια/θύρες πρόσοψης στους χώρους βιομηχανίας και αλουμινίου με διπλά τζάμια στα γραφεία
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Ξηράς δόμησης στα γραφεία
- Εσωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου (θύρες) πρεσαριστές στα γραφεία\
- Ψευδοροφή: Ναι τμηματικά ξηράς δόμησης ορυκτών ινών στα γραφεία
- Φυσικός Φωτισμός: Πολύ καλό λόγω περιμετρικών υαλοστασίων
- Τεχνητός Φωτισμός: Led στα γραφεία και φθορισμού στους χώρους βιομηχανίας
- Ψύξη / Θέρμανση: Κλιματιστικές μονάδες (a/c) στα γραφεία
- Σύστημα Πυρανίχνευσης/Πυρόσβεσης: Ναι πλήρες

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο βιομηχανικό συγκρότημα στην μεγαλύτερη επιφάνειά του (91,75% ή 3.609,97τμ της GLA επιφάνειας των 3.934,60τμ) είναι εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές, όπως αυτοί φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα. Στο υπόλοιπο μέρος του (8,25% ή 324,63τμ της GLA επιφάνειας) είναι κενό. Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν, το οικοπέδο με εμβαδόν τελικής ιδιοκτησίας 12.912,00τμ ευρίσκεται εντός του Γ.Π.Σ. Δήμου Ασπροπύργου, που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 2153/473/29.01.1997 (ΦΕΚ 125/Δ/1997) Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και ειδικότερα στην περιοχή Π.Ε. 4 «ΠΑΡΑΛΙΑ-ΛΑΙΜΟΣ-ΛΟΥΖΙΤΑΝΙΑ» της οποίας η Πολεοδομική Μελέτη εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. ΟΙΚ 386/Φ5-4/99/17.03.1999 (ΦΕΚ 260/Δ/1999) Απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Αττικής και εντός του Ο.Τ. 726. Το Ε' Τμήμα του ΣτΕ ακύρωσε με την υπ' αριθμ. 3857/2004 Απόφασή του την Απόφαση του Γ.Γ. Με την υπ' αριθμ. 1379/114/02.03.2000 Απόφαση Νομάρχη Δυτικής Αττικής, κυρώθηκε η 2/2000 Πράξη Εφαρμογής της ως άνω Πολεοδομικής Μελέτης, η οποία εν συνεχεία ακυρώθηκε με την με αρ. πρωτ. 6652/952/2008 Απόφασή του. Κατά της ως άνω Απόφασης, ο Δήμος Ασπροπύργου άσκησε προσφυγή και αναβίωσε την πράξη εφαρμογής η οποία εδράζεται σε ανύπαρκτο πολεοδομικό σχέδιο.

Ως εκ τούτων, στην υφιστάμενη κατάσταση το οικοπέδο σήμερα είναι άρτιο ως προς το εμβαδόν και για να καταστεί οικοδομήσιμο πρέπει να ανασυνταχθεί εκ νέου η πράξη η πράξη εφαρμογής, καθώς εδράζεται σε πολεοδομικό σχέδιο που πρέπει να επανεγκριθεί. Οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, που θα οριστικοποιηθούν με την κύρωση της εκ νέου πράξης εφαρμογής. Οι όροι δόμησης διέπονται από τα ΦΕΚ 125/Δ/1997 και ΦΕΚ 260/Δ/1999 και είναι οι κάτωθι:

Αρτιότητα : E = 20.000τμ, κατά παρέκκλιση E = 4.000τμ (προ 1979)

Ποσοστό Κάλυψης: 20% (για μεταλλική ή συναρμοζογούμενα κατασκευή 40%)

Αποστάσεις: 15μ από όριο, 60μ από τον άξονα της Ε.Ο., 45μ από όρια απαλλοτριώσης

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2 και μέγιστο ύψος: 7,5μ - 11μ

Χρήσεις Γης: Χονδρεμπόριο

Ενημερωθήκαμε από εσάς ότι στο γήπεδο επιφάνειας 12.912τμ δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης.

Η ανάληψη του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενικά για την κτηματαγορά

Για όλο το 2022 και μέχρι και το 3^ο τρίμηνο του 2023, η ελκυστικότητα της ελληνικής αγοράς επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών παρέμεινε υψηλή, παρά τις νέες αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του έτους, εξαιτίας του πολέμου στην Ουκρανία. Τα πλέον δυσμενή σενάρια, αναφορικά με την ενεργειακή επάρκεια και τα σχετικά κόστη, δεν επιβεβαιώθηκαν απόλυτα και η οικοδομική δραστηριότητα, η οποία στο πρώτο εξάμηνο του 2022 απώλεσε μέρος της δυναμικής της, ανέκτησε θετικούς ρυθμούς από το 2^ο εξάμηνο μέχρι σήμερα, σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και περιοχές. Παρά το γεγονός ότι οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις και η σταδιακή αύξηση των επιτοκίων επηρεάζουν τα έργα, τις προγραμματιζόμενες αναπτύξεις και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων, οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ακόμα ελκυστικές, με αποτέλεσμα η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό αλλά και από το εσωτερικό να παραμένει ενεργή.

Τε Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών διατηρήθηκαν περίξ του 7,0%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης στα επίπεδα του πρώτου εξαμήνου του 2022. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,5%.

Τα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, εκτιμήθηκε ότι μειώθηκαν στην Αθήνα για τα γραφεία και τα καταστήματα, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Ενδεικτικά, στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, τα χαμηλότερα ποσοστά κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών εντοπίζονται στον άξονα της λεωφόρου Κηφισίας και στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD), τα οποία εκτιμάται ότι βρίσκονται στα επίπεδα του 4,6% και 6,1%, αντίστοιχα. Για την αγορά των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν από τους συμμετέχοντες στην έρευνα στο 2,8% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 3,3% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου. Υψηλές καταγράφονται οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία όπως και τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών, ενώ ειδική μνεία γίνεται για την επενδυτική κατοικία και ειδικότερες χρήσεις της, όπως η κατοικία για ηλικιωμένους με υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες. Παρά το γεγονός ότι οι προσδοκίες για τα καταστήματα εμφανίζονται ιδιαίτερα συγκρατημένες, πολλοί επαγγελματίες κάνουν αναφορά στις προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών.

Κατά το δεύτερο εξάμηνο, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα εστιάζει στις αβεβαιότητες που έχουν προκύψει από τη συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία, τον υψηλό πληθωρισμό, τα αυξημένα κόστη υλικών και ενέργειας όπως και την αύξηση των επιτοκίων και την επίπτωση της τελευταίας στη χρηματοδότηση των έργων.

Στις θετικές μεταβολές που καταγράφηκαν για το τελευταίο εξάμηνο περιλαμβάνονται το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη, βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων, η βελτίωση των υποδομών και η επέκταση του δικτύου του μετρό στην Αθήνα, η υλοποίηση του έργου του Ελληνικού και γενικότερα το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Επίσης επισημάνθηκε ότι παρά την περαιτέρω συρρίκνωση των αποδόσεων στις αγορές αιχμής και στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς, οι αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με άλλες χώρες – επενδυτικούς προορισμούς στην Ευρώπη, γεγονός που εξηγεί εν μέρει το ενδιαφέρον που καταγράφηκε κατά το τρέχον εξάμηνο.

Αναφορικά με τις αβεβαιότητες για την εξέλιξη της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων τα επόμενα δύο χρόνια, ο πληθωρισμός, η χρηματοδότηση, τα κόστη ενέργειας και υλικών, ο πόλεμος στην Ουκρανία και στην Παλαιστίνη και η ευρύτερη γεωπολιτική αβεβαιότητα αναφέρθηκαν με τη μεγαλύτερη συχνότητα, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα.

Ειδικότερα

Αποθήκες – Logistics

Η παγκόσμια οικονομία βιώνει την επέλαση της νέας βιομηχανικής επανάστασης (νέες τεχνολογίες-ψηφιακή εποχή), η οποία ουσιαστικά καταργεί τα εμπόδια ανάμεσα στις αλυσίδες εφοδιασμού, στους πελάτες και στις επιχειρήσεις. Η Ελλάδα απολαμβάνει βασικά πλεονεκτήματα που δύνανται να την καταστήσουν σημαντικό κόμβο στις μεταφορές και παγκόσμιο διαμετακομιστικό κέντρο. Είναι χωροθετημένη σε μια εξαιρετικά γεωστρατηγική θέση στο όριο τριών ηπείρων, απολαμβάνει 16.000 χιλιόμετρα ακτογραμμή στη Μεσόγειο, ενώ συμπεριλαμβάνεται στις μεγαλύτερες ναυτιλιακές δυνάμεις στον κόσμο.

Ο κλάδος των Logistics και η συνοδική διαμετακομιστική βιομηχανία έχει τεράστια περιθώρια εξέλιξης και ανάπτυξης στη χώρα μας. Ο κλάδος σύμφωνα με έρευνα της Deloitte (2020) συμβάλλει κατά 10,8% στο ΑΕΠ κάθε χρόνο, ποσοστό κάτω από τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης που ανέρχεται στο 13,0%. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας (Δείκτης Απόδοσης Logistics) όπως δημοσιεύθηκαν σε σχετική μελέτη της Ernst & Young (EY) τον Αύγουστο 2020, η Ελλάδα καταλαμβάνει την 42^η θέση παγκοσμίως. Έχει βελτιώσει σημαντικά τις υποδομές (οδικόί άξονες, σιδηρόδρομος) και το πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών logistics, ευρισκόμενη αρκετά πιο πάνω από ανταγωνίστριες χώρες στα Βαλκάνια, Σκόπια (81^η), Ρουμανία (48^η), Βουλγαρία (52^η) και Τουρκία (47^η), με συνέπεια να έχει βελτιώσει και την κατάταξη της σε σχέση με το 2012 κατά 27 θέσεις.

Σύμφωνα με στοιχεία της Cosco Shipping Ports το εμπορικό λιμάνι του Πειραιά αποτελεί το πέμπτο μεγαλύτερο της Ευρώπης και το τρίτο μεγαλύτερο στη Μεσόγειο μετά τη Βαλένθια και την Ταγγέρη. Κατά το διάστημα Ιανουαρίου – Ιουνίου 2022 η διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων, μειώθηκε κατά 9,6% συγκριτικά με το αντίστοιχο διάστημα του 2021 λόγω προβλημάτων στην εφοδιαστική αλυσίδα. Η σταθερή θέση του λιμένα Πειραιά, οι προσδοκίες από τους λιμένες Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης και Βόλου, η αναβάθμιση των σιδηροδρομικών μεταφορών και οι νέες επενδύσεις, όπως το Θριάσιο Εμπορευματοκέντρο, το στρατόπεδο Γκόνου και ο Πειραιάς (COSCO), δίνουν στον κλάδο των Logistics εξαιρετικές προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της European Logistic Property Census 2022, η οποία διεξήχθη για λογαριασμό της Tritax EuroBox plc και της Savills UK το καλοκαίρι του 2022, υπογραμμίζεται ότι η δυναμική στο κλάδο βιομηχανικών & αποθηκευτικών ακινήτων παραμένει, με τους χρήστες να συνεχίζουν να αναζητούν νέους χώρους στους μεγάλους ευρωπαϊκούς κόμβους. Κυρίαρχες χώρες ενδιαφέροντος αναφέρονται η Γαλλία και η Γερμανία που παρουσιάζουν ποσοστό άνω του 50% της συνοδικής ζήτησης.

Η απορρόφηση του διαθέσιμου όγκου αποθηκών και βιομηχανικών κτιρίων στην Ευρώπη αυξήθηκε κατά 12% το πρώτο μισό του 2022, σε σύγκριση με την ίδια περίοδο πέρυσι, φθάνοντας περίπου τα 20 εκατομμύρια τμ, ενώ η κενότητα μειώθηκε περαιτέρω στο 2,9%, ωθώντας τα ενοίκια σε μια αύξηση κατά μέσο όρο 8,2%. Τα επόμενα τρία χρόνια το 89% των χρηστών αναμένει ότι θα χρειαστεί τον ίδιο ή περισσότερο χώρο, ενώ σχεδόν το 75% όσων θα αναζητήσουν νέο χώρο αποθήκευσης θα εξετάσουν ακίνητα μεγαλύτερα των 10.000τμ. Η Γαλλία και η Γερμανία παραμένουν οι αγορές με το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον για επέκταση τα επόμενα τρία χρόνια, με το ποσοστό της Γαλλίας να αυξάνεται από 44% το 2021 σε 52% το 2022 και της Γερμανίας από 43% το 2021 σε 52% το 2022. Εντυπωσιακή αύξηση παρουσίασε και η Ολλανδία με το ποσοστό των χρηστών που επιθυμούν να επεκταθούν εκεί να φτάνει το 40% το 2022, από 13% το 2021, ενώ η Πολωνία, η Ιταλία και η Πορτογαλία κατέχουν επίσης υψηλή θέση προτίμησης. Η Ελλάδα προς το παρόν βρίσκεται εκτός της επενδυτικής εικόνας λόγω εξαιρετικά μειωμένης προσφοράς.

Οι επενδύσεις κατά το πρώτο μισό του 2022 ανήλθαν συνολικά σε σχεδόν 30 δισεκατομμύρια ευρώ, αυξημένες κατά περίπου 9% σε ετήσια βάση και κατά 59% πάνω από τον μέσο όρο της προηγούμενης πενταετίας. Το 29% των Ευρωπαίων επενδυτών εξακολουθεί να υστερεί σε επενδύσεις στον τομέα και, κατά τον χρόνο διεξαγωγής της έρευνας, το 40% σχεδιάζει να διαθέσει περισσότερα κεφάλαια για το επόμενο έτος. Η διαχείριση αποθεμάτων, η αυτοματοποίηση και η ανανέωση αξιολογήθηκαν ως οι πιο σημαντικές προτεραιότητες στην μετά την Covid εποχή, ενώ οι δύο κορυφαίοι παράγοντες που επηρεάζουν τους χρήστες, είναι το αυξανόμενο κόστος το οποίο παραμένει στην 1η θέση και η διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού που κατείχε την 5η θέση το 2021.

Η Ελλάδα

Ξεχωριστή δυναμική εμφανίζει ο κλάδος των Logistics στην Ελλάδα σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη όπου η ζήτηση συνεχίζει να αυξάνεται και νέες αναπτύξεις βρίσκονται καθημερινά σε σχεδιασμό.

Κατά τη διάρκεια του β' τριμήνου του 2023, ο όγκος επενδύσεων στον κρίσιμο αυτό τομέα του real estate ήταν 25% υψηλότερος σε σχέση με πέρυσι. Το ενδιαφέρον των επενδυτών για την εγχώρια αγορά logistics είναι ιδιαίτερα αυξημένο με τη ζήτηση για την Αττική να χτυπάει «κόκκινο». Στην Αττική, σύμφωνα και με σχετικό δημοσίευμα του ered στις 09-10-2023, περίπου 120.000 τ.μ. βιομηχανικών χώρων και logistics έχουν απορροφηθεί το α' εξάμηνο του έτους, με την περιοχή του Ασπρόπυργου να κατέχει τα πρωτεία. Τα ενοίκια διαμορφώνονται για prime τοποθεσίες στα 5-6 ευρώ ενώ οι αποδόσεις συνεχίζουν να είναι σε υψηλά έναντι των υπόλοιπων ευρωπαϊκών αγορών στο 7%.

Υφιστάμενο Κτιριακό Απόθεμα

Εν γένει, η ποιότητα των χώρων αποθήκευσης και των εγκαταστάσεων διανομής στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί αισθητά τα τελευταία δέκα χρόνια, κυρίως χάρη στο γεγονός ότι οι σημαντικοί προμηθευτές 3PL έχουν επενδύσει σε μεγαλύτερα, αυτοματοποιημένα και καλύτερα τεχνολογικά εξοπλισμένα κέντρα αποθήκευσης / διανομής.

Το διαθέσιμο μέγεθος αποθήκευσης εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα υπερδιπλασιάστηκε την περίοδο 2003-2009, πριν την οικονομική κρίση. Επιπλέον, αυτή η επέκταση ηλθισιώθηκε από επενδύσεις σε νέα ή αναβαθμισμένα υλικά κτιρίων, εξοπλισμό αποθήκης και μηχανήματα, συστήματα διαχείρισης, ασφάλεια και αυτοματισμό. Πάντως, το μέσο μέγεθος έκτασης των αποθηκών που έχουν χτιστεί ή αναβαθμιστεί, δεν έχει αυξηθεί. Σύμφωνα με μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, μόνο το 14% των αποθηκών διαθέτει εσωτερικό αποθηκευτικό χώρο που είναι μεγαλύτερος των 45.000τ.μ., ενώ περισσότερο από το 62% είναι μικρότερες από 10.000τ.μ.

Ειδικά για την Αττική, η στέγαση χρήσεων είτε αυτές αφορούν βιομηχανική παραγωγή, είτε παραδοσιακή αποθήκη και 3PL, εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 3,5 εκατομμύρια τμ, 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 απλοί αποθηκευτικοί χώροι τύπου ξηρού φορτίου. Σύμφωνα με τον Κο Χρήστο Κάκκαβα στο απόθεμα των αποθηκών στην Αττική στα τέλη του 2024 θα προστεθούν περίπου 250.000τμ στην Αττική.

Η υπάρχουσα υποδομή logistics αποτελείται πρωτίστως από μικρού μεγέθους αποθήκες και εγκαταστάσεις διασύνδεσης, οι οποίες βρίσκονται διασκορπισμένες και κατακερματισμένες σε όλη τη χώρα. Σε αυτές τις αποθήκες στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος τους είναι κάτω των 9μ γεγονός που περιορίζει σημαντικά την δυνατότητα αποθήκευσης μέσω παλετών (τρόπος που κατά κόρον χρησιμοποιείται σε σύγχρονες μονάδες). Στις σύγχρονες αποθήκες το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος απαιτείται να είναι πάνω από τα 10μ στοιχείο που δεν το συναντά κανείς εύκολα σε υπάρχοντα κτίρια που είναι προς διάθεση.

Το Θριάσιο πεδίο καταλαμβάνει την μερίδα του λέοντος στις νέες αναπτύξεις σε αντιδιαστολή με τις λοιπές περιοχές (Ελευσίνα, Μεσόγεια, Οινόφυτα, Θεσσαλονίκη) όπου η πλειοψηφία του κτηριακού αποθέματος είναι αρκετά παλαιά.

Κατακερματισμός του κλάδου

Σύμφωνα με άρθρο της Καθημερινής στις 11-09-2023 ο κλάδος των logistics είναι ανταγωνιστικός αλλά με υψηλά επίπεδα κατακερματισμού. Σύμφωνα με την έρευνα της KPMG για τις τελευταίες τάσεις της συγκεκριμένης αγοράς στην Ελλάδα, οι 15 κορυφαίες εταιρείες ελέγχουν το 26,1% της συνολικής αγοράς, που αντιστοιχεί σε 706,7 εκατ. ευρώ. Σύμφωνα με στοιχεία για το 2021, το 63% των επιχειρήσεων εμφανίζει έσοδα μέχρι 1 εκατ. ευρώ, ενώ μόλις 19 εταιρείες διαθέτουν τζίρο άνω των 20 εκατ. ευρώ.

Κατά το διάστημα 2016-2021 καταγράφεται ανοδική τάση στις καθαρές πωλήσεις, αλλά και μείωση του μικτού περιθωρίου κέρδους για την πλειονότητα των επιχειρήσεων, γεγονός που απεικονίζει την αύξηση του κόστους την τελευταία τριετία και τον έντονο ανταγωνισμό. Οι μεγαλύτεροι παίκτες του κλάδου εμφανίζουν ανοδική τάση στις πωλήσεις, προσπαθώντας ταυτόχρονα να βρουν την ισορροπία μεταξύ της βιώσιμης κερδοφορίας και της απόκτησης μεριδίου αγοράς. Από ποιες δραστηριότητες προέρχονται τα περισσότερα έσοδα για τον κλάδο των 3PL, δηλαδή της ανάθεσης βασικών λειτουργιών logistics σε εξωτερικούς παρόχους; Τη μερίδα του λέοντος έχει η βιομηχανία (41%), ακολουθεί το λιανεμπόριο (37%) και ο κλάδος των σούπερ μάρκετ και των τροφίμων.

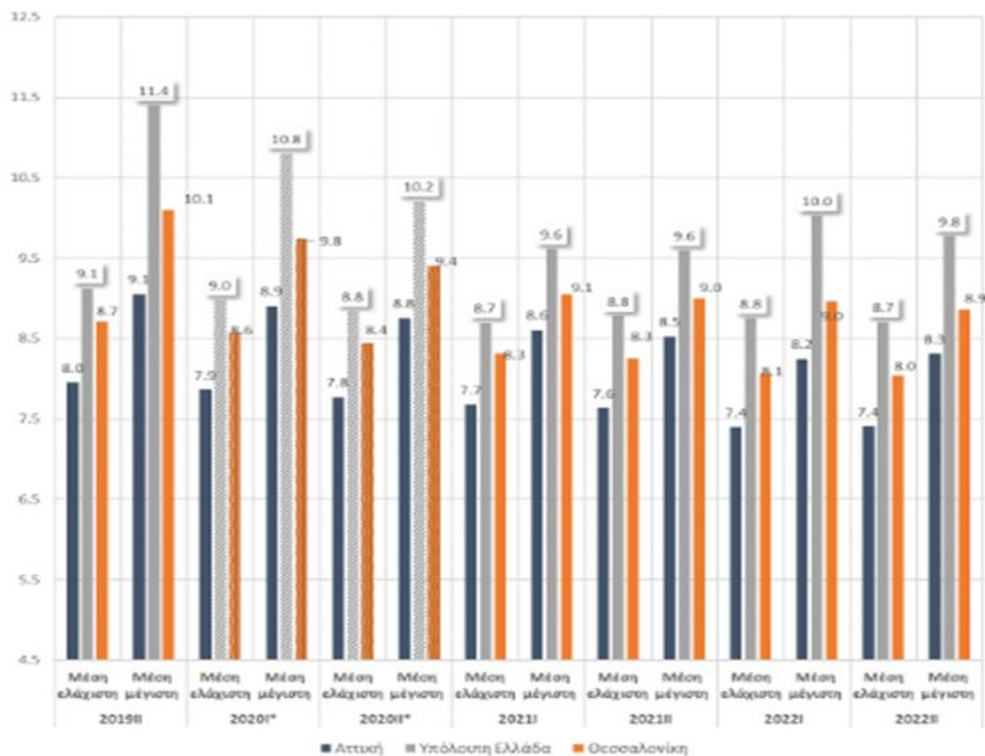
Ο τομέας των 3PL, ενώ παρουσίαζε σημαντική ανάπτυξη από το 2016 έως το 2019, δέχθηκε ένα χτύπημα το 2020 στην αρχή της πανδημίας. Ανέκαμψε όμως γρήγορα, με μέσο ρυθμό ανάπτυξης (CAGR) 21% από το 2020 έως το 2021.

Όπως διαπιστώνεται, ένα μεγάλο μέρος των υφιστάμενων εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα είναι μάλλον ακατάλληλο για την υποστήριξη των σύγχρονων αναγκών της αγοράς. Η πλειονότητα των κέντρων αποθήκευσης και διανομής είναι μικρού μεγέθους με χαμηλό επίπεδο αυτοματισμού. Οι εταιρείες, στην προσπάθεια εκσυγχρονισμού των αποθηκευτικών χώρων, αντιμετωπίζουν σειρά προκλήσεων σχετιζόμενες με την επίτευξη της σωστής ισορροπίας στη χρήση τεχνολογίας και την επιλογή των καταλληλότερων λύσεων για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας των επενδύσεων αυτών, στη διαθεσιμότητα εξοπλισμού, στην ανάγκη υλοποίησης των επενδύσεων παράλληλα με την καθημερινή λειτουργία κ.λπ.

Χαρακτηριστικά Προσφοράς και Ζήτησης & Αποδόσεις

Σήμερα, κάθε νέος χώρος logistics επιφανείας πάνω από 15.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανύπαρκτη προσφορά. Η ανισορροπία της αγοράς οδηγεί σε αυξήσεις στις αξίες και μείωση των συντελεστών απόδοσης στο φάσμα του 7,0% για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα την θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής. Όσες εταιρείες τοποθετήθηκαν στην αρχή του παρόντος ανοδικού κύκλου εξασφάλισαν ακόμα χαμηλότερες τιμές αγοράς, με σχεδόν διψήφιες ετήσιες αποδόσεις. Οι αποδόσεις στην Ελλάδα είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε Ευρωπαϊκό επίπεδο καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία, στη Γαλλία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται σήμερα περί το 3,0% – 3,5%, με αυξανόμενες τάσεις για το 2023.

Εκτιμώμενες αποδόσεις* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2022.

Οι μελλοντικές προοπτικές και η υψηλή απόδοση τόσο σε σχέση με άλλους κλάδους του Real Estate, όσο και με άλλα επενδυτικά προϊόντα (βλ. μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις) οδηγεί θεσμικούς και μη επενδυτές στην όλο ένα και μεγαλύτερη τοποθέτηση σε κτίρια αποθηκών/logistics.

Μισθώσεις

Την τελευταία τριετία, είτε δημοσιοποιήθηκαν, είτε είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε σημαντικές συμφωνίες μίσθωσης, στην Αττική, όπως παρακάτω:

ΧΡΟ- ΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕ ΝΗΕΠΙΦΑ ΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑ- ΞΙΑΣ (ευρο/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο /τμ συνόλου / μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο /τμ ανηγμένως / μήνα)
ΝΟΕΜ. 2023	ΕΛΕΥΣΙΝΑ	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Z-2, ΥΨΟΥΣ 14μ, ΠΡΟΚΑΤ. ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 42.000τμ, ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΟ 3% (1.260τμ) ΕΙΝΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED GOLD	42.000,00	42.252,00	231.000	5,50	5,47
ΜΑΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡ- ΓΟΣ - "ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ-ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΑ-ΛΟΥ"	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Z-3 ΜΕ ΥΨΟΣ 13μ ΚΑΙ ΔΙΩΡΟΦΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 27.629,58τμ	11.565,60	11.398,34	58.000	5,01	5,09
2021	ΑΣΠΡΟ- ΠΥΡΓΟΣ "ΣΤΡΙΦΙ"	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΚΤΙΡΙΟ LOGISTICS, ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 10μ, ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ 9.871,09τμ, ΓΡΑΦΕΙΑ 120,48τμ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ 157,25τμ ΣΤΟ ΠΑΤΑΡΙ	10.148,82	10.232,14	43.132	4,25	4,22
2021	ΑΣΠΡΟ- ΠΥΡΓΟΣ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS	27.210,00	27.210,00	105.141	3,86	3,86
2021	ΑΣΠΡΟ- ΠΥΡΓΟΣ- ΘΡΙΑΣΙΟ	ΝΕΟΔΜΗΤΗ ΑΠΟΘΗΚΗ (ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΠΟ 01/2021) ΜΕ ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 9μ	7.500,00	7.500,00	31.875	4,25	4,25

Σημαντικό πρόβλημα της αγοράς είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για ενοικίαση καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την μίσθωση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι κατασκευές.

Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, τέλη του 2023, μια νεόδμητη αποθήκη σύγχρονων προδιαγραφών, σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει μίσθωμα μεγαλύτερο των 5,5 ευρο/τμ/μήνα συνδυαζόμενη και με ψυκτικούς χώρους.

Πωλήσεις

Την τελευταία τριετία, δημοσιοποιήθηκαν σημαντικές συμφωνίες πώλησης, όπως παρακάτω:

ΧΡΟ- ΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΣΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/ τμ συνόλου)
ΟΚΤ. 2023	ΜΑΝΔΡΑ, ΞΕΡΟΠΗΓΑΔΟ	Η TRASTOR ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΈΝΑ ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 17.060τμ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΑΝΕΓΕΡΘΕΙ ΣΕ ΕΚΤΑΣΗ 18.977,29τμ. ΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΔΙΑΘΕΤΟΥΝ ΨΥΚΤΙΚΟΥΣ ΘΑΛΑΜΟΥΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ 7.560,25τμ ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, 8.966,05τμ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ 94,83τμ ΚΑΙ 429,08τμ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ Α & Β ΟΡΟΦΟ, ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ. ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΙΝΑΙ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΗΝ GOLDAIR CARGO, ΜΕ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΛΗΞΕΙ ΑΠΟ 31/12/2020.	17.060	7.020.000	411
ΜΑΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	Η PREMIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΈΝΑ ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 11.565,60τμ	11.566	9.000.000	778
ΦΕΒ. 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΛΕΩΦ. ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ	Η PRODEA ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ, ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 4 ΑΥΤΟΝΟΜΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 59.015τμ.	59.015	38.100.000	646
ΙΟΥΛΙΟΣ 2022	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΔΥΟ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΠΛΗΡΩΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΕΣ ΣΕ SEAGULL, SYNERGY	17.708	12.950.000	731
Β ΕΞΑ- ΜΗΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	16.000	8.000.000	500
Β ΕΞΑ- ΜΗΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	5.260	2.300.000	437
ΑΥΓΟΥ- ΣΤΟΣ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 2 ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ	23.800	12.500.000	525
ΙΟΥΛΙΟΣ 2021	ΜΑΝΔΡΑ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΠΟΥ ΜΙΣΘΩΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ HENKEL	15.664	6.380.000	407
ΙΟΥΝΙΟΣ 2021	ΜΑΓΟΥΛΑ ΘΕΣΗ "ΛΟΥΤΣΑ" ΕΝΤΟΣ ΒΙΠΑ ΜΑΓΟΥΛΑΣ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 16.402,82τμ., ΜΕΤΑ ΤΟΥ ΕΠ' ΑΥΤΟΥ ΕΥΡΙΣΚΟΜΕΝΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.313,30τμ	6.300	2.900.000	460

Πολλά projects για νέους αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις logistics προχωρούν ή αναμένεται να ξεκινήσουν την υλοποίησή τους εντός του 2023. Στο πλαίσιο αυτό, εταιρείες ΑΕΕΑΠ, όπως η Briq Properties, η Prodea Investments, η Trastor και εσχάτως και η Noval του ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ κινούνται ιδιαίτερα δυναμικά. Σημαντικές επενδύσεις logistics έχει υλοποιήσει τους τελευταίους 12 μήνες και η Premia Properties.

Σημαντικό πρόβλημα της αγοράς είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για αγορά καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την πώληση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι κατασκευές.

Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, τέλη του 2023, μια νεόδμητη αποθήκη σύγχρονων προδιαγραφών, σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει πώληση ακόμα και μεγαλύτερη των 800 euro/τμ.

Οι Προκλήσεις

Είναι αναμφισβήτητο γεγονός ότι η πανδημία έδρασε ως επιταχυντής των τάσεων που υπήρχαν στην αγορά των αποθηκών τα τελευταία χρόνια. Η μεγάλη στροφή στο ηλεκτρονικό εμπόριο ευνόησε τόσο πολύ τον κλάδο που πλέον μια εξαιρετικά μεγάλη πλειοψηφία επενδυτών και funds ψάχνουν να τοποθετηθούν, σε παγκόσμιο επίπεδο. Ο μεγάλος ανταγωνισμός σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά έχουν ωθήσει τις αξίες σε πρωτοφανή επίπεδα, τις αποδόσεις σε μεγάλη συμπίεση και τον δείκτη κενότητας κοντά στο μηδέν. Ενδεικτικά και μόνο αναφέρουμε ότι στην Γερμανία και στην Γαλλία οι αποδόσεις κινούνται πλέον στο 3% με κενότητα στο 2%. Η τάση αυτή αναμένεται να συνεχιστεί όσο τα βασικά χαρακτηριστικά (fundamentals) του κλάδου θα παραμένουν θετικά και τα προς επένδυση κεφάλαια θα συνεχίζουν να είναι σε αφθονία.

Η αγορά στην Ελλάδα, αν και πάρα πολύ μικρή σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, θα ακολουθήσει την ίδια θετική πορεία. Η ζήτηση θα δυναμώσει και άλλο, ενώ προβλέπουμε σημαντική αιχμή για τους χώρους ψυχρής αποθήκευσης τα επόμενα χρόνια. Ο κλάδος στο σύνολό του έχει να αντιμετωπίσει 5 κορυφαίες προκλήσεις οι οποίες συνοψίζονται στα παρακάτω:

1. Η **διαθέσιμη γη** για νέες αναπτύξεις θα είναι όλο και πιο δύσκολη (άρα και πιο ακριβή) στην εύρεσή της.
2. Οι **πολεοδομικοί περιορισμοί** θα ενταθούν.
3. Το **κόστος κατασκευής** θα είναι δύσκολο να προβλεφθεί καθώς υλικά και πληθωρισμός θα είναι παράγοντες αβεβαιότητας.
4. Το διαθέσιμο **εργατικό δυναμικό** θα είναι δύσκολο να βρεθεί και να διατηρηθεί, ιδιαίτερα σε εκτός αστικών κέντρων περιοχές. Η επιλογή της θέσης θα είναι στο μέλλον άμεσα εξαρτώμενη από την τοποθεσία προέλευσης του εργατικού δυναμικού.
5. Η ανάπτυξη με όρους **ESG** θα επιφέρει αλλαγές στον τρόπο διακίνησης των προϊόντων με προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, ενώ η υιοθέτηση της πράσινης ανανεώσιμης ενέργειας θα ενταθεί στην προσπάθεια μείωσης του ενεργειακού κόστους.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών – Αποθηκευτικών Κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιομηχανικών - αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 2.912τμ κυμαίνονται στα 950euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιπραξίας προσεγγίζει τα 760euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για το πατάρι και τον Α όροφο, 0,5 για τον Β & Γ όροφο, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών – Αποθηκευτικών Κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο βιομηχανικό κτίριο ανηγμένης επιφάνειας 4.054,68τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση. Ο υποσταθμός της Δ.Ε.Η. συμπεριλαμβάνεται στην αξία καθώς αποτελεί βοηθητική εγκατάσταση. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιπραξία / Ζητούμενη τιμή : Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγαλύτερη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή ± 1 % ανά 500τμ.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία, η κατάσταση συντήρησής του και οι κτιριακές προδιαγραφές του ακινήτου.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5,0% ανά 1μ)
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά η μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο βιομηχανικό κτίριο ανηγμένης επιφάνειας 4.054,68τμ. ανέρχεται σε **599,45euro/τμ ανηγμένης**.

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης βιομηχανικών - αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 2.200τμ είναι στα 4,55euro/τμ ανηγμένης/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιπραξίας προσεγγίζει τα 4,10euro/τμ ανηγμένης/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για το πατάρι και τον Α όροφο, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις Βιομηχανικών – Αποθηκευτικών Κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ) τμήμα του βιομηχανικού κτιρίου επιφάνειας 2.359τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγαλύτερη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή ± 1 % ανά 500τμ.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία, η κατάσταση συντήρησής του και οι κτιριακές προδιαγραφές του ακινήτου.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5,0% ανά 1μ)
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά η μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης/μήνα) για το εκμισθωμένο (ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ) τμήμα του βιομηχανικού κτιρίου επιφάνειας 2.359τμ ανέρχεται σε **4,57euro/τμ ανηγμένης/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για τα εκμισθωμένα τμήματα στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ και για τα κενά προς μίσθωση τμήματα προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου τμήματος επιφάνειας 2.359τμ με εφαρμογή συντελεστών λόγω επιφάνειας (αναγωγή +1% ανά 500τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη τη μεγαλύτερη επιφάνεια).

Για το εκμισθωμένο τμήμα του ακαθύπτου, το αγοραίο ενοίκιο μονάδας θεωρήθηκε ίσο με το καταβαλλόμενο.

Για τα κενά προς μίσθωση τμήματα η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση. Ο υποσταθμός της Δ.Ε.Η. συμπεριλαμβάνεται στην αξία καθώς αποτελεί βοηθητική εγκατάσταση.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίο Μίσθωμα

Το εκτιμώμενο συνολικά αγοραίο μίσθωμα για τα επενδυτικά τμήματα που εκμισθώνονται ανέρχεται σε 16.960,57€/μήνα όταν το συνολικά καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 16.002,42€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του -5,65%.

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, για τα εκμισθωμένα τμήματα ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματοροών (Discounted Cash Flow) ενώ για τα κενά και ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα, της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap).

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου στο 19ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, στον Ασπρόπυργο, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **2.748.373,65 €** (Δύο Εκατομμύρια Επτακόσιες Σαράντα Οκτώ Χιλιάδες Τριακόσια Εβδομήντα Τρία € και Εξήντα Πέντε Λεπτά), ή 684,08€/τμ κτιρίου.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 1.229.944,68€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 1.518.428,97€

Παρακαλώ διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες εκτίμησης και αναλύσεις ευαισθησίας.

22. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιοχή / Θέση: 19ο χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Ανάφης & Ανώνυμοι οδοί, θέση 'Παραλία-Λαιμός - Λουζιτάνια',
Ο.Τ. 726, Δήμος Ασπροπύργου, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΚΕΝΕΣ)	12.912,00	4.017,60	2.430.558,44	2.960.250,46	2.748.373,65

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 2.748.373,65

684,08 euro/τμ
κτιρίου

Σημειώσεις

Εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στην Μέθοδο Εισοδήματος και 40% στην Συγκριτική Μέθοδο.

Η εκτίμηση θεωρεί το ακίνητο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

22. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : 19ο χλμ Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, "Παραλία", Ασπροπύργου

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
2.430.558,44

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
	ERV	±10,00%
	Discount Rate & Exit Yield	±10,00%

ERV vs Discount Rate		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	9,85%	2.571.800,19	2.801.062,68	3.030.325,18
	7,75%			
	8,95%	2.715.344,02	2.960.250,46	3.205.156,89
	7,75%			
	8,06%	2.870.870,96	3.132.746,46	3.394.621,97
	7,75%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
2.515.303,49	2.652.860,99	2.790.418,48
2.601.429,79	2.748.373,65	2.895.317,51
2.694.745,95	2.851.871,25	3.008.996,56

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	8,95%	2.602.676,15	2.835.063,94	3.067.451,72
	8,53%			
	8,95%	2.715.344,02	2.960.250,46	3.205.156,89
	7,75%			
	8,95%	2.853.049,19	3.113.256,20	3.373.463,21
	6,98%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
2.533.829,07	2.673.261,74	2.812.694,41
2.601.429,79	2.748.373,65	2.895.317,51
2.684.052,89	2.840.177,10	2.996.301,30

22. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή / Θέση: 19ο χλμ Αθηνών - Κορίνθου & Ανάφης & Ανώνυμος οδός, θέση 'Λαιμός - Λουζιτάνια', Δήμος Ασπροπύργου, Νομός Αττικής

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ + ΥΠΚ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
12.912,00	4.017,60	1978	2021 & Α ΕΞΑΜΗΝΟ 2022	29	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	2.748.373,65	1.229.944,68	1.518.428,97

Διαχωρισμός Αξιών: 1.229.944,68 1.518.428,97

κτίριο

γη

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης των κτιρίων από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγορά ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει μέσο κόστος κατασκευής μονάδος 550euro/τμ, με ετήσια απαξίωση 2,0%. Η αξία του οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης Ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις.

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, λόγω ανακαίνισης η οποία θεωρείται σε ποσοστό 35%, υπολογίζουμε τα εξής: Έτος κατασκευής 1978 δηλαδή ηλικίας 2023-1978= 45 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 35%. Άρα νέα παλαιότητα 45 έτη *35% = 16 έτη. Άρα προσαρμοσμένο έτος κατασκευής 1978+16=1994. Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 2023-1994 = 29 έτη. Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 66-29= 37 χρόνια.

22. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: 19ο χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Ανάφης & Ανώνυμοι οδοί, θέση 'Παραλία-Λαιμός - Λουζιτάνια', Ο.Τ. 726,

Δήμος Ασπροπύργου, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής

Μεθοδολογία εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένης)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ευρο)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	1871/1977 (2) ΑΝΑΘ/ΣΕΙΣ], (2) Ν.4178/2013	1978	2021 (2) Α ΕΞΑΜΗΝΟ 2022	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	3.534,35	4.054,68	599,45	2.430.558,44
				Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	200,14			
				Β ΟΡΟΦΟΣ		200,11			
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ Δ.Ε.Η.	83,00	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ		

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 4.017,60

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ: 3.617,35

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 2.430.558,44**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

1. Η ονομασία των κτιρίων αφορά στα ανεξάρτητα κτίρια και προκύπτει από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης της Μηχανικού κας. Λυμπερέα με ημερομηνία Αύγουστος 2015.

2. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των επί μέρους κτιριακών εγκαταστάσεων. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 για υπέρβαση δόμησης 83,00τμ και έχει λάβει Περαιώση Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3015047. Μας προσκομίστηκε η εν λόγω Δήλωση καθώς και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης που τη συνοδεύουν.

Επιπρόσθετα στο πλαίσιο της παρούσης, μας προσκομίσθηκαν δύο Αναθεωρήσεις (με α/α 174177/2020 και 376235/2022) της 34168 πράξης (δεν μας προσκομίσθηκε) που αφορούν σε εκτέλεση πρόσθετων εργασιών επισκευής και αποκατάστασης. Για έκαστη αναθεώρηση μας προσκομίσθηκαν επίσης Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης.

3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τον ένα χρόνο μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

4. Βάσει δικής σας πληροφόρησης, στο ακίνητο κατά το έτος 2021 ολοκληρώθηκαν εργασίες ενίσχυσης και αποκατάστασης φέροντα οργανισμού ύψους 70.000ευρώ καθώς και εργασίες αποκατάστασης/επισκευής του κτιρίου και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες συμβατικού προυπολογισμού 412.459ευρώ. Επιπλέον, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες στους χώρους γραφείων συνολικό κόστους 229.000ευρώ (εκ των οποίων τα 203.000 δαπανήθηκαν από την εταιρεία σας και τα 26.000ευρώ από τον μισθωτή "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ") και έργο ομβρίων υδάτων του περιβάλλοντα χώρου κόστους 40.000ευρώ. Τέλος, στα πλαίσια της παρούσης ενημερωθήκαμε ότι κατά το Β εξάμηνο του 2022 έγιναν εργασίες επισκευών κόστους 50.289,63ευρώ.

5. Τα επίπεδα των κτιρίων προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης που συνοδεύει τη Δήλωση Ένταξης του Ν.4178/2013.

6. Η χρήση προκύπτει από τα προσκομισθέντα στοιχεία.

9. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθετος αυτών στην επιφάνεια ισόγειου με βιομηχανική χρήση. Ο υποσταθμός της Δ.Ε.Η. συμπεριλαμβάνεται στην αξία καθώς αποτελεί βοηθητική εγκατάσταση.

9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (ευρο/τμ ανηγμένης) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

10. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 8) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 9).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 30/10/2018., πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρέσιες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 12.912,00τμ. Ενημερωθήκαμε ότι δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο.

22. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Περιοχή / θέση: 19ο χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Ανάφης & Ανώνυμοι οδοί, θέση 'Παραλία-Λαιμός - Λουζιτάνια', Ο.Τ. 726, Δήμος Ασπροπύργου, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά & Προεξόφλησης Χρηματοροών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
ΟΝΟΜΑ-ΣΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕ-ΝΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένης / μήνα)	ΠΛΗΡΟ-ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (ευρο/μήνα)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟ-ΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ευρο)	
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ - ΚΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ														
ΒΙΟΜΗ-ΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	1871/1977 (® ΑΝΑΘ/ΣΕΙΣ), ®	1978	2021 & Α ΕΞΑΜΗ-ΝΟ 2022	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	-	124,52	384,66	4,39	99%	1.670,59	8,00%	250.588,43	
				Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	-	200,11							
ΒΟΗΘΗ-ΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	N.4178/2013			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ Δ.Ε.Η.	-	83,00							ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ														
ΒΙΟΜΗΧΑ-ΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	1871/1977 (® ΑΝΑΘ/ΣΕΙΣ), ®	1978	2021 & Α ΕΞΑΜΗ-ΝΟ 2022	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	1.037,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF					725.360,20	
-	-			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	355,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF					117.267,67	
ΒΙΟΜΗΧΑ-ΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	1871/1977 (® ΑΝΑΘ/ΣΕΙΣ), ®	1978	2021 & Α ΕΞΑΜΗ-ΝΟ 2022	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΧΩΡΟΣ WC	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	13,83	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF					193.792,84	
				Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	200,14	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF					1.673.241,33	
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	Β. ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΜΟΝ ΙΚΕ	2.359,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF					1.673.241,33	
							ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:	4.017,60						
							ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ:	3.617,35						

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 2.960.250,46

Επεξηγήσεις Πίνακα:

- Η ονομασία των κτιρίων αφορά στα ανεξάρτητα κτίρια και προκύπτει από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης της Μηχανικού κας. Λυμπερέα με ημερομηνία Αύγουστος 2015.
- Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των επί μέρους κτιριακών εγκαταστάσεων. Μας προσκομίσθηκε το στέλχος. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 για υπέρβαση δόμησης 83,00τμ και έχει λάβει Περαιώση Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3015047. Μας προσκομίστηκε η εν λόγω Δήλωση καθώς και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης που τη συνοδεύουν.

Επιπρόσθετα στο πλαίσιο της παρούσης, μας προσκομίσθηκαν δύο Αναθεωρήσεις (με α/α 174177/2020 και 376235/2022) της 34168 πράξης (δεν μας προσκομίσθηκε) που αφορούν σε εκτέλεση πρόσθετων εργασιών επισκευής και αποκατάστασης. Για έκαστη αναθεώρηση μας προσκομίσθηκαν επίσης Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης.

3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τον ένα χρόνο μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

4. Βάσει δικής σας πληροφόρησης, στο ακίνητο κατά το έτος 2021 ολοκληρώθηκαν εργασίες ενίσχυσης και αποκατάστασης φέροντα οργανισμού ύψους 70.000ευρώ καθώς και εργασίες αποκατάστασης/επισκευής του κτιρίου και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες συμβατικού προυπολογισμού 412.459ευρώ. Επιπλέον, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες στους χώρους γραφείων συνολικό κόστους 229.000ευρώ (εκ των οποίων τα 203.000 δαπανήθηκαν από την εταιρεία σας και τα 26.000ευρώ από τον μισθωτή "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ") και έργο ομβρίων υδάτων του περιβάλλοντα χώρου κόστους 40.000ευρώ. Τέλος, στα πλαίσια της παρούσης ενημερωθήκαμε ότι κατά το Β εξάμηνο του 2022 έγιναν εργασίες επισκευών κόστους 50.289,63ευρώ.

5. Τα επίπεδα των κτιρίων προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης που συνοδεύει τη Δήλωση Ένταξης του Ν.4178/2013.

6. Η χρήση προκύπτει από τα προσκομισθέντα στοιχεία.

7. Οι μισθωτές για τα επενδυτικά τμήματα προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.

8. Οι επιφάνειες προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης και από δική σας έγγραφη ενημέρωση.

9. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση. Ο υποσταθμός της Δ.Ε.Η. συμπεριλαμβάνεται στην αξία καθώς αποτελεί βοηθητική εγκατάσταση.

10. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης/μήνα) για τα κενά προς μίσθωση τμήματα προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου τμήματος επιφάνειας 2.359τμ με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή λόγω μικρότερης (ηλιότερο εμπορεύσιμης) επιφάνειας (+1% ανά 500τμ). Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος επιφάνειας 2.359τμ.

11. Θεωρούμε μια μέση κενότητα για τα κενά προς μίσθωση τμήματα η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

12. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία (euro/μήνα) για τα κενά προς μίσθωση τμήματα προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδος (στήλη 10) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 9) * την πληρότητα (στήλη 11). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).

13. Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.

14. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία των κενών προς μίσθωση τμημάτων, προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 12) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 13). Η εκτιμώμενη αξία κεφαλαιοποιεί το ετήσιο μίσθωμα θεωρώντας το σταθερό και εγγυημένο εις στο άπειρον. Για τα εκμισθωμένα τμήματα η εύλογη αξία υπολογίστηκε με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορροών. Παρακαλώ δείτε αναλυτικούς πίνακες εφαρμογής της Μεθόδου.

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 30/10/2018, πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 12.912,00τμ. Ενημερωθήκαμε ότι δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο.

22. ΝΟΛΑ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοορρών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ	1.037,00	4.675,50	4,51	4,45	4.610,97	1,4%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου τμήματος επιφάνειας 2.359τμ με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή λόγω μικρότερης (λιγότερο εμπνεύσιμης) επιφάνειας (+1% ανά 500τμ). Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος επιφάνειας 2.359τμ.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
1/11/2021	31/10/2024	1,70%	ΑΝΕΥ	100,00%	75,00%	8,00%	7,75%	8,95%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (8,00%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,00%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/10/2024 <i>(λήξη μίσθωσης)</i>	01/11/2024-31/10/2025	01/11/2025-31/10/2026	01/11/2026-31/10/2027	01/11/2027-31/10/2028	01/11/2028-31/10/2029	01/11/2029-31/10/2030	01/11/2030-31/10/2031	01/11/2031-31/10/2032	01/11/2032-31/10/2033	01/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	46.755,00	56.272,27	57.228,90	58.201,79	59.191,22	60.197,47	61.220,83	62.261,58	63.320,03	64.396,47	10.915,20
VL (Vacancy Loss)	0,00	14.068,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	467,55	562,72	572,29	582,02	591,91	601,97	612,21	622,62	633,20	643,96	109,15

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	46.287,45	41.641,48	56.656,61	57.619,77	58.599,31	59.595,50	60.608,62	61.638,97	62.686,83	63.752,51	10.806,05
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,931	0,855	0,784	0,720	0,661	0,607	0,557	0,511	0,469	0,430	0,424
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	43.096,36	35.585,76	44.439,94	41.482,71	38.722,28	36.145,53	33.740,25	31.495,03	29.399,22	27.442,87	4.585,58

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 366.135,52 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-31/10/2024 (<i>βλ. βλ. μίσθωσης</i>)	01/11/2024-31/10/2025	01/11/2025-31/10/2026	01/11/2026-31/10/2027	01/11/2027-31/10/2028	01/11/2028-31/10/2029	01/11/2029-31/10/2030	01/11/2030-31/10/2031	01/11/2031-31/10/2032	01/11/2032-31/10/2033	01/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	46.109,70	56.272,27	57.228,90	58.201,79	59.191,22	60.197,47	61.220,83	62.261,58	63.320,03	64.396,47	10.915,20	66.604,56
NOI (Net Operating Income)	46.109,70	56.272,27	57.228,90	58.201,79	59.191,22	60.197,47	61.220,83	62.261,58	63.320,03	64.396,47	10.915,20	66.604,56

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 859.413,71
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 846.522,51

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 359.224,68 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 725.360,20 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7,73%
699,48 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

22. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ ανηγμένως/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ	355,00	358,01	1,01	1,01	358,01	0,0%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας λαμβάνεται ίσο με το καταβαλλόμενο.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/08 (ΔΤΚ +1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
1/8/2020	31/7/2024	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	4,00%	3,50%	5,70%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (4,00%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%),
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,00%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/07/2024 (ρήξη μίσθωσης)	01/08/2024-31/07/2025	01/08/2025-31/07/2026	01/08/2026-31/07/2027	01/08/2027-31/07/2028	01/08/2028-31/07/2029	01/08/2029-31/07/2030	01/08/2030-31/07/2031	01/08/2031-31/07/2032	01/08/2032-31/07/2033	01/08/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	2.506,07	4.369,15	4.443,43	4.518,97	4.595,79	4.673,92	4.753,38	4.834,18	4.916,36	4.999,94	2.118,73
VL (Vacancy Loss)	0,00	1.092,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NOI (Net Operating Income)	2.506,07	3.276,87	4.443,43	4.518,97	4.595,79	4.673,92	4.753,38	4.834,18	4.916,36	4.999,94	2.118,73

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,968	0,916	0,867	0,820	0,776	0,734	0,694	0,657	0,621	0,588	0,574
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	2.426,33	3.001,51	3.850,57	3.704,85	3.564,65	3.429,75	3.299,96	3.175,08	3.054,92	2.939,32	1.217,10

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 33.664,02 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-31/07/2024 (ῥήξη μίσθωσης)	01/08/2024-31/07/2025	01/08/2025-31/07/2026	01/08/2026-31/07/2027	01/08/2027-31/07/2028	01/08/2028-31/07/2029	01/08/2029-31/07/2030	01/08/2030-31/07/2031	01/08/2031-31/07/2032	01/08/2032-31/07/2033	01/08/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	2.506,07	4.369,15	4.443,43	4.518,97	4.595,79	4.673,92	4.753,38	4.834,18	4.916,36	4.999,94	2.118,73	5.171,39
NOI (Net Operating Income)	2.506,07	4.369,15	4.443,43	4.518,97	4.595,79	4.673,92	4.753,38	4.834,18	4.916,36	4.999,94	2.118,73	5.171,39

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 147.753,86
 Έξοδα Πώλησης: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 145.537,55

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 83.603,64 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 117.267,67 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 3,66%
 330,33 euro/τμ γης

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

22. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (ευρο / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένως /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρο/τμ ανηγμένως/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΧΩΡΟΣ WC	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ ΑΕ	13,83	278,16	1.283,77	4,62	4,38	1.217,55	5,4%
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		200,14						

ΣΥΝΟΛΟ: 213,97

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.
2. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 1,3 λόγω χρήσης.
3. Το καταβαλλόμενο μισθώμα προκύπτει από δική σας έγγραφη ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
4. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου τμήματος επιφάνειας 2.359τμ με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή λόγω μικρότερης (πλιγότερο εμπορεύσιμης) επιφάνειας (+1% ανά 500τμ). Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες αξιολόγησης εκμισθωμένου τμήματος επιφάνειας 2.359τμ.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/02 (ΔTK+2%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
1/2/2022	31/1/2025	1,70%	4,50%	100,00%	75,00%	8,00%	7,75%	8,95%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (8,00%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,75%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/01/2024	01/02/2024-31/01/2025 (ρήξη μίσθωσης)	01/02/2025-31/01/2026	01/02/2026-31/01/2027	01/02/2027-31/01/2028	01/02/2028-31/01/2029	01/02/2029-31/01/2030	01/02/2030-31/01/2031	01/02/2031-31/01/2032	01/02/2032-31/01/2033	01/02/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.283,77	16.098,48	15.111,56	15.368,46	15.629,72	15.895,43	16.165,65	16.440,47	16.719,95	17.004,19	15.852,16
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	3.777,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	12,84	160,98	151,12	153,68	156,30	158,95	161,66	164,40	167,20	170,04	158,52

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	1.270,93	15.937,49	11.182,56	15.214,77	15.473,43	15.736,47	16.003,99	16.276,06	16.552,75	16.834,15	15.693,64
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,993	0,911	0,836	0,768	0,705	0,647	0,594	0,545	0,500	0,459	0,424
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	1.261,89	14.524,14	9.353,72	11.681,04	10.903,73	10.178,15	9.500,86	8.868,63	8.278,47	7.727,59	6.659,65

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 98.937,86 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-31/01/2024	01/02/2024-31/01/2025 (ρήξη μισθώσεως)	01/02/2025-31/01/2026	01/02/2026-31/01/2027	01/02/2027-31/01/2028	01/02/2028-31/01/2029	01/02/2029-31/01/2030	01/02/2030-31/01/2031	01/02/2031-31/01/2032	01/02/2032-31/01/2033	01/02/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.217,55	14.858,96	15.111,56	15.368,46	15.629,72	15.895,43	16.165,65	16.440,47	16.719,95	17.004,19	15.852,16	17.587,25
NOI (Net Operating Income)	1.217,55	14.858,96	15.111,56	15.368,46	15.629,72	15.895,43	16.165,65	16.440,47	16.719,95	17.004,19	15.852,16	17.587,25

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 226.932,26
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 223.528,28

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 94.854,98 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 193.792,84 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7,95%

696,69 euro/τη ανηγμένης

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

22. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΙΚΕ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	Δ		
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	Β. ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΜΟΝ ΙΚΕ	2.359,00	9.685,14	4,11	4,57	10.774,04	-10,1%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

2. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Η αναπροσαρμογή στο καταβαλλόμενο μίσθωμα την 08-12-2023 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔΤΚ Δεκεμβρίου είναι στο 3,50%.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάληψη των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 04/12 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
4/12/2020	3/12/2025	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	8,00%	7,75%	8,95%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (8,00%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,75%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-03/12/2024	04/12/2024-03/12/2025 (λήξη μίσθωσης)	04/12/2025-03/12/2026	04/12/2026-03/12/2027	04/12/2027-03/12/2028	04/12/2028-03/12/2029	04/12/2029-03/12/2030	04/12/2030-03/12/2031	04/12/2031-03/12/2032	04/12/2032-03/12/2033	04/12/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	107.505,09	120.289,48	133.721,69	135.994,96	138.306,88	140.658,09	143.049,28	145.481,12	147.954,30	150.469,52	11.477,06
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	33.430,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	1.075,05	1.202,89	1.337,22	1.359,95	1.383,07	1.406,58	1.430,49	1.454,81	1.479,54	1.504,70	114,77

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	106.430,04	119.086,59	98.954,05	134.635,01	136.923,81	139.251,51	141.618,79	144.026,31	146.474,76	148.964,83	11.362,29
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣ ΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣ ΗΣ	0,924	0,848	0,778	0,714	0,656	0,602	0,552	0,507	0,465	0,427	0,424
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	98.317,10	100.971,88	77.009,43	96.170,33	89.770,75	83.797,02	78.220,80	73.015,66	68.156,88	63.621,43	4.821,63

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 833.872,90 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 03/12/2024	04/12/2024- 03/12/2025 (λήξη μίσθωσης)	04/12/2025- 03/12/2026	04/12/2026- 03/12/2027	04/12/2027- 03/12/2028	04/12/2028- 03/12/2029	04/12/2029- 03/12/2030	04/12/2030- 03/12/2031	04/12/2031- 03/12/2032	04/12/2032- 03/12/2033	04/12/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	119.591,88	131.486,42	133.721,69	135.994,96	138.306,88	140.658,09	143.049,28	145.481,12	147.954,30	150.469,52	11.477,06	155.628,97
NOI (Net Operating Income)	119.591,88	131.486,42	133.721,69	135.994,96	138.306,88	140.658,09	143.049,28	145.481,12	147.954,30	150.469,52	11.477,06	155.628,97

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.008.115,75

Έξοδα Πώλησης: 1,50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.977.994,01

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 839.368,42 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.673.241,33 (A)+(B)

Initial yield (1st year net rent / market value): 6,95%

709,30 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.054,68τμ, ΜΕ ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ~9,70μ, ΕΠΙ ΤΕΤΡΑΦΑΤΣΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.912,00τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1978, ΣΤΟ 19ο ΧΛΜ ΤΗΣ Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΚΟΡΙΝΘΟΥ, ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 2021 ΚΑΙ ΤΟΥ 2022.													
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ, ΠΑΡΑΛΙΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 3 ΙΣΟΓΕΙΩΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.200τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΡΟΜΟ 96μ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ Φ/Ε & ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	41.300	ΙΣΟΓΕΙΟ: 6.200	6.200	5.500.000	6/12/2023	887,10	-25%	5%	5%	0%	-4%	0%	14%	-10%	0%	717,14	30%	215,14	
7	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΡΙΦ/ΚΗΣ ΑΙΓΑΛΕΩ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.390τμ, ΥΨΟΣ 4,70μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, 20 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1993, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2000	5.200	ΥΠΟΓΕΙΟ: 800 ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.560 ΠΑΤΑΡΙ: 30	1.999	1.200.000	4/12/2023	600,30	-20%	5%	5%	0%	4%	0%	25%	0%	0%	689,04	30%	206,71	
8	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΕΛΕΥΣΙΝΑ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ (2 ΕΝ ΕΠΑΦΗ ΑΠΟΘΗΚΕΣ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.500τμ, ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΥΨΟΣ 11μ, 2 ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΕΣ, ΠΛΑΣΤΙΓΓΤΑ 40tn, PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995	8.820	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.350 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	2.545	1.400.000	4/12/2023	550,10	-20%	-5%	5%	0%	3%	5%	-7%	0%	0%	443,98	40%	177,59	

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένως)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως): 599,45

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιολογήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιολογήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιολογήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.








Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/ κατάσταση/ προδιαγραφές, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.


Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ ΓΗΠΕ- ΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓ- ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηνιμένως)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίη- σης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΠΑΡΑΛΙΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ, ΥΨΟΣ ΑΕΡ/ΚΗΣ ΒΑΣΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.600τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΜΕ ΠΡΟΒΟΛΗ ΑΠΟ ΤΗΝ Ε.Ο., ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑΚΟ ΡΕΥΜΑ, PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΧΡΗΣΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	10.000	ΗΜΙΥΠ: 890 ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.300 ΓΡΑΦΕΙΑ: 410	3.278	5.000.000	1.525,32	17/10/2023	JD REAL ESTATE 6944512412	
2	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΒΟΡΕΙΑ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.000τμ, ΥΨΟΣ 9μ, ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΥΠΑΙΘΡΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	9.300	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.800 ΓΡΑΦΕΙΑ: 1.200	4.360	5.000.000	1.146,79	16/3/2023	THESIS HELLAS 2109951555	
3	ΚΑΤΩ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.500τμ, ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1991, ΑΣΦ/ΝΟ ΑΥΛΕΙΟ ΧΩΡΟ, PARKING, ΑΡΙΣΤΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	15.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 6.500	6.500	7.000.000	1.076,92	9/10/2023	ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΣΤΙΑ 2109656073	
4	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. & ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.500τμ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1974	2.625	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.500	1.500	1.500.000	1.000,00	24/11/2023	BERKSHIRE 2111768261	
5	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο ΑΘΗΝΩΝ - ΚΟΡΙΝΘΟΥ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 1.000τμ ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 2 ΚΤΙΡΙΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995, ΧΡΗΣΙ ΤΜΗΜΑΤΙΚΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ.	1.630	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.000	1.000	900.000	900,00	15/6/2023	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΦΟΥΚΗ 6972105255	
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ, ΠΑΡΑΛΙΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 3 ΙΣΟΓΕΙΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.200τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΡΟΜΟ 96μ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ Φ/Ε & ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	41.300	ΙΣΟΓΕΙΟ: 6.200	6.200	5.500.000	887,10	6/12/2023	CCRE 2130223537	
7	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΡΙΦ/ΚΗΣ ΑΙΓΑΛΕΩ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.390τμ, ΥΨΟΣ 4,70μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, 20 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1993, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2000	5.200	ΥΠΟΓΕΙΟ: 800 ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.560 ΠΑΤΑΡΙ: 30	1.999	1.200.000	600,30	4/12/2023	LEVEL UP 2111990960	

8	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΕΛΕΥΣΙΝΑ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ (2 ΕΝ ΕΠΑΦΗ ΑΠΟΘΗΚΕΣ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.500τμ, ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΥΨΟΣ 11μ, 2 ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΕΣ, ΠΛΑΣΤΙΓΓΑ 40tn, PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995	8.820	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.350 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	2.545	1.400.000	550,10	4/12/2023	ELITESTATE 2100102338	
---	-------------------------------	---	-------	--------------------------------	-------	-----------	--------	-----------	-----------------------	---

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 9.060 2.912 950,00

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **760,00**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για το πατάρι και τον Α όροφο, 0,5 για τον Β & Γ όροφο, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημοσίως δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/ τμ συνόλου)	ΠΗΓΗ
ΟΚΤ. 2023	ΜΑΝΔΡΑ, ΞΕΡΟΠΗΓΑΔΟ	Η TRASTOR ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΈΝΑ ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 17.060τμ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΑΝΕΓΕΡΘΕΙ ΣΕ ΕΚΤΑΣΗ 18.977,29τμ. ΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΔΙΑΘΕΤΟΥΝ ΨΥΚΤΙΚΟΥΣ ΘΑΛΑΜΟΥΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ 7.560,25τμ ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, 8.966,05τμ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ 94,83τμ ΚΑΙ 429,08τμ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ Α & Β ΟΡΟΦΟ, ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ. ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΙΝΑΙ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΗΝ GOLDAIR CARGO, ΜΕ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΛΗΞΕΙ ΑΠΟ 31/12/2020.	17.060	7.020.000	411	ERED
ΜΑΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ	Η PREMIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΈΝΑ ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 11.565,60τμ	11.566	9.000.000	778	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
ΦΕΒ. 2023	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ ΛΕΩΦ. ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ	Η PRODEA ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ, ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 4 ΑΥΤΟΝΟΜΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 59.015τμ.	59.015	38.100.000	646	ERED
ΙΟΥΛΙΟΣ 2022	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ	ΔΥΟ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΠΛΗΡΩΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΕΣ ΣΕ SEAGULL, SYNERGY	17.708	12.950.000	731	
Β ΕΞΑΜΗΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	16.000	8.000.000	500	
Β ΕΞΑΜΗΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	5.260	2.300.000	437	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2021	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 2 ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ	23.800	12.500.000	525	
ΙΟΥΛΙΟΣ 2021	ΜΑΝΔΡΑ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΠΟΥ ΜΙΣΘΩΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ HENKEL	15.664	6.380.000	407	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2021	ΜΑΓΟΥΛΑ ΘΕΣΗ "ΛΟΥΤΣΑ" ΕΝΤΟΣ ΒΙΠΑ ΜΑΓΟΥΛΑΣ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 16.402,82τμ., ΜΕΤΑ ΤΟΥ ΕΠ' ΑΥΤΟΥ ΕΥΡΙΣΚΟΜΕΝΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.313,30τμ	6.300	2.900.000	460	ERED

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ) ΤΜΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.359τμ, ΜΕ ΥΨΟΣ 9,70μ, ΕΠΙ ΤΕΤΡΑΦΑΤΣΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.912,00τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1978, ΣΤΟ 19ο ΧΛΜ ΤΗΣ Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΚΟΡΙΝΘΟΥ, ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 2021.												
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ Α / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
4	ΚΑΤΩ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ Ε.Ο.	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.800τμ, ΥΨΟΣ 9μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΜΕ ΔΙΩΡΟΦΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, 5 ΡΑΜΠΕΣ Φ.Ε, ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.400 ΟΡΟΦΟΣ: 400	2.920	12.000	4/9/2023	4,11	-10%	10%	5%	0%	-1%	5%	4%	0%	0%	4,59	20%	0,92
5	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΕΤΑΞΥ Ε.Ο. & Λ. ΝΑΤΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.460τμ, ΥΨΟΣ 7,50μ, ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΕΠΙΓΕΙΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ ΡΟΛΑ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΟΝ ΟΡΟΦΟ, ΠΥΡ/ΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990	8.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.680 ΟΡΟΦΟΣ: 1.630 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	3.853	15.800	23/10/2023	4,10	-10%	5%	5%	0%	-3%	5%	11%	0%	0%	4,60	40%	1,84
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.000τμ, ΥΨΟΣ 8,0μ, ΜΕ ΟΛΕΣ ΤΙΣ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2016	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.000	2.000	8.000	2/12/2023	4,00	-10%	10%	10%	0%	1%	-5%	9%	0%	0%	4,52	40%	1,81

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένως/μήνα)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως/μήνα): 4,57

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/ κατάσταση/ προδιαγραφές, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένων/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΑ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ LOGISTICS ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.740τμ, ΥΨΟΣ 12,5μ, 3 ΡΑΜΠΕΣ Φ.Ε. ΠΡΟΑΥΛΙΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999	3.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.740	1.740	10.441	6,00	2/1/2023	ProEx Real Estate 2114117770	
2	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Λ.ΝΑΤΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.400τμ, ΥΨΟΣ 6,5μ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΠΕΤΟ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990	15.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.400	2.400	13.000	5,42	7/12/2023	ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ 2117409661	
3	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΑΥΡΗ ΩΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΕΡ/ΚΗΣ ΑΙΓΑΛΕΩ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ/ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 700τμ, ΥΨΟΣ 4μ, ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1983	2.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 350 ΟΡΟΦΟΣ: 350	560	2.800	5,00	6/12/2023	REMAX 2106896940	
4	ΚΑΤΩ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ Ε.Ο.	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.800τμ, ΥΨΟΣ 9μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΜΕ ΔΙΩΡΟΦΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, 5 ΡΑΜΠΕΣ Φ.Ε., ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.400 ΟΡΟΦΟΣ: 400	2.920	12.000	4,11	4/9/2023	BARDOSIS REAL ESTATE 2108947600	
5	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΕΤΑΞΥ Ε.Ο. & Λ. ΝΑΤΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.460τμ, ΥΨΟΣ 7,50μ, ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΕΠΙΓΕΙΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ ΡΟΛΑ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΟΝ ΟΡΟΦΟ, ΠΥΡ/ΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990	8.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.680 ΟΡΟΦΟΣ: 1.630 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	3.853	15.800	4,10	23/10/2023	ΚΑΝΑΚΙΔΗΣ 2107209908	
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.000τμ, ΥΨΟΣ 8,0μ, ΜΕ ΟΛΕΣ ΤΙΣ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2016	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.000	2.000	8.000	4,00	2/12/2023	ACE LUXURY Hellenic Properties 6972324888	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 5.500 2.200 4,55

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **4,10**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για το πατάρι και τον Α όροφο, 0,5 για τους στεγασμένους αποθηκευτικούς χώρους, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟ- ΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓ- ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (ευρο/μίν α)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ συνόλου / μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένως / μήνα)	ΠΗΓΗ
ΝΟΕΜ. 2023	ΕΛΕΥΣΙΝΑ	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Z-2, ΥΨΟΥΣ 14μ. ΠΡΟΚΑΤ. ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 42.000τμ, ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΟ 3% (1.260τμ) ΕΙΝΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED GOLD	42.000,00	42.252,00	231.000	5,50	5,47	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟ- ΡΗΣΗ GEOAXIS
ΜΑΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡ- ΓΟΣ - "ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ- ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΑ- ΛΟΥ"	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Z-3 ΜΕ ΥΨΟΣ 13μ ΚΑΙ ΔΙΩΡΟΦΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 27.629,58μ	11.565,60	11.398,34	58.000	5,01	5,09	
2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Σ "ΣΤΡΙΦΙ"	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΚΤΙΡΙΟ LOGISTICS, ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 10μ, ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ 9.871,09τμ, ΓΡΑΦΕΙΑ 120,48τμ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ 157,25τμ ΣΤΟ ΠΑΤΑΡΙ	10.148,82	10.232,14	43.132	4,25	4,22	
2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Σ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS	27.210,00	27.210,00	105.141	3,86	3,86	
2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Σ-ΘΡΙΑΣΙΟ	ΝΕΟΔΜΗΤΗ ΑΠΟΘΗΚΗ (ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΠΟ 01/2021) ΜΕ ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 9μ	7.500,00	7.500,00	31.875	4,25	4,25	SYNERGY

NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ

Πληθωρισμός

Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF), την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	4,00	2,90	2,30	2,00	1,90
PWC	3,90	2,60	1,80	1,80	1,80
Statista	3,99	2,88	2,30	2,00	1,90
European Commission	4,20	2,40			
Average	4,023	2,695	2,133	1,933	1,867

Total Average 2,53

**Εκτίμηση
Geoaxis: 2,50**

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

Ελλείπει σχετικών αξιόπιστων δεικτών στην Ελληνική Κτηματογορά, υιοθετήσαμε την παραδοχή ότι ο ρυθμός ετήσιας μεταβολής ταυτίζεται με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF) την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	2,60	1,50	1,40	1,40	1,30
PWC	1,90	1,80	1,60	1,60	1,60
Statista	2,60	1,50	1,40	1,40	1,26
European Commission	2,40	1,90			
Average	2,38	1,68	1,47	1,47	1,39

Total Average 1,67

**Εκτίμηση
Geoaxis: 1,70**

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

Το ετήσιο ποσοστό τεχνολογικής και φυσικής απαξίωσης (D) των ακινήτων ανά τύπο, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Συντελεστές Απαξίωσης

Είδος Ακινήτου	D
Γραφείο	0,50%
Κατάστημα	0,50%
Βιομηχανικό	0,75%

Τα παραπάνω ποσοστά αφορούν σε εργασίες συντήρησης του ακινήτου που θεωρούμε ότι θα πραγματοποιούνται από τον ιδιοκτήτη σε ετήσια βάση.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

Οι συντελεστές προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο (q) σύμφωνα με την εκτιμητική πρακτική είναι οι εξής:

Discount Rate over rented

	Διαφορά από Αγοραίο		Discount Rate
	Lower Range	Upper Range	
Από έως	0.00%	20.00%	0,00%
Από έως	20.01%	30.00%	0,50%
Από έως	30.01%	40.00%	0,75%
Από έως	40.01%	50.00%	1,00%
Από έως	50.01%	100.00 %	1,50%
Άνω	100%		2,00%

Με βάση τα παραπάνω αν το εκτιμώμενο είναι υπερμισθωμένο άνω του 20% η εφαρμογή του συντελεστή ουσιαστικά αυξάνει το discount rate λόγω του ότι η μίσθωση θεωρείται υψηλού κινδύνου. Στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπομισθωμένο δεν λαμβάνεται υπόψη συντελεστής προσαρμογής.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα των μισθωτών και μισθωτηρίου (i)

Ο συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα μισθωτών προσδιορίζεται σε εύρος έως +/- 1%, κατά την κρίση του εκτιμητή. Η θεώρηση αρνητικού ποσοστού ως αποτέλεσμα καλής ποιότητας του μισθωτή ή/και του μισθωτηρίου συμβολίζει μειώνει το συντελεστή προεξόφλησης αφού η μίσθωση θεωρείται ασφαλέστερη.

Για την παρούσα εκτίμηση θεωρούμε συντελεστή προσαρμογής λόγω μισθωτή: **0,00%**

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνυπογράφεται από την Κα Κυριακή Μήτσου, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποίησε η Κα Κυριακή Μήτσου - Εκτιμήτρια Ακινήτων REV. Την αρχική επισκόπηση (1ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Γιάννης Ξυλάς.

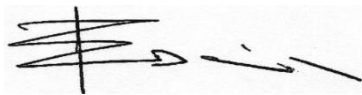
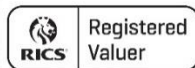
Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS

Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος ΤΕΕ 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)

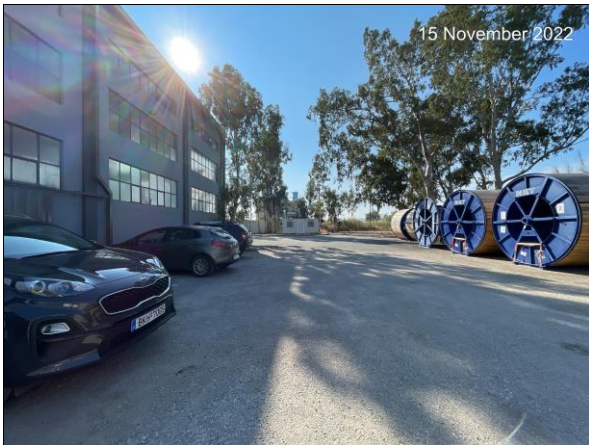


Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)

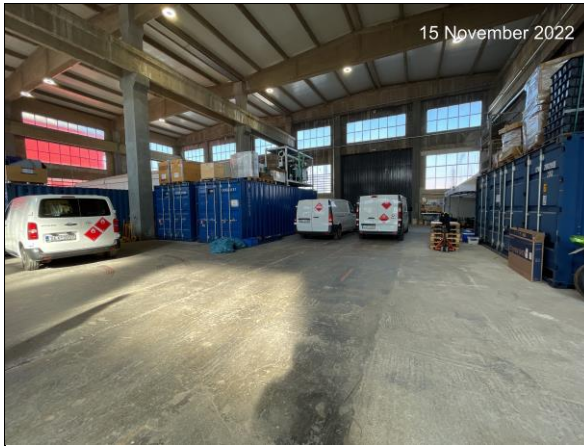
Εξωτερικές



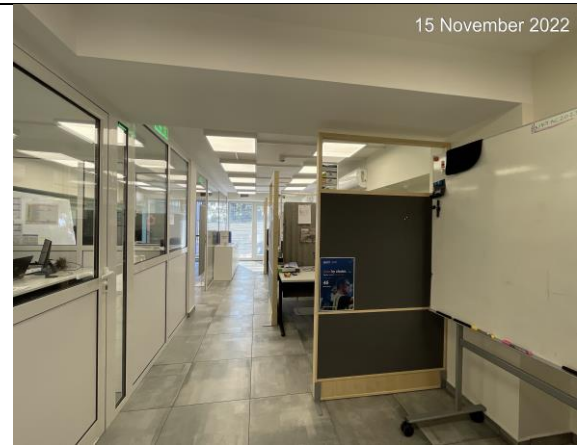
Εσωτερικές



ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΙΚΕ



ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ



ΓΡΑΦΕΙΑ Β ΟΡΟΦΟΥ

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπνεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι τμηματικά κενό και τμηματικά εκμισθωμένο με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 30/10/2018,, πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
- κ) Θεωρήθηκε κατόπιν και δική σας ενημέρωσης ότι το όποιο υπόλοιπο δόμησης δεν είναι υλοποίησιμο.
- λ) Δεν έχουν υπολογισθεί τυχόν εισφορές σε γη και χρήμα που τυχόν θα προκύψουν.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1

Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με τα επιμετρούμενα ακίνητα.

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλης από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^ο επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το ακίνητο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) θεωρείται απίθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2 και 3.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε και σε γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια θέση. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (€/τμ ανηγμένης) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (εκμισθωμένα τμήματα)

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης (τα οποία δεν μας προσκομίσθηκαν) και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει αναλυτικά τη μελλοντική ταμειακή ροή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως για δέκα χρόνια) λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό καθαρό έσοδο (passing rent), την αναπροσαρμογή του, το αγοραίο μίσθωμα (Market Rent) και όλες τις πιθανές αλλαγές στην αγορά. Κατόπιν με παραδοχές για το συντελεστή προεξόφλησης των μελλοντικών ροών και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης της αξίας του ακινήτου στο τέλος της προς εξέταση περιόδου, εκτιμά την πραγματική σημερινή αξία του ακινήτου. Η μέθοδος δύναται να χρησιμοποιήσει διαφορετικό Discount Rate για την προεξόφληση των διαφορετικών χρηματορροών καταβαλλόμενου και αγοραίου ενοικίου, ενώ την τερματική αξία την υπολογίζει με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματοροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματορροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετές καθώς αντανakλά τον συνηθισμένο επενδυτικό ορίζοντα ενός επενδυτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της 10ετούς μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίων μισθωμάτων στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα ανά μισθωτή προκύπτει από δική σας ενημέρωση ($\Delta TK+1,0\%$, $\Delta TK+2,0\%$) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,50% και στο 4,50%, αντίστοιχα. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% μέχρι το τέλος της μίσθωσης και εν συνεχεία πληρότητα 75% στο αμέσως επόμενο έτος, κρίνοντας ότι θα χρειαστεί ένα διάστημα 3 μηνών για να εξευρεθεί νέος μισθωτής.

Άλλα Λειτουργικά Έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Έχουμε θεωρήσει έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μίσθιου σε ένα επίπεδο 1,0% επί των ετήσιων μισθωμάτων (πλην της μίσθωσης του ακαλύπτου χώρου για την οποία δεν έχουμε θεωρήσει λειτουργικά έξοδα).

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον συντελεστή απόδοσης (yield) της ακίνητης περιουσίας αναλύονται σε εκείνους που αφορούν στο ίδιο το ακίνητο και σε εκείνους που αφορούν στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον.

Ακίνητο: Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η 'επενδυτική ποιότητα' του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Τσιμισκή Θεσσαλονίκης), ή ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλούς συντελεστές ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίχως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

Γενικότερο Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον: Το ακίνητο ως μορφή επένδυσης μέσα στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον, παρέχει αποδόσεις που με κάποιο τρόπο θα πρέπει να συγκρίνονται με άλλου εναλλακτικού τύπου μετρήσιμες επενδύσεις όπως τα ομόλογα, οι μετοχές, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Είναι γενικά αποδεκτό ότι οι αποδόσεις στην ακίνητη περιουσία σχετίζονται κυρίως με δύο παραμέτρους, το κόστος χρήματος και το ρίσκο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής. Η συγκεκριμένη φάση (κορύφωση, ύφεση, ναδίρ, ανάπτυξη) και οι μελλοντικές προσδοκίες της αγοράς ακινήτων στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο προσδιορίζουν σε

γενικές γραμμές το ρίσκο της επένδυσης και καθορίζουν τελικά τον επιθυμητό ετήσιο συντελεστή απόδοσης του Εκτιμώμενο Μίσθιο

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μίσθιου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 8,00% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 7,75%**, θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα. Ειδικά για τη μίσθωση του ακαλύπτου χώρου, εφαρμόσαμε **συντελεστή απόδοσης 4,00% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 3,50%** λόγω ασφαλέστερης μίσθωσης. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

- Στις αποδόσεις που προκύπτουν από την ίδια την αγορά (market-derived),
- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών Εθνική – Eurobank,
- σε σχετικές δημοσιεύσεις που κυκλοφορούν στον Τύπο (Εφημερίδες: Καθημερινή, Κέρδος κ.λπ),
- στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και του ίδιου του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, παροχές).

Ο παραπάνω συντελεστής απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **8,95% και 5,70%** για τη μίσθωση του ακαλύπτου και χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματοροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης

i = ποιότητα μισθωτή

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή υπερμίσθωσης

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων

D: συντελεστής απαξίωση

Η ανάλυση των παραδοχών υπολογισμού Discount Rate εμφανίζεται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση (κενά τμήματα)

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητα καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι εφαρμόστηκε και μια μέση κενότητα της τάξης του 1% η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζώων. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις.

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, λόγω ανακαίνισης η οποία θεωρείται σε ποσοστό 35%, υπολογίζουμε τα εξής: Έτος κατασκευής 1978 δηλαδή ηλικίας $2023-1978=45$ έτη. Βαθμός ανακαίνισης 35%. Άρα νέα παλαιότητα $45 \text{ έτη} * 35\% = 16$ έτη. Άρα προσαρμοσμένο έτος κατασκευής $1978+16=1994$. Άρα προσαρμοσμένη ηλικία $2023-1994=29$ έτη. Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι $66-29=37$ χρόνια.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλήθαμε στα πλαίσια αυτής και των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα παρακάτω:

- Αντίγραφο τίτλου 19.921/2004 της Συμ/φου Αθήνας κας. Βαγιάτη – Γεωργοπούλου και το πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών.
- Αντίγραφο του στελέχους Οικοδομικής Άδειας 1871/1977,
- Αντίγραφο Βεβαίωσης περαίωσης διαδικασίας ένταξης στο Ν.4178/2013 και το σχέδιο Διαγράμματος κάλυψης που τη συνοδεύει, της Μηχανικού κας. Λυμπερέα με ημερομηνία 08/2015.
- Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος του μηχανικού κ. Παπαδημητρίου με ημερομηνία 08/2015.
- Αντίγραφο βεβαίωσης Μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017 της Μηχανικού κας. Λυμπερέα με ημερομηνία 30/10/2018
- Έγγραφο νομικού ελέγχου
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου.
- Ενημέρωση μέσω mail περί Capex ακινήτου.
- Αναθεωρήσεις με α/α 174177/2020 και 376235/2022 της 34168 πράξης, Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης που συνοδεύουν έκαστη αναθεώρηση
- Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2017

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχών λήθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr