



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΤΟ ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοηλαργού
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 παρασέθηκαν, 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 παρασέθηκαν.


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	13
4.0 Έρευνα Αγοράς	16
5.0 SWOT Analysis	25
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	26
7.0 Εκτίμηση Αξίας	27
Δηλώσεις	40
Παράρτημα	41
Φωτογραφίες	42
Παραδοχές Εκτίμησης	43
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	44
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	47
Πηγές Πληροφοριών	48

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:	Αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	7ο χλμ. Ε.Ο. Θεσ/κns-Αθηνών Καλοχώρι Δ.Ε. Εχεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 08ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	1.169.313,35€ (Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Εξήντα Εννιά Χιλιάδες Τριακόσια Δεκατρία € και Τριάντα 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 όλη 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, αδικπραξία, αμέλεια ή άλλως, 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, αδικπραξία, αμέλεια ή άλλως, 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 Επανάρθωσης. 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 υπάρχει 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 15 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 3.271,01τμ. επί γηπέδου επιφάνειας 11.250,00τμ. στο 7ο χλμ. Ε.Ο. Θεσ/κνς-Αθηνών Καλοχώρι Δ.Ε. Εχεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένο ακίνητο, σύμφωνα με τους εν ισχύ όρους μίσθωσης, 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 δικαιιοπραξία 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 δικαιιοπραξίας.

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: 40°39'22.20"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 22°51'42.07"Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Δέλτα, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης Περιφέρειας Μακεδονίας.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στο αγρόκτημα Καλοχωρίου, στο 7^ο χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, στο ρεύμα προς Αθήνα και σε δεύτερη θέση του παράδρομου της Ε.Ο.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Απέχει απόσταση 1,5χλμ Ανατολικά από τον κόμβο της Εγνατίας Οδού, 1,5χλμ Δυτικά από την εσωτερική Περιφερειακή Οδό της πόλης της Θεσσαλονίκης, 6χλμ Νοτιοανατολικά της ΒΙ.ΠΕ Σίνδου και 1χλμ Βόρεια από τον οικισμό Καλοχωρίου.

Ευρύτερη Περιοχή: Η τοποθεσία του χαρακτηρίζεται ως υποβαθμισμένη με χαρακτηριστικό την άναρχη ύπαρξη διαφορετικών χρήσεων που δεν συνάδουν μεταξύ τους, όπως κατοικιών, βιομηχανικών εγκαταστάσεων, αποθηκών και επαγγελματικών κτιρίων. Το εσωτερικό οδικό δίκτυο της περιοχής είναι στενό, ενώ καταγράφεται έλλειμμα κοινόχρηστων χώρων και προβλήματα υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος. Σημειώνεται ότι στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν και αρκετά αδόμητα αγροτεμάχια κυρίως όμως δεύτερης θέσης χωρίς πρόσωπο στην Ε.Ο.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Το τμήμα όπου εντοπίζεται το εκτιμώμενο μεταξύ του κόμβου της Εγνατίας και της Περιφερειακής Οδού Θεσσαλονίκης, χαρακτηρίζεται από τη χωροθέτηση βιομηχανικών / βιοτεχνικών / αποθηκευτικών εγκαταστάσεων παράλληλα με οικιστική δραστηριότητα η οποία εντοπίζεται στα Νότια στον οικισμό Καλοχωρίου.

(+)
Κοντινή απόσταση και εύκολη σύνδεση με την Εγνατία οδό και την πόλη της Θεσσαλονίκης
Άτυπα διαμορφωμένη βιομηχανική περιοχή
Δρομολογημένα μεγάλα έργα

(-)
Εκτός σχεδίου
Μη θεσμοθετημένη βιομηχανική περιοχή

Μελλοντικά Έργα:

Σε κορυφαίο περιφερειακό κόμβο logistics στοχεύει να εξελιχθεί η Θεσσαλονίκη, καθώς εξακολουθεί να συγκεντρώνει την προσοχή μεγάλων επενδυτών στον κλάδο, και γι' αυτό σημαντικά και νέα έργα βρίσκονται είτε υπό κατασκευή είτε σε φάση σχεδιασμού στην πόλη.

Η αύξηση των μεγεθών της Θεσσαλονίκης στην αγορά logistics/βιομηχανικά παρουσιάζει εντυπωσιακή ανάπτυξη, λόγω της στροφής σε κατανάλωση μέσω ηλεκτρονικών καταστημάτων, δίνοντας έτσι ώθηση στη ζήτηση για μεγάλα κέντρα logistics. Πρόκειται για μια τάση που αναμένεται να συνεχιστεί και το επόμενο εξάμηνο, αναβαθμίζοντας τον ρόλο της πόλης ως κέντρο διαμετακομιστικού εμπορίου. Αυτό μπορεί να επιβεβαιωθεί και από τις 319 άδειες που χορηγήθηκαν την τελευταία τετραετία, εκ των οποίων τα 242 κέντρα logistics βρίσκονται στην δυτική πλευρά της Θεσσαλονίκης και τα 77 στις υπόλοιπες περιφερειακές ενότητες .

Το ισχυρό επενδυτικό ενδιαφέρον που καταγράφεται αφορά κυρίως το Καλοχώρι και τη Σίνδο όπου οι επενδυτές συναντούν τους κατάλληλους χώρους για την εγκατάσταση κέντρων logistics.

Τα νέα έργα που αναμένονται στη Θεσσαλονίκη

Τα σημαντικότερα νέα έργα στον κλάδο των logistics που αναμένεται να υλοποιηθούν το επόμενο διάστημα είναι τα εξής:

Στο δυτικό τμήμα της Θεσσαλονίκης και σε οικόπεδο 355 στρεμμάτων (πρώην ακίνητο Βαλκάν Εξपोर्ट) θα δημιουργηθεί νέο κέντρο logistics, το οποίο ανήκει στην Dimand. Η συνολική επένδυση θα κυμανθεί μεταξύ 120 εκατ. € και 150 εκατ. €. Στην πρώτη φάση του έργου μέχρι το 2025, θα κατασκευαστούν 55.000 τ.μ., ενώ μέχρι το 2026 στόχος είναι να προστεθούν άλλα 65.000 τ.μ.

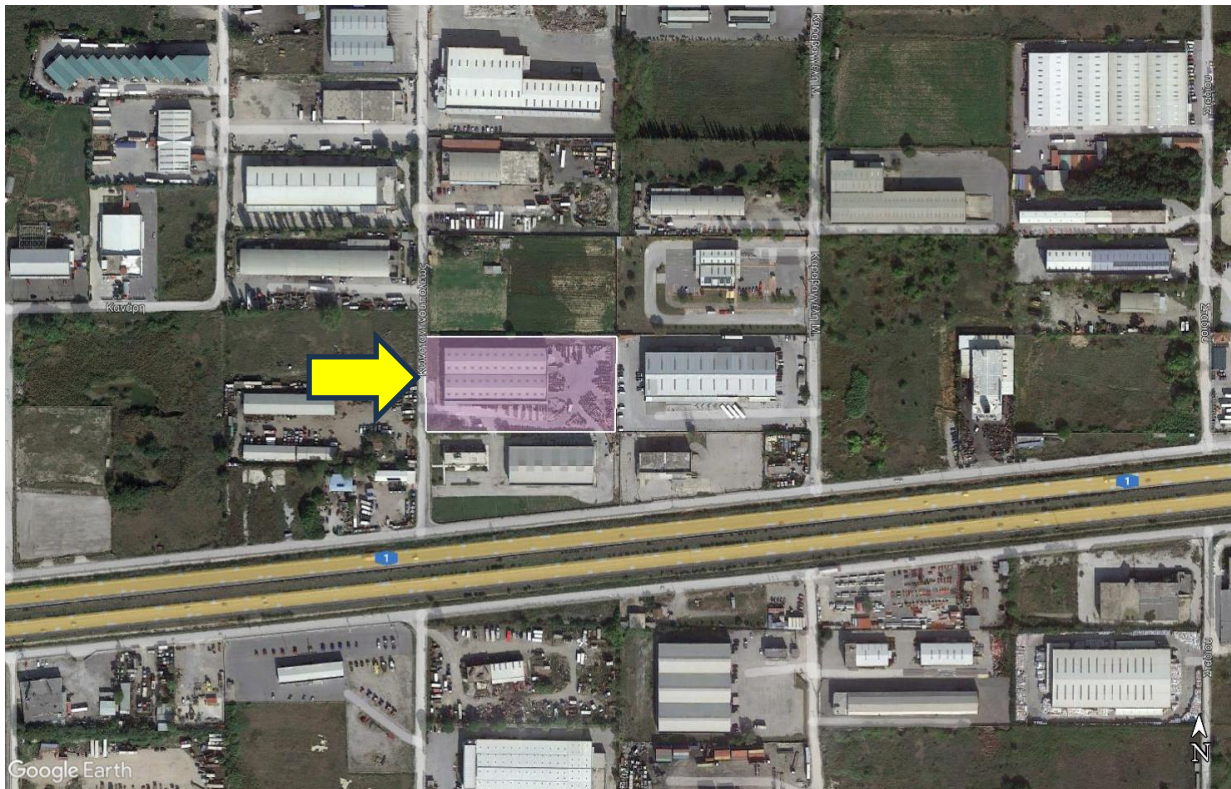
Στον δήμο Λαγκαδά εγκαθίσταται η νέα επένδυση της εταιρείας Jumbo (δίπλα από το εκτιμώμενο ακίνητο στο Καβαλάρει), η οποία έχει ήδη αγοράσει οικόπεδο με στόχο την ανέγερση ενός κέντρου διανομής.

Η εταιρεία Orilina Properties έχει προχωρήσει στη δική της επένδυση αποκτώντας πρόσφατα μια έκταση 46,8 στρεμμάτων, στο 1ο χιλιόμετρο της επαρχιακής οδού Χαλιάστρας – Σίνδου για την ανάπτυξη μιας εγκατάστασης logistics.

Τέλος, σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία προκήρυξης του διαγωνισμού από το ΤΑΙΔΕΠ για τη δημιουργία και ανάπτυξη εμπορικού / logistics κέντρου στο πρώην στρατόπεδο Γκόνου, με την συνολική του επιφάνεια να είναι 672 στρέμματα. Πρόκειται για ένα από τα σημαντικότερα έργα στον κλάδο που θα ανοίξει τις πύλες της ελληνικής αγοράς στα Βαλκάνια και θα αναδείξει τόσο την πόλη όσο και ευρύτερα την Βόρεια Ελλάδα σε ένα διεθνές διαμετακομιστικό εμπορικό κόμβο.

Πηγή: <https://thesstoday.gr/logistics-psifos-empistosynis-stin-agora-tis-thessalonikis-ta-tessera-megala-erga-pou-erchontai/>

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Το ακίνητο αφορά σε βιομηχανική αποθήκη συνολικής GBA επιφάνειας κτισμάτων 3.271,01τμ εκ των οποίων τα 3.248,32τμ αφορούν στο βιομηχανικό κτίριο (κυρίως κτίσμα) και τα υπόλοιπα 22,69τμ αφορούν σε βοηθητικά κτίσματα στον περιβάλλοντα χώρο.

Το βιομηχανικό κτίριο αναπτύσσεται εξ ολοκλήρου σε ισόγεια διάταξη με ωφέλιμο ύψος 10μ εντός γηπέδου επιφάνειας 11.250,00τμ (ΚΑΕΚ 190490405011/00/00).

Το γήπεδο αποτελείται από το κληροτεμάχιο με αρ. 683 είναι επίπεδο, ορθογωνίου σχήματος με πρόσωπο Δυτικά σε τοπική αγροτική οδό διανομής που οδηγεί στην Ε.Ο.

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα:

- (+)
Αυτοτελές βιομηχανικό / αποθηκευτικό κτίριο
Εμπορεύσιμη επιφάνεια
Καλό ωφέλιμο ύψος (10μ)
Καλός περιβάλλοντα χώρος
- (-)
Απουσία προβολής στην Ε.Ο.
Κτίριο παλαιότητας
Μέτριος βαθμός συντήρησης

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΤΜΗΜΑΤΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
1974/1979	1981	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ Α	3.213,13
				ΚΤΙΡΙΟ Β	35,19
404784/2022 ® ΑΝΑΘ. 425875/2022	2022	ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ	-	15,11
		ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΝΤΛΙΑΣ ΝΕΡΟΥ		-	1,58
		ΦΥΛΑΚΙΟ ΠΥΛΗΣ		-	6,00

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ: 3.271,01

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ: 3.248,32

Η βιομηχανική αποθήκη έχει κατασκευασθεί δυνάμει της υπ' αριθμ.1974/1979 οικοδομικής αδείας. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Επιπρόσθετα, εκδόθηκε η με α/α πράξη 404784/2022 και η με α/α 425875/2022 Αναθεώρηση αυτής που αφορούσε σε "Νομιμοποίηση με το άρθρο 4 παρ.6 Ν.4067/2012 φυλάκιο πύλης, μεταλλικής αποθήκης, γεφυροπηλάστιγγας, χώρου αντλίας νερού και προσθήκη νέου κτιρίου αντλιοστασίου με δεξαμενή νερού και τροποποίηση εξωτερικών κουφωμάτων στο κτίριο της βιομηχανικής αποθήκης". Μας προσκομίσθηκαν τα σελιόχα καθώς και τα αναρτημένα στο ΥΠΕΚΑ σχέδια (Τοπογραφικό Διάγραμμα, Διάγραμμα Κάλυψης) της με α/α 237971/2021 προέγκρισης.

Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του κτιρίου θεωρήσαμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Τα βοηθητικά κτίσματα κατασκευάστηκαν κατά το έτος έκδοσης των αδειών (2022).

Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και από δική σας ενημέρωση.

Το επίπεδο και τα επιμέρους τμήματα του κτιρίου προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.

Η επιφάνεια αφορά στην επιφάνεια των υπαρχόντων/υλοποιημένων κτιρίων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εκ του συνόλου των κτισμάτων που προβλέπονται από τις τελευταίες οικοδομικές άδειες του 2022, υφίστανται τα προς νομιμοποίηση κτίσματα συνολικής επιφάνειας 22,69τμ ήτοι η μεταλλική αποθήκη των 15,11τμ, η αποθήκη αντλίας νερού των 1,58τμ και το φυλάκιο πύλης των 6,00τμ. Τα υπόλοιπα κτίρια συνολικής επιφάνειας 25τμ ήτοι η μεταλλική αποθήκη αντλιοστασίου 9τμ και η δεξαμενή νερού 16τμ δεν έχουν ακόμη υλοποιηθεί, σύμφωνα με έγγραφη ενημέρωσή σας στο πλαίσιο της παρούσης. Συνεπώς, δεν εκτιμώνται.

Πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίντο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίντο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Το κτίριο είναι μεταλλικής κατασκευής με πλευρικά φύλλα panels όπως και η οροφή στην οποία υπάρχουν διαφώτιστα καθώς και μεταλλικές αντιστήριξες. Το ύψος του είναι μεγάλο στα 10μ αποτελώντας ιδιαίτερα θετικό στοιχείο για το ακίντο. Το δάπεδο είναι βιομηχανικό. Ο φυσικός φωτισμός είναι χαμηλός ενώ ο τεχνητός επιτυγχάνεται με απλές λάμπες κρεμάμενες επί της οροφής. Από πλευράς συστημάτων καταγράφηκε μόνο σύστημα πυρόσβεσης με πυροσβεστικές φωλιές και κινητούς πυροσβεστήρες. Οι εγκαταστάσεις συνολικά βρίσκονται σε μέτριο βαθμό συντήρησης.

Από πλευράς συστημάτων καταγράφηκε μόνο σύστημα πυρόσβεσης με πυροσβεστικές φωλιές και κινητούς πυροσβεστήρες.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι εκμισθωμένο στο σύνολο της GLA επιφάνειάς του 3.248,32τμ σε ένα μισθωτή – εταιρία του ομίλου (ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ).

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν, το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου, εντός Γ.Π.Σ., άρτιο και οικοδομήσιμο και διέπεται από τους παρακάτω όρους δόμησης, σύμφωνα με το ΦΕΚ 270/Δ'/1985:

Αρτιότητα: E=20.000τμ και κατά παρέκκλιση 4.000τμ

Σ.Δ. = 0,9

Ποσοστό κάλυψης: 30% για βιομηχανική χρήση +10% για αποθηκευτική χρήση με συναρμοζογούμενα βιδωτά στοιχεία

Ύψος: 11μ. +1,20μ. σε περίπτωση στέγης

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3

Απόσταση από πλάγια και πίσω όρια: 10μ.

Σύμφωνα με τα νέα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο γήπεδο εμβαδού 11.250τμ υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης (16,59τμ). Επιπρόσθετα, στο ακίνητο υπάρχει σημαντικό υπόλοιπο συντελεστή δόμησης ~6.800τμ μελλοντικών κτισμάτων το οποίο όμως λόγω του ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 11,00μ. και το υλοποιούμενο μικτό ύψος του κτιρίου είναι 10,85μ δεν δύναται να υλοποιηθεί. Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από τα ως άνω προσκομισθέντα σχέδια.

Η ανάλυση 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 συνολική 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 (οδικοί 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 συνολικής 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 επίπεδα 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 πλαισιώθηκε 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 μεικτού 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.

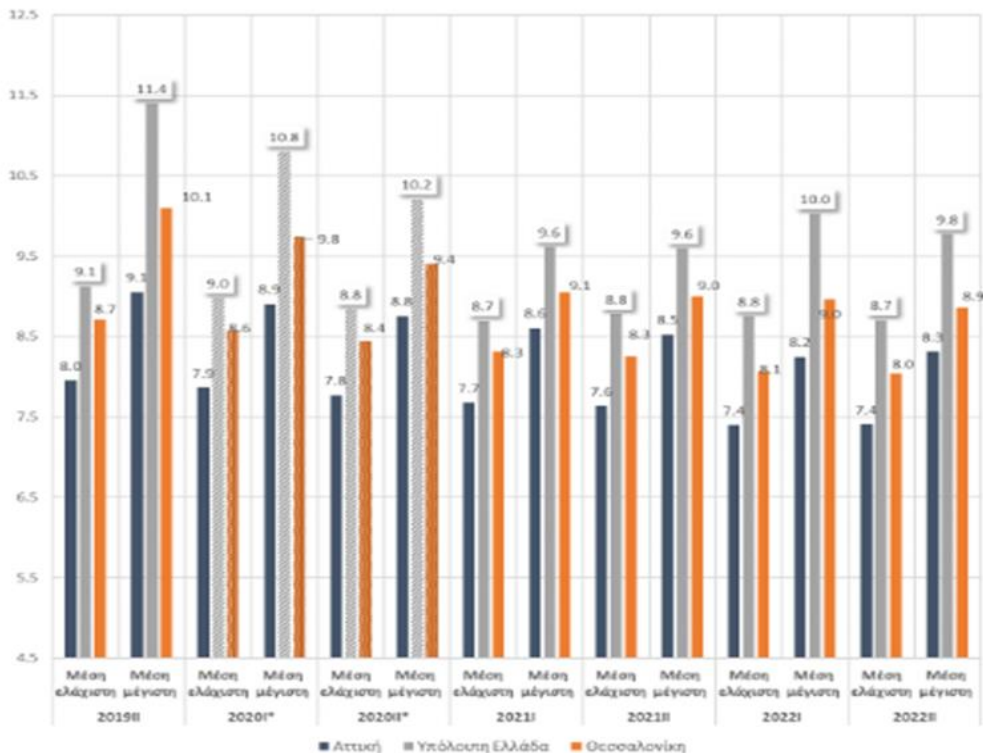
Ο τομέας των 3PL, ενώ παρουσίαζε σημαντική ανάπτυξη από το 2016 έως το 2019, δέχθηκε ένα χτύπημα το 2020 στην αρχή της πανδημίας. Ανέκαμψε όμως γρήγορα, με μέσο ρυθμό ανάπτυξης (CAGR) 21% από το 2020 έως το 2021.

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.

Προσφορά

Από την έρευνα αγοράς που διενεργήσαμε, καταγράφηκε ότι στη Σίνδο, τόσο εντός ΒΙ.ΠΕ. όσο και εκτός, αλλά και στο Καλοχώρι υπάρχει ικανοποιητική προσφορά κτιρίων τόσο για πώληση όσο και για μίσθωση που μπορούν να διαμορφώσουν και να στοιχειοθετήσουν την εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς στον κλάδο των αποθηκών. Στην αντίποδα, στην περιοχή του Λιμανιού η προσφορά είναι εξαιρετικά αναιμική με ελάχιστα συγκριτικά στοιχεία που κατά βάση δεν είναι αντιπροσωπευτικά για τις ανάγκες της μελέτης.

Σε κάθε περίπτωση, η συντριπτική πλειονότητα των κτιρίων που εντοπίστηκαν από την έρευνα είναι μεγάλης ηλικίας και παλαιών προδιαγραφών (κατά βάση βιομηχανικά ακίνητα που δύναται να λειτουργήσουν και ως αποθήκες) ουσιαστικά ακολουθώντας την γενική τάση της αγοράς σε όλη την Ελλάδα όπου το κτιριακό απόθεμα προς διάθεση είναι πεπαλαιωμένο στην πλειονότητα του. Από άποψης προδιαγραφών δεν καταγράφηκαν μεγάλες διαφοροποιήσεις καθώς όπως προαναφέρθηκε το προφίλ των κτιρίων είναι παρόμοιο όπως και τα ύψη τους (περί τα 7-8μ). Από άποψης επιφανειών τα διαθέσιμα κτίρια είναι μικρά για ανάγκες αποθηκευτικής χρήσης (έως 5.000τμ).

Όσον αφορά στα γήπεδα, σε Καλοχώρι πρωτίστως και δευτερευόντως στην εκτός ΒΙ.ΠΕ. περιοχή της Σίνδου βρέθηκαν τα περισσότερα και πιο μεγάλα σε επιφάνεια γήπεδα κατάλληλα για φιλοξενία αποθηκών. Στη συνέχεια ακολούθησε η εκτός σχεδίου περιοχή στο Λιμάνι και η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου.

Ζήτηση

Η ανάγκη αποθηκευτικών χώρων πρώτης κατηγορίας, σε μια περίοδο που έχουν αυξηθεί οι απαιτήσεις λόγω αναδιάρθρωσης της εφοδιαστικής αλυσίδας και ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου, καθοδηγεί τη ζήτηση. Τα τελευταία δύο χρόνια υπήρξε σημαντική δραστηριότητα με νέες συμφωνίες μίσθωσης αποθηκών, τόσο για μικρές επιφάνειες στις παρυφές ή μέσα στις πόλεις όσο και για μεγάλες επιφάνειες. Σήμερα, κάθε νέος χώρος πέριξ των μεγάλων αστικών κέντρων και δη της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επιφανείας πάνω από 10.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανύπαρκτη προσφορά. Επίσης χώροι άνω των 1.000τμ εντός του αστικού ιστού που αποτελούν την νέα κατηγορία που αφορά στα city logistics καταγράφουν υψηλή ζήτηση.

Όσον αφορά στις περιοχές του Δυτικού τμήματος Θεσσαλονίκης, η εικόνα της ζήτησης ακολουθεί την παραπάνω γενική εικόνα αυξητικής τάσης το τελευταίο διάστημα για μεγάλης επιφάνειας ακίνητα κομβικής χωροθέτησης και σύγχρονων προδιαγραφών. Το πρόβλημα είναι ότι τουλάχιστον στις περιοχές μελέτης, η ζήτηση αυτή δεν μπορεί να ικανοποιηθεί, λόγω του περιορισμένου και χαμηλών προδιαγραφών κτιριακού αποθέματος. Έτσι, καταγράφεται μια νέα τάση όπως ήδη έχει καταγραφεί στην Αθήνα και δη στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου Πεδίου, για αγορά ελεύθερης αδόμητης γης, με σκοπό την ανέγερση αποθηκευτικών κτιρίων. Το γεγονός αυτό έχει οδηγήσει σε αύξηση της ζήτησης για αγορά γης κυρίως στις εκτός σχεδίου περιοχές της Σίνδου και του Καλοχωρίου, όπου οι τιμές είναι σε χαμηλά επίπεδα ακόμα.

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 1.920τμ είναι στα 444,44euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 377,78euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική, 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 συνολικής επιφάνειας 3.248,32τμ. 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:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή : Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Αθηνών
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία του ακινήτου, η κατάσταση και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου καθώς και οι προδιαγραφές του.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή $\pm 1\%$ ανά 500τμ
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5% ανά 1μ)
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται η αναλογία κάλυψης των κτιρίων επί του γηπέδου και η επιφάνεια του ελεύθερου περιβάλλοντα χώρου που απομένει
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος 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 επιφάνειας 3.248,32τμ. ανέρχεται σε **347,91euro/τμ.**

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 1941τμ είναι στα 3,31ευρο/τμ ανηγμένους/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 2,98ευρο/τμ ανηγμένους/μήνα.

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

Δικαιοπραξίες Μίσθωσης

Είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε τις κάτωθι δικαιοπραξίες μίσθωσης:

A/A	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓ- ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΕΣ (τμ)	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/τμ ανηγμένους/ μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ
Δ-1	ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ	Κτίριο Αποθηκών επιφάνειας 3.133τμ κατασκευής 2010 εντός συγκροτήματος αποθηκών σε οικόπεδο 53.000τμ	53.000	9	ΙΣΟΓΕΙΟ: 3.133	3.133	11.300	3,61	1/1/2023
Δ-2	ΘΕΡΜΑΙΚΟΥ ΩΡΑΙΟ- ΚΑΣΤΡΟ	Νεόδμητη Αποθήκη 2.729τμ σε φάση ανέγερσης εντός οικοπέδου 39.608τμ	39.608	9	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.729	2.729	10.800	3,96	1/2/2023
Δ-3	Ε.Ο. ΣΙΝΔΟΥ - ΘΕΣ/ΚΗΣ	Συγκρότημα logistics 22.264τμ Υψος 11μ. Κατηγορίας Ζ-3 Ανακαινισμένο το 2021	-	11	ΙΣΟΓΕΙΟ: 22.264	22.264	108.000	4,85	1/1/2022
Δ-4	ΩΡΑΙΟ- ΚΑΣΤΡΟ	Αποθηκευτικό κτίριο τύπου Dark Store επιφάνειας 2.730τμ σε επιφάνεια οικοπέδου 39.608τμ.	39.608	11	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.730	2.730	10.833	3,97	3ο τρίμηνο 2022

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 εκτιμώμενο βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 3.248,32τμ. 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:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Αθηνών
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία του ακινήτου, η κατάσταση και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου καθώς και οι προδιαγραφές του.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή $\pm 1\%$ ανά 500τμ
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5% ανά 1μ)
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται η αναλογία κάλυψης των κτιρίων επί του γηπέδου και η επιφάνεια του ελεύθερου περιβάλλοντα χώρου που απομένει
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος 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.

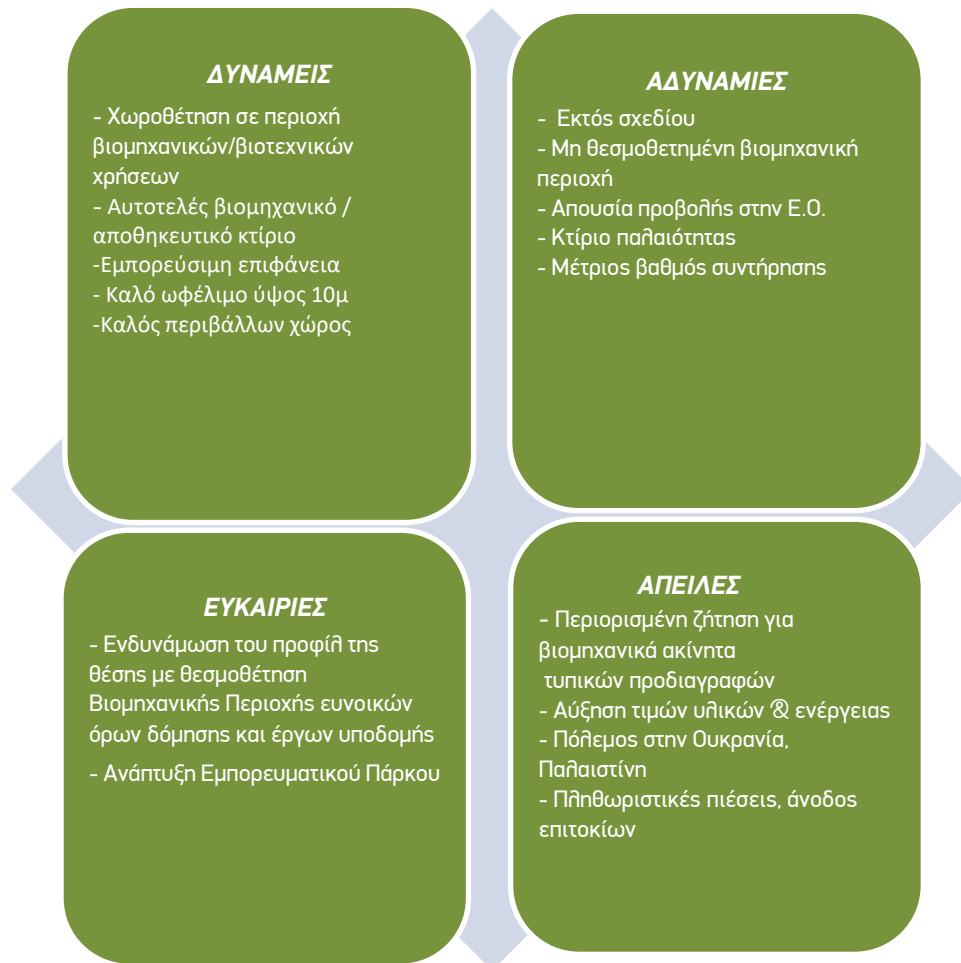
Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία 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/μήνα) για το εκτιμώμενο βιομηχανικό κτίριο επιφάνειας 3.248,32τμ. ανέρχεται σε **2,38euro/τμ/μήνα**.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίου Μισθώματος

Το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα ανέρχεται σε 7.724,60€/μήνα όταν το καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 8.190,05€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του +6,0%.

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, ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματορροών (Discounted Cash Flow).

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 ιδιοκτησίας σας στο 7^ο χλμ. της Ε.Ο. Θεσ/κης-Αθηνών στο Καλοχώρι Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **1.169.313,35€** (Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Εξήντα Εννιά Χιλιάδες Τριακόσια Δεκατρία € και Τριάντα Πέντε Λεπτά) ή 357€/τμ κτιρίου.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 632.061,68€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 537.251,67€

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

27. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: επί αγροτικής βοηθητικής οδού - 7ο χλμ Ε.Ο. Θεσ/κns-Αθηνών Καλοχώρι Δ.Ε. Εχεδώρου
 Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ	11.250,00	3.271,01	1.130.119,80	1.195.442,39	1.169.313,35

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 1.169.313,35

357 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.

27. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : 7ο χλμ Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών (επί της βοηθητικής οδού αυτής), Καλοχώρι, Θεσσαλονίκης

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
1.130.119,80

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	10,40%	1.049.515,80	1.124.117,70	1.198.719,60
	8,00%			
	9,45%	1.114.616,42	1.195.442,39	1.276.268,35
	8,00%			
	8,51%	1.185.390,52	1.273.031,34	1.360.672,15
	8,00%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
1.081.757,40	1.126.518,54	1.171.279,68
1.120.817,77	1.169.313,35	1.217.808,93
1.163.282,23	1.215.866,72	1.268.451,21

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	9,45%	1.069.051,96	1.144.815,21	1.220.578,46
	8,80%			
	9,45%	1.114.616,42	1.195.442,39	1.276.268,35
	8,00%			
	9,45%	1.170.306,32	1.257.320,05	1.344.333,78
	7,20%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
1.093.479,10	1.138.937,05	1.184.394,99
1.120.817,77	1.169.313,35	1.217.808,93
1.154.231,71	1.206.439,95	1.258.648,19

27. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Καλοχώρι Δ.Ε. Εκεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης
Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (euro)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	1981	11.250,00	3.248,32	1.169.313,35	625.700,50	537.251,67
ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	2022		15,11		4.442,34	
ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΝΤΛΙΑΣ ΝΕΡΟΥ			1,58		154,84	
ΦΥΛΑΚΙΟ ΠΥΛΗΣ			6,00		1.764,00	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ:			3.271,01			

ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΑ ΕΤΗ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΖΩΗΣ

ΩΦΕΛΙΜΗ ΖΩΗ (έτη)	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΖΩΗΣ	ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΑ ΕΤΗ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΖΩΗΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ (συμμετοχή επιφάνειας)
66	2047	24	99,31%
40	2062	39	0,46%
66	2088	65	0,05%
66	2088	65	0,18%
		24	100,00%

Διαχωρισμός Αξιών:	632.061,68	537.251,67
	Κτίριο	Γη

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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 αγοράία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 450euro/τμ για το βιομηχανικό κτίριο, 300euro/τμ για τη μεταλλική αποθήκη, 100euro/τμ για την αποθήκη αντλίας νερού και 300euro/τμ για το φυλάκιο με ετήσια απαξίωση 2,0% από τα έτη κατασκευής μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). 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 για κατασκευή οπλισμένου σκυροδέματος και τα 40 χρόνια για μεταλλική κατασκευή 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, τα μεσοσταθμισμένα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **24 χρόνια**.

27. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο βιομηχανικής αποθήκης

Διεύθυνση: επί αγροτικής βοηθητικής οδού - 7ο χλμ Ε.Ο. Θεσ/κνς-Αθηνών Καλοχώρι Δ.Ε.

Εξεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΤΜΗΜΑΤΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
1974/1979	1981	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ Α	3.213,13	347,91	1.130.119,80
				ΚΤΙΡΙΟ Β	35,19		
404784/2022 ΑΝΑΘ. 425875/2022	2022	ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ	-	15,11	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ	
		ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΝΤΛΙΑΣ ΝΕΡΟΥ		-	1,58		
		ΦΥΛΑΚΙΟ ΠΥΛΗΣ		-	6,00		

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ: 3.271,01**ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ: 3.248,32****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 1.130.119,80****Επεξηγήσεις Πίνακα**

1. Το κτίριο αφορά σε βιομηχανική αποθήκη που έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμ. 1974/1979 οικοδομικής αδειάς. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Επιπρόσθετα, εκδόθηκε η με α/α πράξη 404784/2022 και η με α/α 425875/2022 Αναθεώρηση αυτής που αφορούσε σε "Νομιμοποίηση με το άρθρο 4 παρ.6 Ν.4067/2012 φυλακίου πύλης, μεταλλικής αποθήκης, γεφυροπλάστιγγας, χώρου αντλίας νερού και προσθήκη νέου κτιρίου αντλιοστασίου με δεξαμενή νερού και τροποποίηση εξωτερικών κουφωμάτων στο κτίριο της βιομηχανικής αποθήκης". Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη και τα αναρτημένα στο ΥΠΕΚΑ σχέδια (Τοπογραφικό Διάγραμμα, Διάγραμμα Κάλυψης) της με α/α 237971/2021 προέγκρισης και της με 425875/2022 Αναθεώρησης.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του κτιρίου θεωρήσαμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής αδειάς. Για τα βοηθητικά κτίσματα ως έτος κατασκευής θεωρήσαμε το έτος έκδοσης των αδειών (2022).

3. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση και από δική σας ενημέρωση.

4. Το επίπεδο του κτιρίου προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

5. Τα τμήματα του κτιρίου προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

6. Η επιφάνεια αφορά στην επιφάνεια των υπαρχόντων/υλοποιημένων κτιρίων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εκ του συνόλου των κτισμάτων που προβλέπονται από τις τελευταίες οικοδομικές άδειες του 2022, υφίστανται τα προς νομιμοποίηση κτίσματα συνολικής επιφάνειας 22,69τμ ήτοι η μεταλλική αποθήκη των 15,11τμ, η αποθήκη αντλίας νερού των 1,58τμ και το φυλάκιο πύλης των 6,00τμ. Τα υπόλοιπα κτίρια συνολικής επιφάνειας 25τμ ήτοι η μεταλλική αποθήκη αντλιοστασίου 9τμ και η δεξαμενή νερού 16τμ δεν έχουν ακόμη υλοποιηθεί, σύμφωνα με ενημέρωσή σας στο πλαίσιο της παρούσης. Συνεπώς, δεν εκτιμώνται.

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

8. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδος (στήλη 7) με την επιφάνεια (στήλη 6).

Παρατηρήσεις:

Πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρέσιες δύνανται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο κτίριο. Σύμφωνα με τα νέα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο γήπεδο εμβαδού 11.250τμ υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης (16,59τμ). Επιπρόσθετα, στο ακίνητο υπάρχει σημαντικό υπόλοιπο συντελεστή δόμησης - 6.800τμ μελλοντικών κτισμάτων το οποίο όμως λόγω του ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 11,00μ. και το υλοποιούμενο μικτό ύψος του κτιρίου είναι 10,85μ δεν δύναται να υλοποιηθεί. Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από τα ως άνω προσκομισθέντα σχέδια.

27. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Μισθωτής: **ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ**

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΤΜΗΜΑΤΑ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
				ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ	ΚΤΙΡΙΟ Α	3.213,13	8.190,05	2,52	2,38	7.724,60	6,0%	
			ΚΤΙΡΙΟ Β	35,19						
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ:				3.248,32						

1. Η επιφάνεια αφορά στην επιφάνεια των υπαρχόντων/υλοποιημένων κτιρίων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εκ του συνόλου των κτισμάτων που προβλέπονται από τις τελευταίες οικοδομικές άδειες του 2022, υφίστανται τα προς νομιμοποίηση κτίσματα συνολικής επιφάνειας 22.69τμ ήτοι η μεταλλική αποθήκη των 15,11τμ, η αποθήκη αντλίας νερού των 1,58τμ και το φυλάκιο πύλης των 6,00τμ. Τα υπόλοιπα κτίρια συνολικής επιφάνειας 25τμ ήτοι η μεταλλική αποθήκη αντιλοιστασίας 9τμ και η δεξαμενή νερού 16τμ δεν έχουν ακόμη υλοποιηθεί, σύμφωνα με ενημέρωσή σας στο η/αίσιο της παρούσης. Συνεπώς, δεν εκτιμώνται.

2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

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

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 15/10 (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)
15/10/2019	14/10/2028	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	8,50%	8,00%	9,45%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (8,5%).
 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	01/01/2024-14/10/2024	15/10/2024-14/10/2025	15/10/2025-14/10/2026	15/10/2026-14/10/2027	15/10/2027-14/10/2028 (Άνηξη μίσθωσης)	15/10/2028-14/10/2029	15/10/2029-14/10/2030	15/10/2030-14/10/2031	15/10/2031-14/10/2032	15/10/2032-14/10/2033	15/10/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	77.395,97	101.720,42	105.280,64	108.965,46	112.779,25	100.846,79	102.561,19	104.304,73	106.077,91	107.881,23	23.314,48
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.211,70	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)	773,96	1.017,20	1.052,81	1.089,65	1.127,79	1.008,47	1.025,61	1.043,05	1.060,78	1.078,81	233,14
NOI (Net Operating Income)	76.622,01	100.703,22	104.227,83	107.875,80	111.651,46	74.626,63	101.535,58	103.261,68	105.017,13	106.802,42	23.081,34

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ	0,931	0,851	0,777	0,710	0,649	0,593	0,542	0,495	0,452	0,413	0,405
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	71.362,68	85.692,96	81.034,46	76.629,21	72.463,43	44.251,97	55.009,95	51.114,77	47.495,41	44.132,32	9.356,28

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 638.543,44 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/10/2024	15/10/2024-14/10/2025	15/10/2025-14/10/2026	15/10/2026-14/10/2027	15/10/2027-14/10/2028 (ρήξη μίσθωσης)	15/10/2028-14/10/2029	15/10/2029-14/10/2030	15/10/2030-14/10/2031	15/10/2031-14/10/2032	15/10/2032-14/10/2033	15/10/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	72.997,48	94.271,04	95.873,64	97.503,50	99.161,06	100.846,79	102.561,19	104.304,73	106.077,91	107.881,23	23.314,48	111.580,37

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.394.754,68
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.373.833,36

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 556.898,95 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.195.442,39 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 8,22%

368 euro/τμ

Σημειώσεις

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

Ανάλυση παραμέτρων

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)

Επληρώσει σχετικών αξιόπιστων δεικτών στην Ελληνική Κτηματαγορά, 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 Commisi	2,40	1,90			
Average	2,38	1,68	1,47	1,47	1,39

Total Average 1.67

**Εκτίμηση
Geoaxis:** 1.70

Συντελεστής Αναξίωσης (D)

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

Συντελεστής Αναξίωσης

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 μείωση του συντελεστή προεξόφλησης αφού η μίσθωση θεωρείται ασφαλέστερη.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.248,32τμ, ΩΦΕΛΙΜΟΥ ΥΨΟΥΣ 10μ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1981, (42 ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ), ΜΕ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ. ΕΠΙ ΓΗΠΕΔΟΥ 11.250τμ ΕΠΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΑΣΦ/ΝΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΟ 7ο χλμ Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ-ΑΘΗΝΩΝ ΣΤΟ ΚΑΛΟΧΩΡΙ Δ.Ε. ΕΧΕΔΩΡΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΕΛΤΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (100μ ΑΠΟ ΑΞΟΝΑ Ε.Ο.)													
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕ-ΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜΕΡ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕ-ΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑ-ΣΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝ Η ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟ-ΛΗ	ΠΡΟΣΒΑ-ΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑ-ΦΕΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
4	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 900τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000.	2.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 900	900	400.000	3/12/2023	444,44	-20%	5%	0%	5%	-15%	4,7%	15,0%	5%	0%	421,24	20%	84,25	
5	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ @ ΓΑΛΛΙΚΟΥ ΠΟΤΑΜΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.000τμ, 7μ ΥΨΟΣ, ΔΙΩΡΟΦΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, 4 ΘΥΡΕΣ Φ/Ε, ΡΑΜΠΑ Φ.Ε. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1998.	11.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.700 ΓΡΑΦΕΙΑ: 300	3.090	1.150.000	21/11/2023	372,17	-15%	5%	0%	5%	-15%	0,3%	15,0%	0%	0%	342,00	40%	136,80	
6	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.200τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2004	10.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 4.200	4.200	1.500.000	6/10/2023	357,14	-15%	5%	0%	5%	-20%	-1,9%	15,0%	5%	0%	317,15	40%	126,86	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 347,91

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιολοιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιολοιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιολοιήσιμο 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, προβολή, πρόσβαση, ηλικία/κατάσταση/προδιαγραφές, ανηγμένη επιφάνεια, 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	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓ-ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝ Η ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝ Η ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ, 300μ ΑΠΟ ΚΟΜΒΟ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 5.400τμ, ΥΨΟΣ 4μ, ΣΚΕΛΕΤΟΣ ΑΠΟ Ο/Σ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ, ΣΥΡΟΜΕΝΕΣ ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990	11.785	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.700 Α ΟΡΟΦΟΣ: 2.700 (ΓΡΑΦΕΙΑ)	6.210	3.500.000	563,61	25/11/2023	NEW DEAL GROUP 2310620520	
2	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΟΛΥΜΠΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.611τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ Φ/Ε, ΒΙΟΜΗΧ. ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990.	2.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.234 ΓΡΑΦΕΙΑ: 377	1.724	810.000	469,81	13/12/2023	MPPROPERTIES 2311181483	
3	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. & ΚΟΜΒΟΥ ΚΑΛΟΧΩΡΙΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ/ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.000τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1981	5.700	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.000	1.000	450.000	450,00	11/12/2023	RES INTERNATIONAL 2310651111	
4	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 900τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000.	2.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 900	900	400.000	444,44	3/12/2023	ANYHOME 6980000112	
5	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ & ΓΑΛΛΙΚΟΥ ΠΟΤΑΜΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.000τμ, 7μ ΥΨΟΣ, ΔΙΩΡΟΦΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, 4 ΘΥΡΕΣ Φ/Ε, ΡΑΜΠΑ Φ.Ε, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1998.	11.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.700 ΓΡΑΦΕΙΑ: 300	3.090	1.150.000	372,17	21/11/2023	ΜΙΧΑΛΗΣ ΚΑΖΑΝΗΣ 6944372228	
6	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.200τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2004	10.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 4.200	4.200	1.500.000	357,14	6/10/2023	ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ 2310574608	
7	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.920τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΑΝΕΛ/ΡΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΝΟΙΧΤΩΣΙΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999	3.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.920	1.920	520.000	270,83	10/2/2023	ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ 2310574608	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 5.700 1.920 444,44

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **377,78**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια και τα στέγαστρα, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική, 0,5 για τα υπόστεγα αποθήκευσης, 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.

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.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.248,32τμ, ΩΦΕΛΙΜΟΥ ΥΨΟΥΣ 10μ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1981, (42 ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ), ΜΕ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ. ΕΠΙ ΓΗΠΕΔΟΥ 11.250τμ., ΕΠΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΑΣΦ/ΝΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΟ 7ο χλμ Ε.Ο. ΘΕΣΣ/ΚΗΣ-ΑΘΗΝΩΝ ΣΤΟ ΚΑΛΟΧΩΡΙ Δ.Ε. ΕΧΕΔΩΡΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΕΛΤΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (100μ ΑΠΟ ΑΞΩΝΑ Ε.Ο.)													
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
3	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΟΔΟΣ ΠΟΝΤΟΥ (ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.500τμ, ΥΨΟΣ 8μ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999	12.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 3.200 ΓΡΑΦΕΙΑ: 300	3.590	13.000	24/11/2023	3,62	-15%	5%	0%	0%	-15%	-0,7%	10%	0%	0%	3,00	20%	0,60	
4	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ 28ΗΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 18 (1,5ΧΛΜ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 2.500τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ, ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ ΦΟΡΤΗΓΩΝ	9.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.500	2.500	7.500	7/8/2023	3,00	-10%	5%	0%	0%	-10%	1,5%	0%	0%	0%	2,59	40%	1,04	
5	ΕΧΕΔΩΡΟΣ, ΔΙΑΒΑΤΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΟΥ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.120τμ, ΥΨΟΣ 9μ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΜΕ ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1998	7.500	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.120	1.120	2.500	12/12/2023	2,23	-10%	5%	0%	5%	-15%	4,3%	5%	-10%	0%	1,85	40%	0,74	

(Όλα τα νοήματα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν ευρο/τμ/μήνα)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα): 2,38

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, προβολή, πρόσβαση, ηλικία/κατάσταση/προδιαγραφές, ανηγμένη επιφάνεια, 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 επεξηγήσεων 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 ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ @ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓ- ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕ- ΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕ- ΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένης /μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίη- σης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ- ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΟΔΟΣ ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ 8 (300μ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ Ε.Ο. @ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.500τμ, ΥΨΟΣ 8μ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΑΝΕΣΗ Φ/Ε, 10 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2011	5.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.500	1.500	5.500	3.67	13/12/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6932451002	
2	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.280τμ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΜΕ ΔΙΩΡΟΦΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΟ ΠΡΟΑΥΛΙΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000.	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.000 ΓΡΑΦΕΙΑ: 280	1.364	5.000	3.67	28/11/2023	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΠΑΣΧΑΛΙΔΗΣ 2310754060	
3	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΟΔΟΣ ΠΟΝΤΟΥ (ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕ- ΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.500τμ, ΥΨΟΣ 8μ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1999	12.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 3.200 ΓΡΑΦΕΙΑ: 300	3.590	13.000	3.62	24/11/2023	POINTERS 2311181589	
4	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ 28ΗΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 18 (1.5ΧΛΜ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ ΕΚΤΙ- ΜΩΜΕΝΟ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 2.500τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ, ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ ΦΟΡΤΗΓΩΝ	9.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.500	2.500	7.500	3.00	7/8/2023	ΣΑΡΑΦΟΥ- ΔΗΣ 2310574608	
5	ΕΧΕΔΩΡΟΣ, ΔΙΑΒΑΤΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΟΥ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.120τμ, ΥΨΟΣ 9μ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΜΕ ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1998	7.500	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.120	1.120	2.500	2.23	12/12/2023	ΣΑΡΑΦΟΥ- ΔΗΣ 2310574608	
6	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΕΧΕΔΩΡΟΣ ΕΠΙ 28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.870τμ, ΜΕΣΑΙΑΣ ΟΧΛΗΣΗΣ, ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΟ ΠΡΟΑΥΛΙΟ ΜΕ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ, ΓΕΦΥΡΟΠΛΑΣΤΙΓΓΑ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980.	4.200	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.350 Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.350 ΓΡΑΦΕΙΑ: 170	2.381	4.000	1.68	28/11/2023	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΠΑΣΧΑΛΙΔΗΣ 2310754060	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 7.500 1.941 3.31

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **2,98**

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

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιοθώβηση, μέσω του Πίνακα Αξιοθώβησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓ- ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΕΣ (τμ)	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένως/ μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ	ΠΗΓΗ
Δ-1	ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ	Κτίριο Αποθηκών επιφάνειας 3.133τμ κατασκευής 2010 εντός συγκροτήματος αποθηκών σε οικόπεδο 53.000τμ	53.000	9	ΙΣΟΓΕΙΟ: 3.133	3.133	11.300	3,61	1/1/2023	ΓΕΟΑΧΙΣ
Δ-2	ΘΕΡΜΑΙΚΟΥ ΩΡΑΙΟ- ΚΑΣΤΡΟ	Νεόδμητη Αποθήκη 2.729τμ σε φάση ανέγερσης εντός οικοπέδου 39.608τμ	39.608	9	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.729	2.729	10.800	3,96	1/2/2023	ΓΕΟΑΧΙΣ
Δ-3	Ε.Ο. ΣΙΝΔΟΥ - ΘΕΣ/ΚΗΣ	Συγκρότημα logistics 22.264τμ Υψος 11μ. Κατηγορίας Ζ-3 Ανακαινισμένο το 2021	-	11	ΙΣΟΓΕΙΟ: 22.264	22.264	108.000	4,85	1/1/2022	ΓΕΟΑΧΙΣ
Δ-4	ΩΡΑΙΟ- ΚΑΣΤΡΟ	Αποθηκευτικό κτίριο τύπου Dark Store επιφάνειας 2.730τμ σε επιφάνεια οικοπέδου 39.608τμ.	39.608	11	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.730	2.730	10.833	3,97	3ο τρίμηνο 2022	ΝΑΥΤΕ- ΜΠΟΡΙΚΗ / ERED

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.

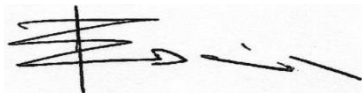
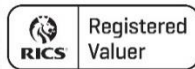
Επάρκεια

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 Εταιρία 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)



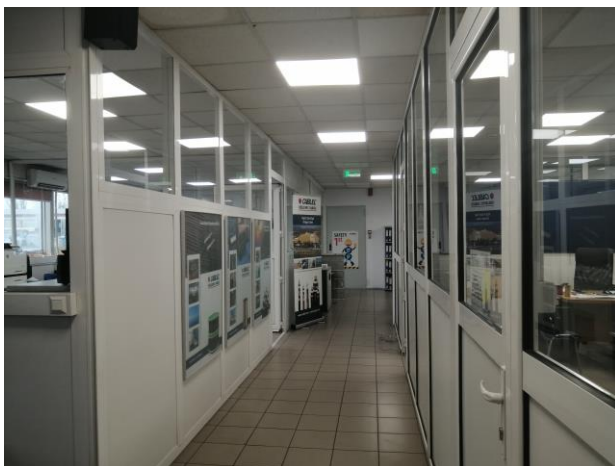
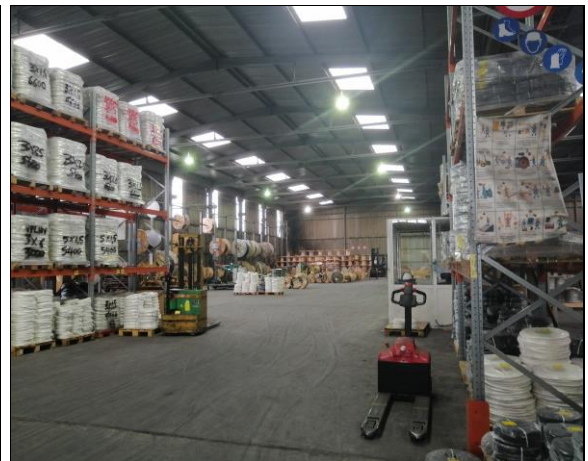
Παράρτημα

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

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Εξωτερική άποψη ακινήτου



Εσωτερικές Απόψεις

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 εμπειρηγμένα 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 ανάλιψης 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 εκμισθωμένο στο σύνολό του σύμφωνα 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) Διενεργείται 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.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών 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 άλλες 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 δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες 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 δικαιοπραξίες 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 άπιθανο 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. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και 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 αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδεικτική προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση 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 υπολογίζει την τερματική αξία 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 χρηματοροών, 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 χρηματοροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετής 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 καταβλητέο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK+1,0%) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,50%. 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 μισθίου σε ένα επίπεδο 1,0% επί των ετήσιων μισθωμάτων.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

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 μισθίου 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 8,5% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 8,00%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **9,45%** και χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματορροών 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 (8,5%),

i = ποιότητα μισθωτή (0,00%),

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή υπερμίσθωσης (0,00%),

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),

D: συντελεστής απαξίωσης (0,75%).

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

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 2020 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανόηση 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, τα μεσοσταθμισμένα (με βάση τη συμμετοχή επιφάνειας έκαστου τμήματος στη συνολική επιφάνεια) υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **24 χρόνια**.

Ο αναλυτικός τρόπος υπολογισμού των υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής φαίνεται στο λογιστικό διαχωρισμό αξιών στους πίνακες εκτίμησης.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλήβαμε στα πλαίσια αυτής και των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα εξής:

- Αντίγραφο στελλέχους της 1974/1979 Οικοδομικής Αδείας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης και του θεωρημένου αυτής Διαγράμματος Κάλυψης
- Υπ' αριθμ. Πράξεις με α/α 404784/2022 & 425875/2022 Αναθεώρηση αυτής
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κου. Αγαθαγγελίδη της με α/α 425875/2022 Αναθεώρησης
- Αναρτημένα στο ΥΠΕΚΑ σχέδια (Τοπογραφικό Διάγραμμα, Διάγραμμα Κάλυψης) της με α/α 237971/2021 προέγκρισης
- Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Ποιητικού μηχανικού Ευστρατίου Σκουτέλα με ημερομηνία 07-11-2018.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κ. Μαχαιρίδη ημερομηνίας Ιουνίου 2018
- Αντίγραφο του υπ' αριθμ. 5892/10-12-2013 συμβολαίου.
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου.
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου.
- Ενημέρωση μέσω mail (23-05-2022) περί επιφανειών του κτιρίου

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχών λάθη 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