

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

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

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

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

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ

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

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Λ. Δημοκρατίας 67,
713 06, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

An alliance member of



ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

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

ΛΕΜΕΣΟΣ

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

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

Milutina Milankovica Str. 9z/1
11070 New Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στη θέση «Τρίγωνο», Δήμος Μάνδρας –
Ειδυλλίας, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια
Αττικής.

Προς:



NOVAL PROPERTY

Ημερομηνία Σύνταξης:

23.01.2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

EXECUTIVE SUMMARY	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	4
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	7
ΝΟΜΙΣΜΑ	7
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	7
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	7
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	9
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	9
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	9
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	10
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	10
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	10
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	10
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	14
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	17
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	18
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	19
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	19
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	19
Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ	22
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	26
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	27
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΖΩΗΣ	28
ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	28
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	29
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	30
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	31
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	34

EXECUTIVE SUMMARY

ADDRESS The property is located within “Trigono” area, Municipality of Mandra - Eidillia, Region of Attica.

DESCRIPTION The property is a logistics asset with ground floor, mezzanine and 1st floor commercial warehouse and offices in the ground floor.

PROPERTY SURFACES The total area of the property is 9.441,43 sqm. The land plot has a total area of 25.528,37 sqm.

LOCATION The property has easy access to the central road axis of the old National Highway Athens- Thessaloniki, and is located close to the Mandra town and Attiki Odos.

OWNERSHIP «NOVAL Property»

VALUATION METHODOLOGY For the valuation of the property, we used comparative method and DCF method with weighting of 70% for the DCF method and 30% for the Comparative method.

MARKET VALUE € 8.564.066,32

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στη θέση «Τρίγωνο», Δήμος Μάνδρας – Ειδυλλίας, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για εμπορική αποθήκη που αποτελείται από ισόγειο, ημιώροφο και Α' όροφο.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε 9.441,43 τμ. Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 25.528,37 τμ.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το ακίνητο εντοπίζεται σε σημείο με εύκολη πρόσβαση στη Π.Ε.Ο.Α.Θ., σε κοντινή απόσταση από το κέντρο της Μάνδρας και της Αττικής οδού.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

«NOVAL Property»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF Method), με βαρύτητα στάθμισης 30% και 70% αντίστοιχα.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 8.564.066,32

Προς:

«NOVAL Property»

υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Εύλογη Αξία (Fair Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων και λοιπών στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από το «Noval Property» (Η «Εταιρεία») και στατιστικές πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της εύλογης αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 η Εταιρεία υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων, η οποία περιλαμβάνει και την εύλογη αξία των επενδύσεων της και βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Σκοπός της εκτίμησης είναι η εναρμόνιση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ – IFRS) και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ – IAS). Το εν λόγω ακίνητο ανήκει στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων και ακολουθείται από το πρότυπο IAS 40.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

31/12/2023

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης στις 20 Νοεμβρίου 2023.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η εύλογη αξία, που υιοθετείται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) στο πρότυπο 13 (IFRS 13), η οποία ορίζεται ως:

«Η τιμή η οποία θα λαμβανόταν από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν από τη μεταφορά μίας υποχρέωσης σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία μέτρησης.»

Σύμφωνα με το IFRS 13, ο ορισμός της Εύλογης Αξίας είναι συνεπής με την έννοια της Αγοραίας Αξίας, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (RICS Valuation - Global Standards 2020) όταν πραγματοποιείται για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς:

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

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα. Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια, που ακολουθούν, καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

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

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον κύριο Θεοδωρή Λύβη, MRICS, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και ελέγχθηκε από τον κύριο Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, γενικό διευθυντή της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, ήτοι:

- Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης
- Αναθεωρημένος Πίνακας μισθωμάτων
- Τίτλος Ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. 7434/2022
- Οικοδομική άδεια υπ' αριθμ. 555789/2022
- Τοπογραφικό Διάγραμμα από Σεπτέμβριο 2022 του μηχανικού Λεγάκη.
- Διάγραμμα Δόμησης από Οκτώβριο 2022 του μηχανικού Αντωνάτου.

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

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

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση βρίσκεται επί της ΠΕΟΑΘ, στη θέση «Τρίγωνο ή Γεφύρι» σε απόσταση περί τα 1.2 χιλ. από την Αττική Οδό και περίπου 300 μ. από τον οικισμό της Μάνδρας.

Η περιοχή της Μάνδρας διαθέτει μια από τις πιο εκτεταμένες εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (logistics) της Αττικής. Επίσης στη Μάνδρα λειτουργεί το μεγαλύτερο λατομείο αδρανών υλικών της Νοτιοανατολικής Ευρώπης της εταιρείας «Χάλυψ» στη θέση Κεραμιδέζα.

Η περιοχή έχει την όψη ήσυχης προαστιακής κωμόπολης η οποία διαθέτει πευκόφυτες εκτάσεις, ενώ η αστική εικόνα περιλαμβάνει κυρίως μικρές μονοκατοικίες και ακίνητα βιομηχανικού χαρακτήρα.

Απόσπασμα χάρτη της περιοχής παρατίθεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για υπό κατασκευή εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας **9.441,43 τμ**, αποτελούμενη από ισόγειο με αποθηκευτικό και γραφειακό χώρο, ημιώροφο και Α' όροφο με χρήση αποθήκης. Με βάση την ενημέρωση που λάβαμε, η εμπορική αποθήκη πρόκειται να πιστοποιηθεί κατά LEED κατηγορίας Gold, και θα πληροί τις πλέον σύγχρονες προδιαγραφές του κλάδου καθώς θα έχει ύψος 14,00 μ και πυραντίσταση κατηγορίας Z3.

Οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά επίπεδο του ακινήτου, μετά την αποπεράτωση του, παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	
		GLA	GBA
Ισόγειο	Αποθήκη	8.045,94	8.418,68
Ισόγειο	Γραφεία	238,98	238,98
Ημιώροφος	Αποθήκη	155,56	155,56
Α' όροφος	Αποθήκη	1.000,95	1.000,95
Σύνολο:	-	9.441,43	9.814,17

Η υπό εκτίμηση εμπορική αποθήκη ανεγείρεται εντός οικοπέδου συνολικού εμβαδού **25.528,37 τμ**, το οποίο προέκυψε από την συνένωση τριών όμορων οικοπέδων επιφάνειας 20.564,50 τμ (προ απαλλοτρίωσης) και 20.004,93 τμ (μετά την απαλλοτρίωση), 4.522,72 τμ και 1.000,72 τμ. Το ενιαίο οικόπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, επί της ΠΕΟΑΘ, στο δήμο Μάνδρας - Ειδυλλίας, στη θέση «Γεφύρι».

Το οικόπεδο που προκύπτει μετά την συνένωση βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο αφού έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου Α.

Οι όροι δόμησης του οικοπέδου, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω (Φ Ε Κ 270 Δ/1985, Φ Ε Κ 33Α/1994, Φ Ε Κ 14 0 Α/2 0 0 0, Φ Ε Κ 308Α/2 0 03) (Φ Ε Κ 303/Δ/6-4-1987, Φ Ε Κ 129/Α/23-7-2021, Φ Ε Κ 162/Δ/17-3-1989, Φ Ε Κ 287/Δ/4-5-1995, Φ Ε Κ 1066/Δ/9-10-2003 και Φ Ε Κ 270/Α/23-11-2001, Φ Ε Κ 308/Α/31-12-2003, Φ Ε Κ 68/Α/11-3-2005):

- Αρτιότητα 4.000 τμ, Π=25 μ

(εγκαταστάσεις εφοδιαστικής)

- ΣΔ = 0,6

- Κάλυψη = 40%

(Εμπορικές αποθήκες)

- ΣΔ = 0,18

- Κάλυψη = 18%

(Εμπορικές αποθηκών κατακόρυφου τύπου SILOS συναρμολογούμενων (βιδωτών))

- ΣΔ = 0,4

- Κάλυψη = 40%

Οι επιφάνειες του οικοπέδου σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Περιγραφή	ΚΑΕΚ	Επιφάνεια (τμ)
Γήπεδο "Α"	050864701005	20.004,93
Γήπεδο "Β"	050864701018	4.522,72
Γήπεδο "Γ"	50864701019	1.000,72
Σύνολο:		25.528,37

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο διαπιστώθηκε ότι έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες ανέγερσης της εμπορικής αποθήκης και ότι το κτίριο βρίσκεται σε άριστη κατάσταση.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Αντιλαμβανόμαστε ότι η «NOVAL Property» έχει την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Σύμφωνα με την ενημέρωση του εντολέα, το ακίνητο έχει μισθωθεί στο σύνολο του σύμφωνα με τους παρακάτω όρους:

Μισθωτής	HoTs
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Εμπορική αποθήκη ισογείου, ημιωρόφου και Α' ορόφου και γραφειακοί χώροι ισογείου.
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	9.441,43
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (1.1.2024)	47.422,25 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	1/1/2024
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	31/3/2030
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	6,25
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK +1%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1/1/2025

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν εξετάστηκε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τη δόμηση και χρήση του με βάση την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και ότι δύναται να μεταβιβαστεί με βάσεις τις διατάξεις του Ν.4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σύμφωνα με πρόσφατη οικονομική ανάλυση της Alpha Bank, το 2023 χαρακτηρίστηκε από την υψηλή αβεβαιότητα και τις δυσμενείς γεωπολιτικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον. Οι δύο συγκρούσεις που μαίνονται στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, δηλαδή εντός και πλησίον της ευρωπαϊκής επικράτειας, έχουν αυξήσει κατακόρυφα τους κινδύνους για την ευρωπαϊκή οικονομία, η οποία ήδη δείχνει σημάδια επιβράδυνσης, εν μέσω του αποκλιμακούμενου αλλά υψηλού πληθωρισμού και της αυστηροποίησης της νομισματικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο, η ελληνική οικονομία επέδειξε ιδιαίτερη ανθεκτικότητα, καταγράφοντας, το πρώτο εννεάμηνο του 2023, έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης (2,2%) μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας, το 2023, πιστοποιείται από την πρώτη θέση που κατέλαβε, για δεύτερη συνεχή χρονιά, μεταξύ 35 κρατών για τη βελτίωση των

επιδόσεων σε πέντε οικονομικούς και χρηματοοικονομικούς δείκτες, σύμφωνα με έρευνα του Economist.

Οι σημαντικότερες τάσεις που αναδύθηκαν στην ελληνική οικονομία το 2023 και οι προκλήσεις για το νέο έτος είναι οι ακόλουθες:

- Ισχυρότερη φάση του οικονομικού κύκλου στην Ελλάδα σε σύγκριση με την υπόλοιπη Ευρώπη: Οι υψηλότεροι ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης, που καταγράφει από το 2019 και μετά -με εξαίρεση το πρώτο έτος της πανδημίας- η ελληνική οικονομία σε σύγκριση με την Ευρωζώνη, αναμένεται να διατηρηθούν, τόσο στο σύνολο του 2023 όσο και το 2024. Συγκεκριμένα, το ΑΕΠ της χώρας μας εκτιμάται ότι θα αυξηθεί το 2023 κατά περίπου 2,2% έναντι μόλις 0,6% στην Ευρωζώνη, ενώ για το 2024 διεθνείς και εγχώριοι οργανισμοί προβλέπουν αύξηση του ΑΕΠ στο εύρος 2% - 2,9% έναντι 1,2% στην Ευρωζώνη.
- Τάση ενίσχυσης των επενδύσεων στο αναπτυξιακό μείγμα: Διαχρονικά, η μεγέθυνση της ελληνικής οικονομίας βασιζόταν στην ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αντιπροσωπεύει πάνω από τα 2/3 του ΑΕΠ της χώρας. Οι επενδύσεις, οι οποίες, τη διετία 2007-2008, έφτασαν στο απόγειό τους, κατέγραψαν σημαντική υποχώρηση, τα επόμενα χρόνια, τόσο ως απόλυτος αριθμός όσο και ως ποσοστό του ΑΕΠ, με αποτέλεσμα τη δημιουργία επενδυτικού κενού. Τη διετία 2021-2022, ανέκαμψαν εντυπωσιακά, ενώ τα μέχρι τώρα δεδομένα για το 2023 καταδεικνύουν μια τάση αλλαγής του αναπτυξιακού μείγματος. Συγκεκριμένα, το πρώτο εννεάμηνο του έτους, οι επενδύσεις αυξήθηκαν κατά 7,4%, έχοντας τη μεγαλύτερη θετική συμβολή στην οικονομική μεγέθυνση και προσεγγίζοντας περίπου το ήμισυ της αύξησης του ΑΕΠ. Παράλληλα, το ποσοστό των επενδύσεων στο ΑΕΠ της χώρας έχει αυξηθεί στο 14,5%, δηλαδή στα υψηλότερα επίπεδα από το 2011 απέχοντας, ωστόσο, σημαντικά από τα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα (2007: 23,2%). Η συμβολή των επενδύσεων στο αναπτυξιακό μείγμα προσδοκείται ότι θα ενισχυθεί, την επόμενη τριετία, μετά από την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της χώρας, τη σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων - πιθανότατα αρχής γενομένης πριν τα μέσα του 2024- και την πρόσφατη εξασφάλιση επιπλέον πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Πλέον, τα συνολικά κεφάλαια από το ΤΑΑ (επιχορηγήσεις και δάνεια) αναμένεται να ανέλθουν σε 36 δισ. ευρώ έως το 2026 και, σε συνδυασμό με τις δαπάνες του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, θα αποτελέσουν βασικούς πυλώνες στην προσπάθεια τόνωσης της επενδυτικής δραστηριότητας, κάλυψης μέρους του επενδυτικού κενού και αλλαγής του αναπτυξιακού υποδείγματος της Ελλάδας.
- Εξαιρετικές επιδόσεις του τουρισμού: Το 2023 αποτελεί, με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, έτος ορόσημο για τον ελληνικό τουρισμό ξεπερνώντας τις ιστορικά υψηλές επιδόσεις

του 2019 σε όρους αφίξεων και εισπράξεων, παρά τις αμφιβολίες που υπήρχαν στην αρχή του έτους, λόγω, κυρίως, της αποδυνάμωσης των εισοδημάτων των ευρωπαϊκών νοικοκυριών εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, το πρώτο δεκάμηνο του έτους, οι διεθνείς ταξιδιωτικές αφίξεις και εισπράξεις (συμπεριλαμβανομένης της κρουαζιέρας) διαμορφώθηκαν σε 30,9 εκατ. και 19,6 δισ. ευρώ, υπερβαίνοντας τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019 κατά 4,1% και 11,6%, αντίστοιχα. Παράλληλα, θετική είναι η εικόνα και τον Νοέμβριο, με την επιβατική κίνηση από το εξωτερικό στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας να υπερβαίνει τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019. Η συνεισφορά των τουριστικών εισπράξεων στην ελληνική οικονομία είναι πολλαπλή, καθώς, μεταξύ άλλων, ενισχύουν τόσο τις εξαγωγές υπηρεσιών -συγκρατώντας τη διεύρυνση του ελλείμματος του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών- όσο και την ιδιωτική κατανάλωση. Η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η κατανομή των τουριστικών ροών σε περισσότερες περιφέρειες, η υλοποίηση νέων έργων υποδομών και η κάλυψη των ελλείψεων ανθρώπινου δυναμικού στα ξενοδοχεία της χώρας συνιστούν ορισμένες προκλήσεις, οι οποίες δύνανται να αναβαθμίσουν περαιτέρω το τουριστικό προϊόν της χώρας, ενισχύοντας τις, ήδη, ευοίωνες προοπτικές.

Πληθωρισμός και νομισματική πολιτική: Μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις που αντιμετώπισαν οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά, κατά τη διάρκεια του 2023, ήταν ο πληθωρισμός, ο οποίος, μετρούμενος από τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), κατέγραψε ηπιότερη άνοδο σε σύγκριση με το 2022, παραμένοντας, ωστόσο, σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, τους πρώτους έντεκα μήνες του έτους, ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε 4,2% έναντι 9,4%, το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2022, και 5,7% του μέσου όρου της Ευρωζώνης. Κατά την ίδια περίοδο, ο δομικός πληθωρισμός, ο οποίος εξαιρεί τις τιμές των μη επεξεργασμένων τροφίμων και της ενέργειας, διαμορφώθηκε σε υψηλότερα επίπεδα (6,5%). Ο υψηλός πληθωρισμός είναι ένα πανευρωπαϊκό φαινόμενο. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), στην προσπάθεια αποκλιμάκωσής του, διατήρησε την περιοριστική νομισματική πολιτική που είχε ξεκινήσει το 2022, προβαίνοντας σε διαδοχικές αυξήσεις επιτοκίων. Το επιτόκιο πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης διαμορφώνεται πλέον στο 4,5%, αυξημένο κατά 200 μονάδες βάσης εντός του έτους και κατά 450 μονάδες βάσης από τον Ιούλιο του 2022. Εντούτοις, στις δύο τελευταίες συνεδριάσεις, η ΕΚΤ διατήρησε αμετάβλητα τα επιτόκια, θεωρώντας ότι τα εν λόγω επίπεδα δύνανται να οδηγήσουν σε αποκλιμάκωση του πληθωρισμού. Έχουν μάλιστα διαμορφωθεί οι συνθήκες για μία σταδιακή μείωση των επιτοκίων, εντός του 2024, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προκύψουν πρόσθετες διαταραχές στον ενεργειακό τομέα, με αποτέλεσμα να θεωρηθεί ως μόνιμη η υποχώρηση των πληθωριστικών προσδοκιών.

- Εμπέδωση δημοσιονομικής σταθερότητας και ανάκτηση επενδυτικής βαθμίδας: Μετά από την επιστροφή σε δημοσιονομική ισορροπία το 2022, με την επίτευξη έστω και οριακού πρωτογενούς πλεονάσματος και τη σημαντική αποκλιμάκωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ, το 2023 αναμένεται να επισφραγιστεί από την περαιτέρω βελτίωση των δημόσιων οικονομικών. Παράγοντες όπως η αύξηση της κατανάλωσης, οι υψηλές επιδόσεις του τουρισμού, η εκτεταμένη χρήση ηλεκτρονικών μέσων πληρωμών και ο πληθωρισμός ενισχύουν τα φορολογικά έσοδα, συμβάλλοντας στην επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος, παρά τις δημοσιονομικές παρεμβάσεις που υλοποιήθηκαν εντός του έτους για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης και των φυσικών καταστροφών. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό για το 2024, το πρωτογενές πλεόνασμα της Γενικής Κυβέρνησης εκτιμάται σε 1,1% του ΑΕΠ (2,6 δισ. ευρώ), το 2023, ενώ ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ θα υποχωρήσει στο 160,3%, καταγράφοντας μια σωρευτική μείωση 46,7 ποσοστιαίων μονάδων από το 2020, εν μέρει λόγω και της σημαντικής ενίσχυσης του ονομαστικού ΑΕΠ. Σημειώνεται ότι, από το νέο έτος, απενεργοποιείται η γενική ρήτρα διαφυγής του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης, γεγονός που υποχρεώνει τα ευρωπαϊκά κράτη σε δημοσιονομική πειθαρχία. Η εκτιμώμενη διατήρηση των πρωτογενών πλεονασμάτων και οι αναμενόμενοι θετικοί ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης διασφαλίζουν την περαιτέρω αποκλιμάκωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ. Τούτο, σε συνδυασμό με τα ευνοϊκά χαρακτηριστικά του δημοσίου χρέους (σταθερά και χαμηλά επιτόκια, υψηλή μέση σταθμική διάρκεια) αποτέλεσαν, μεταξύ άλλων, βασικούς παράγοντες για την ανάκτηση, μετά από 13 χρόνια, της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της Ελληνικής Δημοκρατίας από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P και Fitch.
- Επίδραση φυσικών καταστροφών στα μακροοικονομικά μεγέθη και διαχείριση περιβαλλοντικών κινδύνων - η νέα μεγάλη πρόκληση: Αναμφισβήτητα, από τις πλέον δυσμενείς εξελίξεις το 2023 ήταν οι καταστροφικές πυρκαγιές και τα ακραία καιρικά φαινόμενα που έπληξαν το φετινό καλοκαίρι διάφορες περιοχές της χώρας. Οι καταστροφικές πλημμύρες στην Θεσσαλία έχουν τόσο κοινωνικές όσο και οικονομικές προεκτάσεις, δεδομένου ότι το ΑΕΠ της εν λόγω περιφέρειας αντιπροσωπεύει διαχρονικά περί το 5% του ΑΕΠ της Ελλάδας. Οι καταστροφές στις υποδομές, την αγροτική και κτηνοτροφική παραγωγή, καθώς και το γεγονός ότι οι αγροτικές εκτάσεις δεν δύνανται να επανέλθουν άμεσα στην προτέρα κατάσταση συνεπάγεται ότι οι αρνητικές επιπτώσεις από το εν λόγω γεγονός δεν περιορίζονται μόνο σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα αλλά επεκτείνονται και σε μεσομακροπρόθεσμο. Η μείωση του κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην παραγωγική διαδικασία (κτίρια, μηχανήματα, γη) αποτελεί, μακροπρόθεσμα, τη σημαντικότερη πρόκληση, καθώς επηρεάζει δυσμενώς τις παραγωγικές δυνατότητες της οικονομίας και, κατά συνέπεια, το δυνητικό προϊόν. Επιπρόσθετα, η ολοένα και συχνότερη εμφάνιση καιρικών φαινομένων τα οποία μέχρι

πρότινος χαρακτηρίζονταν «ακραία» ώθησε την κυβέρνηση να προϋπολογίσει από το 2024 και εφεξής πόρους ύψους 600 εκατ. ευρώ, προκειμένου να καλύπτονται σε μόνιμη βάση οι δαπάνες κρατικής αρωγής έναντι φυσικών καταστροφών. Επιπρόσθετα, η Ελλάδα θα λάβει κοινοτικούς πόρους συνολικού ύψους Ευρώ 2,2 δισ. για την αποκατάσταση των ζημιών. Η ενίσχυση των υποδομών της χώρας, της πολιτικής προστασίας και της πρόληψης αποτελούν σημαντικές προκλήσεις, καθώς θα συμβάλλουν στον περιορισμό των αρνητικών επιδράσεων στην ελληνική οικονομία από τις φυσικές καταστροφές.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2023 η αγορά επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών διατήρησε το επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις δυσμενείς διεθνείς εξελίξεις και τις επιπτώσεις του στην εγχώρια οικονομία. Η οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε μικτές τάσεις καθώς οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των επιτοκίων επηρέασαν τα νέα επιχειρηματικά σχέδια και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων. Ωστόσο όσο οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ελκυστικές και διατηρούνται σε σταθερά επίπεδα, η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας αναμένεται να παραμείνει ενεργή, με την αγορά να προσβλέπει σε μεσοπρόθεσμη αποκατάσταση των συνθηκών ομαλότητας. Γενικότερα, η ελληνική αγορά έχει παραμείνει σταθερή αναφορικά με τις προοπτικές της για το 2024.

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας μας καθώς και από την τελευταία έρευνα αγοράς επαγγελματικών ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της Αθήνας και στη Θεσσαλονίκη διατηρήθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα. Οι προσδοκίες για το επόμενο έτος χαρακτηρίζονται ως ουδέτερες για τα γραφεία, τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία και συγκρατημένα θετικές για τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδεικνύεται η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες σύγχρονων τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, τα κέντρα ψηφιακών δεδομένων (data centers), ενώ υψηλές προσδοκίες καταγράφονται για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλού επιπέδου. Παράλληλα, στις χρήσεις αιχμής συμπεριλαμβάνονται τα γραφεία πιστοποιημένων βιοκλιματικών προδιαγραφών, όπως και η οργανωμένη επενδυτική κατοικία, με ειδικές προδιαγραφές για φοιτητές, ηλικιωμένους, ή μετακινούμενους εργαζόμενους. Τέλος, θετικές είναι οι προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών, με κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Πιο συγκεκριμένα στον κλάδο των **γραφείων**, στον οποίο κατά την δεκαετή οικονομική κρίση είχαν σχεδόν εκμηδενιστεί οι νέες αναπτύξεις, το απόθεμα ποιοτικών ακινήτων εξακολουθεί να είναι μικρότερο από την ζήτηση. Το αυξανόμενο κόστος χρηματοδότησης έχει ως αποτέλεσμα οι επενδυτές να γίνονται περισσότερο απαιτητικοί με πολλούς να τηρούν στάση αναμονής. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε κτήρια υψηλών προδιαγραφών με αιφύορα χαρακτηριστικά. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πράσινα κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας καταγράφονται μισθώματα υψηλότερα και από € 30 /τμ/μήνα. Οι αποδόσεις για τα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται περίξ του 6,00%.

Τα **καταστήματα** έχουν επανέλθει πλήρως στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας και η ζήτηση για χώρους καταστημάτων εμφανίζεται αυξημένη, με την προσφορά να παραμένει περιορισμένη τόσο στα μεγάλα εμπορικά κέντρα όσο και στις κύριες εμπορικές οδούς. Η αύξηση του αριθμού των επισκεπτών και του τζίρου που ξεκίνησε το 2022 συνεχίστηκε και το 2023, ενώ οι τιμές μίσθωσης παραμένουν σταθερές στις κύριες αγορές με μικρή άνοδο στο Κολωνάκι και στην Γλυφάδα λόγω περιορισμένης προσφοράς. Η αναπτυξιακή δραστηριότητα παραμένει πολύ χαμηλή με μοναδικό έργο μεγάλου μεγέθους το Ελληνικό στο οποίο περιλαμβάνονται τρία εμπορικά κέντρα. Οι τιμές των ενοικίων στην οδό Ερμού οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από € 150 έως € 280 /τμ/μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει σταθερές στα επίπεδα του 5,50%. Το χάσμα μεταξύ των πιο εμπορικών και των δευτερευόντων χώρων αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται ενώ μία τάση που πρέπει να σημειωθεί αποτελεί η αναδιαμόρφωση πρώην τραπεζικών καταστημάτων σε καταστήματα λιανικής και εστίασης. Ο κλάδος των supermarkets, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,25%.

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** συνεχίζει με θετικό πρόσημο, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσουν οι νέες αναπτύξεις. Η έλλειψη προϊόντος με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οιοφυτών, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 7,00 – 7,20% με τάσεις περαιτέρω συμπίεσης και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,20 /τμ/μήνα.

Στον κλάδο του **τουρισμού**, τα συνολικά έσοδα για το 2023 αναμένεται να προσεγγίσουν τα 20 δισ. €, ξεπερνώντας ακόμα και το 2019 που μέχρι τώρα αποτελούσε την καλύτερη χρονιά από πλευράς εσόδων για τον ελληνικό τουρισμό. Η Ελλάδα έχει καταφέρει τα τελευταία χρόνια να δημιουργήσει ένα πάρα πολύ ισχυρό τουριστικό brand καθώς στις ευρωπαϊκές αγορές σε επίπεδο επιθυμίας των πολιτών τους να την επισκεφθούν βρίσκεται στις θέσεις από 1 έως 3, γεγονός που επαληθεύεται από την σημαντική αύξηση τόσο στις πληρότητες όσο και στο ADR των ξενοδοχείων της Αθήνας αλλά και της Θεσσαλονίκης. Με βάση τα παραπάνω ακόμη και αν το 2023 υπάρξει μικρότερη δεξαμενή επισκεπτών, συνεπεία του πληθωρισμού, του αυξημένου ενεργειακού κόστους κ.λπ., η Ελλάδα θα παραμείνει στις πρώτες επιλογές.

Οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη.

Ο κλάδος των οικιστικών ακινήτων έχει τα τελευταία έτη αρχίσει να προσελκύει το ενδιαφέρον και θεσμικών επενδυτών κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά στην Ελλάδα. Οι συγκεκριμένοι επενδυτές στοχεύουν κυρίως σε πολυκατοικίες Α' κατηγορίας που προορίζονται είτε για πώληση είτε για μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ενώ ιδιώτες επενδυτές στρέφονται σε ελκυστικές παραθαλάσσιες βίλες σε όλη τη χώρα.

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών συνεχίζει να καταγραφεί ισχυρή αυξητική τάση στους ετησίους ρυθμούς μεταβολής των τιμών της, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις.

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

Όσον αφορά το εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί μία εκ των μεγαλύτερων αστικών αναπλάσεων που πραγματοποιούνται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, τα πρώτα δείγματα δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες. Οι κατοικίες αλλά και τα κτήρια επαγγελματικών χρήσεων που διατίθενται συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και οι τιμές - στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη επιβεβαίωση των θετικών μακροχρόνιων προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της Π.Ε.Ο.Α.Θ., στη θέση «Τρίγωνο», Δήμος Μάνδρας – Ειδυλλίας, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής.

Κατά μήκος της Π.Ε.Ο.Α.Θ στην περιοχή πλησίον της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας, συναντώνται κυρίως επαγγελματικές χρήσεις, κατά κύριο λόγο εγκαταστάσεις αποθηκευτικών χώρων, βιοτεχνίες και βιομηχανικοί χώροι τόσο τοπικού όσο και υπερτοπικού χαρακτήρα. Το οδικό δίκτυο κρίνεται καλό με τις κύριες οδούς να είναι ασφαλτοστρωμένες και με μεγάλα περιθώρια διέλευσης οχημάτων. Οι περισσότερες εγκαταστάσεις πλησίον της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας είναι σε καλή κατάσταση τόσο από άποψη συντήρησης όσο και από άποψη ποιότητας κατασκευής.

Κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε προνομιούχα θέση, από πλευράς εμπορικότητας, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση του.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης του χαρτοφυλακίου έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση των ακινήτων. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της μελέτης εκτίμησής μας.
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον Εντολέα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης της Εταιρείας ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστεί στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια καθώς επίσης δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτηρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ.) εκτός εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Υπολειμματική μέθοδος, με βαρύτητα στάθμισης 30% η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και 70% Υπολειμματική μέθοδος.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στην έρευνα αγοράς του εκάστοτε ακινήτου. Οι αγοραίες τιμές που υιοθετήθηκαν βασίζονται στα συγκριτικά στοιχεία, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών απομείωσης / προσαύξησης αναλόγως των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου. Στη συνέχεια, ανάλογα με το βαθμό που έχει επιτευχθεί σύγκλιση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου εφαρμόζεται και συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού.

Στον πίνακα αναγωγής που περιλαμβάνεται στο παράρτημα της έκθεσης εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές των συγκριτικών στοιχείων, οι συντελεστές αναγωγής, η σταθμισμένη τιμή μονάδας που αφορά την τιμή μονάδας όπως έχει προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και ο συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού. Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας.

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

Οι συντελεστές αναγωγής εμπορικών αποθηκών βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για αντίστοιχα ακίνητα μεγαλύτερα επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στη παρούσα εκτίμηση είναι 1% ανά 5.000 τμ.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 0% - 20% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή. Όταν πρόκειται για συγκριτικό πράξης δεν πραγματοποιείται αναγωγή ζητούμενης τιμής.

- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
 - **Προσβασιμότητα:** Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.
 - **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο.
 - **Προβολή:** Αφορά σε παράγοντες που δεν αναφέρονται παραπάνω και περιλαμβάνουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της θέσης του εκάστοτε ακινήτου.
- **Προδιαγραφές:** Οι προδιαγραφές και τα επιμέρους ποιοτικά χαρακτηριστικά των ακινήτων επηρεάζουν την αξία τους, καθώς επιδρούν σημαντικά στην λειτουργία τους.
- **Την κατάσταση συντήρησης/ ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την παλαιότητα όσο και με την κατάσταση συντήρησης του εκάστοτε ακινήτου και του ποσού που πιθανόν έχει ή πρέπει να δαπανηθεί για τη σωστή λειτουργία του. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στην εκτίμηση είναι 0,5% ανά έτος παλαιότητας (λαμβάνοντας υπόψη το προσαρμοσμένο έτος κατασκευής, που ενσωματώνει πιθανή ανακαίνιση ή μη του συγκριτικού). Για το υπό εκτίμηση ακίνητο, θεωρείται προσαρμοσμένο έτος κατασκευής το 2023 (νεόδμητη εμπορική αποθήκη).

Επισημαίνεται ότι όπου υπερτερεί το υπό εκτίμηση ακίνητο σε σχέση με το συγκριτικό έχει εφαρμοστεί συντελεστής προσαύξησης στην τιμή πώλησης του συγκριτικού, ενώ όπου μειονεκτεί έχει υιοθετηθεί συντελεστής απομείωσης.

Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία εμπορικών αποθηκών στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> εμπορικών αποθηκών				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Ασπρόπυργος, Ρουπάκι	Εμπορική αποθήκη, νεόδμητη, 23.150 τμ με γραφειακούς χώρους 560 τμ, ύψος αποθήκης 13,5 μ, πυραντοχή Z2, σε οικόπεδο 60 στρεμμάτων, πωλείται προς € 20.000.000 (υπό τελική διαπραγμάτευση). Πηγή: Δανός.	23.710	20.000.000	844

Ασπρόπυργος, Αμμουδιές	Νεόδμητη εμπορική αποθήκη, με ισόγειο 6.200 τμ με ύψος 13,50 μ, υπόγειο 3.550 τμ, γραφειακούς χώρους 920 τμ και ανεξάρτητη αποθήκη 300 τμ, σε οικόπεδο 18.450 τμ, πωλήθηκε προς € 9.400.000. Πηγή: Δανός	9.785	9.400.000	961
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Νεόδμητη εμπορική αποθήκη, με ισόγειο 4.176 τμ με ύψος 13,50 μ και γραφειακούς χώρους 370 τμ, σε οικόπεδο 11.740 τμ, πωλήθηκε προς € 4.000.000. Πηγή: Δανός	4.546	4.000.000	880
Ασπρόπυργος, Λάκκες Κυρίλλου	Εμπορική αποθήκη 10.000 τμ, σε οικόπεδο 26.500 τμ, με ύψος 9 μ, πυραντοχή Z3, υπό κατασκευή. Ζητούμενη Τιμή € 9.500.000. Πηγή: Terra Real Estate	10.000	9.500.000	950
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική Αποθήκη ισόγεια 14.821 τμ, με γραφεία στον ημιώροφο, ύψος 11 μ, άριστη πρόσβαση, μισθωμένη, πωλήθηκε προς € 12.700.000. Πηγή: Δανός	14.821	12.700.000	857

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου, την χωροθέτηση του, το μέγεθος, την προβολή, την πρόσβαση, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά κλπ. καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **910,00 €/τμ** για εμπορικές αποθήκες με αντίστοιχα χαρακτηριστικά, για τους χώρους του ημιώροφου και του Α' ορόφου χρησιμοποιείται **συντελεστής αναγωγής 60%** και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **546,00 €/τμ**.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Παρακάτω παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων.

Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας (/τμ)	Αγοραία Αξία
		GLA			
Ισόγειο	Αποθήκη	8.045,94	100%	910 €	7.321.805 €
Ισόγειο	Γραφεία	238,98	100%	910 €	217.472 €
Ημιώροφος	Αποθήκη	155,56	60%	546 €	84.936 €

Α' όροφος	Αποθήκη	1.000,95	60%	546 €	546.519 €
Σύνολο:	-	9.441,43			8.170.732 €
Αγοραία Αξία (με την Συγκριτική Μέθοδο):					8.170.732 €

Με βάση τα παραπάνω η αγοραία αξία με την Συγκριτική Μέθοδο ισούται με **8.170.732 €**.

B. ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ

Στην συνέχεια αναλύονται μεθοδολογικά πως προσδιορίζονται οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται στις εκθέσεις εκτίμησης.

Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) και προεξόφλησης

Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην Ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Γενικά χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model) προσαρμοσμένο στις ανάγκες των διάφορων ακινήτων, όπως κλειστά μισθωτήρια, υπερμισθωμένα ή υπομισθωμένα ακίνητα, ακίνητα με αυξημένα έξοδα συντήρησης, ακίνητα σε αναπτυσσόμενες αγορές κ.α. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται. Σε περιπτώσεις περιφερειακών κτηματαγορών με μικρό ενδιαφέρον από θεσμικούς επενδυτές για ακίνητα που δεν αποτελούν μέρος χαρτοφυλακίου, όπου δεν πραγματοποιούνται αρκετές πράξεις πώλησης ή δεν δημοσιοποιούνται, δεν είναι γενικά διαθέσιμα άμεσα στοιχεία για τις αποδόσεις. Συνεπώς, οι αποδόσεις που υιοθετήθηκαν για αυτές βασίζονται στις αποδόσεις της ευρύτερης κτηματαγοράς με τις κατάλληλες προσαρμογές που αντανακλούν τα εξής: την οπτική των θεσμικών επενδυτών που αντιμετωπίζουν τις δευτερεύουσες αγορές ως επενδύσεις μεγαλύτερου κινδύνου αλλά και τη συμπεριφορά των τοπικών αγοραστών που επενδύουν με διαφορετικά κριτήρια και συνήθως αποδέχονται χαμηλότερες αποδόσεις. Συνεπώς, εξετάζεται ανά περίπτωση το δυνητικό ενδιαφέρον τοπικών / θεσμικών επενδυτών και με κριτήριο τη θέση και την προβολή του εκάστοτε ακινήτου εφαρμόζεται ο κατάλληλος συντελεστής κεφαλαιοποίησης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας, τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε μισθωτηρίου και την αξιοπιστία του μισθωτή.

Σε κάθε ακίνητο χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής προεξόφλησης αγοράς και κεφαλαιοποίησης ανά μισθωτή.

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Στον πίνακα στην συνέχεια παρουσιάζονται οι μακροοικονομικές παραδοχές που έχουν γίνει για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Η παραδοχή για τον ΔΤΚ, για τα επόμενα έξι (6) έτη βασίζεται στην μέση τιμή των προβλέψεων του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2023). Μετά τα πρώτα έξι έτη θεωρούμε ότι η μεταβολή του ΔΤΚ σταθεροποιείται στο 1,900% ετησίως.

Προβλέψεις μεταβολής ΔΤΚ	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Μακρο-πρόβλεψη
©IMF, Oct '23	2,912%	2,679%	2,043%	2,075%	1,920%	1,878%	1,900%

Έξοδα

Έχουμε λάβει υπόψη έξοδα ύψους 1% επί του ετήσιου μισθώματος του ακινήτου.

Κόστη μεταβίβασης

Έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή που ανέρχονται στο 1% της αξίας μεταπώλησης.

Απώλεια μισθωμάτων

Θεωρούμε μεικτή πληρότητα 97,5% για το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η πληρότητα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και την υπόθεση που κάνει ο εκτιμητής για το πόσο διάστημα θα χρειαστεί για να μισθωθεί το ακίνητο.

Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το μίσθωμα αγοράς αναπροσαρμόζεται με $\Delta TK+1\%$

Αποδόσεις και προεξοφλητικά επιτόκια

Χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model), προκειμένου να καθορισθεί το προεξοφλητικό επιτόκιο ανά μισθωτή, σύμφωνα με τον τύπο: $R=k+g-d$ (k: yield, g: growth, d:depreciation).

Μισθωτής	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (Yield)	Growth	Depreciation	Discount Rate
HoTs	7,00%	2,00%	0,00%	9,00%

Οι παραπάνω συντελεστές προεξόφλησης κρίνονται εύλογοι, καθώς συνάδουν με τα στοιχεία που διαθέτουμε για την τρέχουσα κατάσταση της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπ' όψιν στοιχεία από μισθώματα εμπορικών αποθηκών στην περιοχή, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων εμπορικών αποθηκών

Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμ. Επιφάνεια	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης
		(τμ)	(€/μήνα)	(€/τμ/μήνα)
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική αποθήκη 6.400, μέγιστου ύψους 13,65 μ, νεόδμητη, με εύκολη πρόσβαση, μισθώθηκε προς € 5,20 /τμ/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	6.400	33.280	5,20
Ασπρόπυργος, Στρίφι	Συγκρότημα logistics, υπό κατασκευή, συνολικής επιφάνειας 43.000 τμ, με ύψος 13,65 μ και πιστοποίηση LEED, μισθώθηκε προς € 5,40 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	43.000	232.200	5,40
Ασπρόπυργος, Αμμουδιές	Εμπορική αποθήκη, υπό κατασκευή, με ύψος 13,65 μ, αποτελούμενη από ισόγεια αποθήκη 6.510 τμ, υπόγεια αποθήκη 3.550 τμ και γραφεία σε τρία επίπεδα 920 τμ, μισθώθηκε προς	9.915	52.850	5,33
Ασπρόπυργος	Εμπορική αποθήκη 6.555 τμ, νεόδμητη, με ύψος 13,65 μ, μισθώθηκε προς € 34.090 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	6.555	34.090	5,20
Ασπρόπυργος, Ρύκια	Εμπορική αποθήκη ισόγειου 4.637 τμ με γραφεία στον Α' όροφο 431 τμ, κατασκευή '19, ύψος 11 μ, σε οικόπεδο 13.920 τμ, άριστη πρόσβαση, μισθώνεται προς € 24.400 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή Δανός	5.068	24.400	4,81

Τα προσδοκώμενα μισθώματα εκτιμήθηκαν βάσει του είδους, της χρήσης, καθώς και συγκριτικών στοιχείων της περιοχής από αντίστοιχες αναπτύξεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης για το σύνολο των χώρων **€ 5,50 /τμ/μήνα**. Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η Εύλογη Αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, ανέρχεται σε **€ 8.732.638,31**.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 70% για την μέθοδο προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών και 30% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	8.170.732 €	30%	2.451.219 €
Μέθοδος DCF	8.732.638 €	70%	6.112.847 €
Σύνολο:			8.564.066 €
Αγοραία Αξία:			8.564.066,32 €

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της «NOVAL Property» σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 8.564.066,32**.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

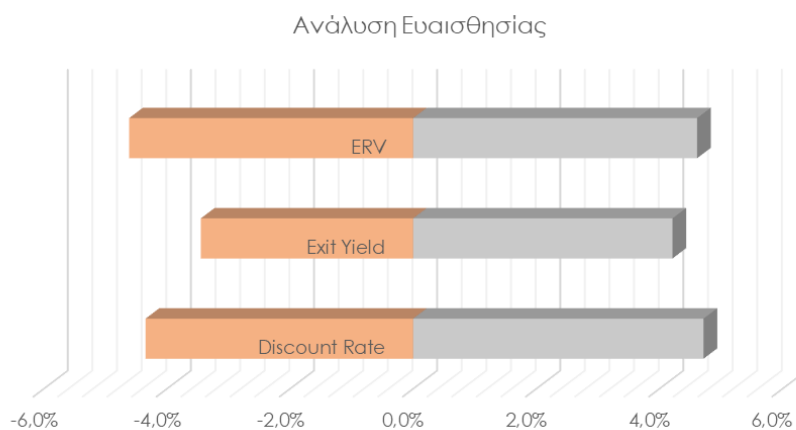
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αγοραία Αξία	Exit Yield					
		6,30%	6,65%	7,00%	7,35%	7,70%
Discount Rate	8,10%	9.360.121 €	9.153.801 €	8.968.113 €	8.800.110 €	8.647.380 €
	8,55%	9.137.964 €	8.940.040 €	8.761.908 €	8.600.741 €	8.454.225 €
	9,00%	8.924.883 €	8.734.979 €	8.564.066 €	8.409.431 €	8.268.853 €
	9,45%	8.720.456 €	8.538.218 €	8.374.203 €	8.225.809 €	8.090.905 €
	9,90%	8.524.286 €	8.349.374 €	8.191.952 €	8.049.524 €	7.920.043 €

Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του μισθώματος της αγοράς (ERV).

Αγοραία Αξία	ERV					
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Discount Rate	8,10%	8.539.573 €	8.753.843 €	8.968.113 €	9.182.384 €	9.396.654 €
	8,55%	8.350.492 €	8.556.200 €	8.761.908 €	8.967.616 €	9.173.324 €
	9,00%	8.169.022 €	8.366.544 €	8.564.066 €	8.761.588 €	8.959.110 €
	9,45%	7.994.814 €	8.184.509 €	8.374.203 €	8.563.898 €	8.753.592 €
	9,90%	7.827.536 €	8.009.744 €	8.191.952 €	8.374.161 €	8.556.369 €

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται και παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές του αγοραίου μισθώματος (ERV) επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αγοραία αξία του ακινήτου σε σχέση με τις μεταβλητές του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και απόδοσης εξόδου (Exit yield).

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΖΩΗΣ

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο υπολογισμός του προσαρμοσμένου έτους κατασκευής που προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το έτος κατασκευής και τον βαθμό ανακαίνισης, της συνολικής ωφέλιμης διάρκειας ζωής του κτηρίου και της υπολειπόμενης ωφέλιμης διάρκειας ζωής του κτηρίου.

Έτος Κατασκευής	2024
Βαθμός ανακαίνισης	0%
Προσαρμοσμένο Έτος Κατασκευής	2024
Προσαρμοσμένη Παλαιότητα	0,0 έτη
Συνολική Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής	40,0 έτη
Υπολειπόμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής	40,0 έτη

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Επιμερισμός αξιών ορίζεται ως ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε γη και κτηριακές εγκαταστάσεις για τη λογιστική διαχείριση των παγίων στοιχείων προκειμένου να καταστεί δυνατή η απόσβεση της αξίας των κτηρίων για την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους.

Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου **δεν αποτελεί εκτίμηση** και το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των συνιστωσών του.

Στην παρούσα έκθεση η συνολική Εύλογη Αξία επιμερίζεται με βάση συγκριτικά αγοραπωλησιών πωλήσεων αδόμητων οικοπέδων ενώ η υπολειπόμενη αξία αποδίδεται στις υπό ανέγερση κτηριακές εγκαταστάσεις.

Με βάση το παραπάνω, η Εύλογη Αξία επιμερίζεται σε γη και κτηριακές εγκαταστάσεις όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
8.564.066,32 €	3.057.575,57 €	5.506.490,75 €

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα και με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η πρόσφατη στρατιωτική δράση της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, αυξάνοντας τη μεταβλητότητα. Υπάρχουν σοβαρές ανησυχίες σχετικά με τις αυξημένες τιμές και την προσφορά αγαθών, ιδιαίτερα για την αγορά ενέργειας. Η συνεχιζόμενη δραστηριότητα της Ρωσίας, σε συνδυασμό με τις κυρώσεις που έχουν επιβληθεί από πολλές χώρες προς αυτήν διατηρούν την αναστάτωση και ενδυναμώνουν τις ανησυχίες για ενδεχόμενη πιθανή κλιμάκωση της διαμάχης με την εμπλοκή του NATO.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

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

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

Με εκτίμηση,

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

an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών & Εκτιμήσεων
Γραφείου Αθήνας

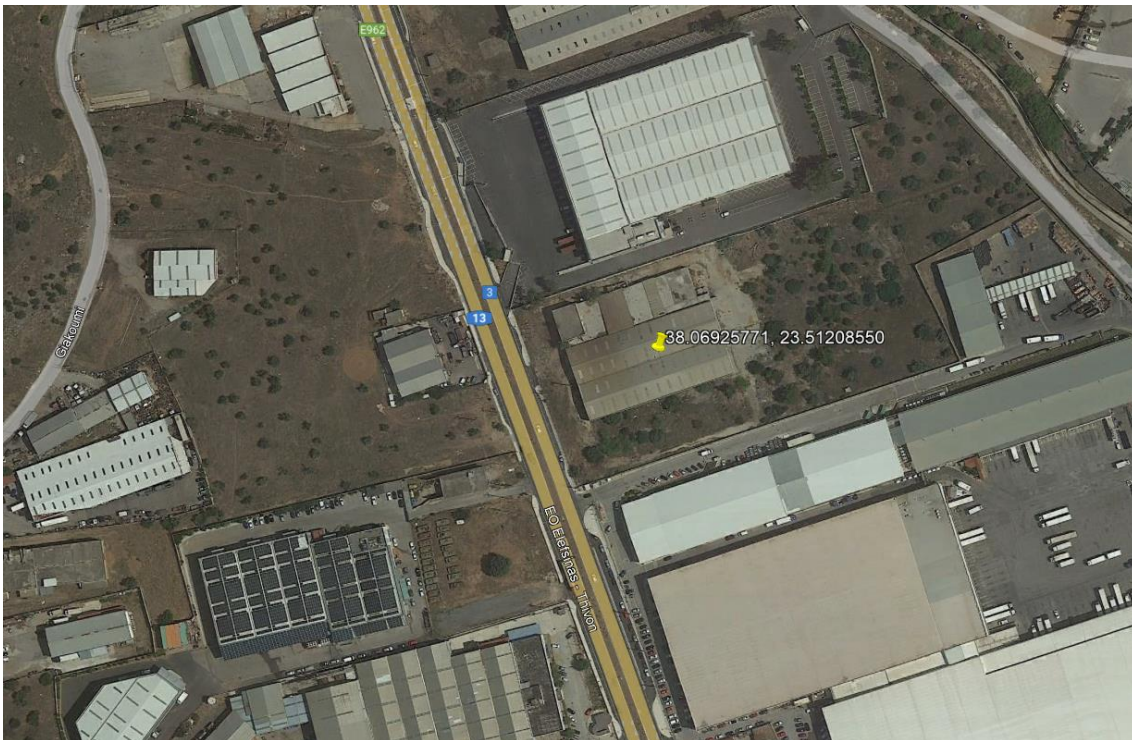
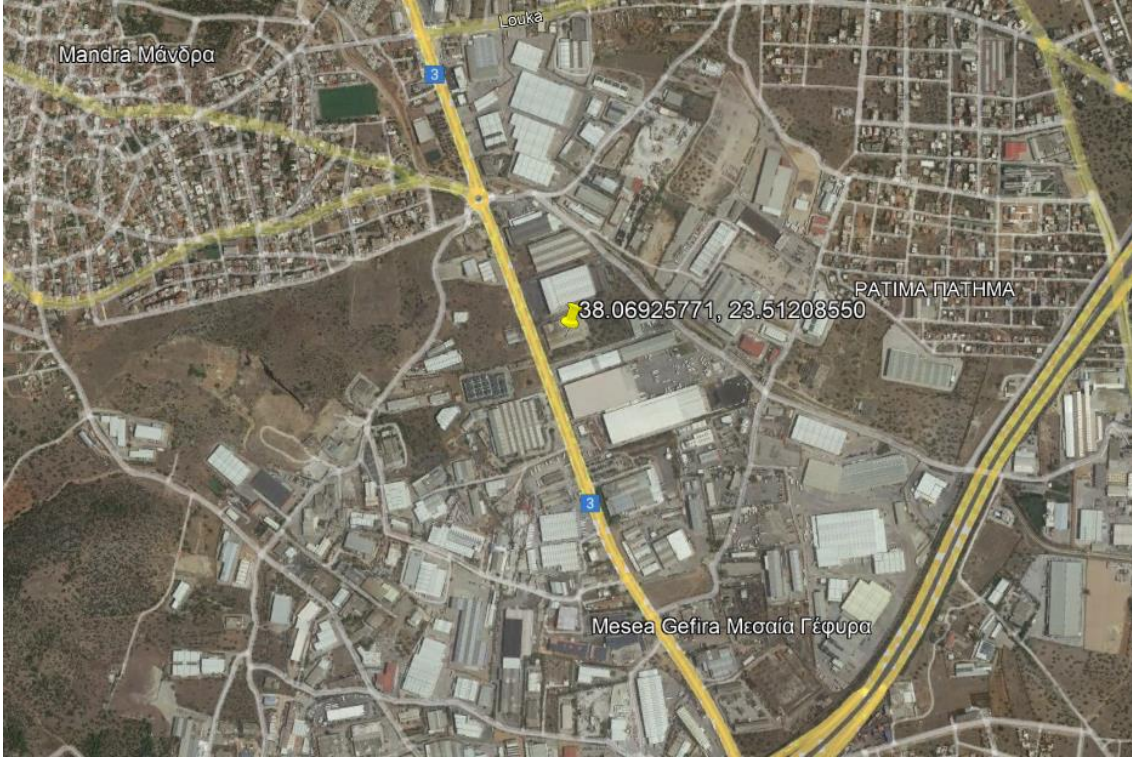
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

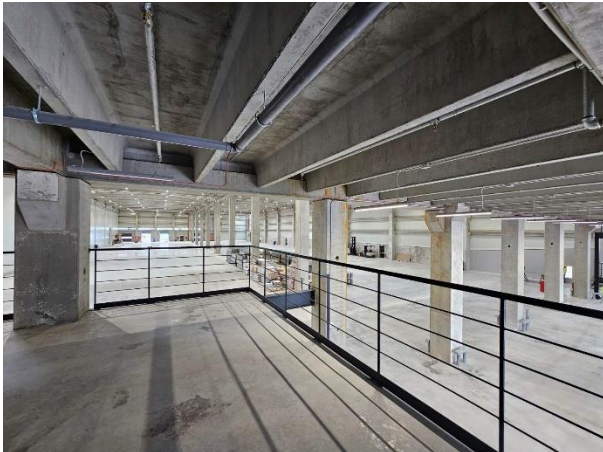
Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Google Maps coordinates: 38.06925771, 23.51208550

Φωτογραφίες



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί Μεθόδου DCF

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων εμπορικών αποθηκών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Προδια-γραφές	Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€)	(€/τμ)									
Ασπρόπυργος, Ρουπάκι	Εμπορική αποθήκη, νεόδμητη, 23.150 τμ με γραφειακούς χώρους 560 τμ, ύψος αποθήκης 13,5 μ, πυραντοχή Z2, σε οικόπεδο 60 στρεμμάτων, πωλείται προς € 20.000.000 (υπό τελική διαπραγμάτευση). Πηγή: Δανός.	23.710	20.000.000	844	-3%	0%	0%	0%	5%	0%	860	20%	172 €
Ασπρόπυργος, Αμμουδιές	Νεόδμητη εμπορική αποθήκη, με ισόγειο 6.200 τμ με ύψος 13,50 μ, υπόγειο 3.550 τμ, γραφειακούς χώρους 920 τμ και ανεξάρτητη αποθήκη 300 τμ, σε οικόπεδο 18.450 τμ, πωλήθηκε προς € 9.400.000. Πηγή: Δανός	9.785	9.400.000	961	0%	0%	0%	0%	3%	0%	988	20%	198 €
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Νεόδμητη εμπορική αποθήκη, με ισόγειο 4.176 τμ με ύψος 13,50 μ και γραφειακούς χώρους 370 τμ, σε οικόπεδο 11.740 τμ, πωλήθηκε προς € 4.000.000. Πηγή: Δανός	4.546	4.000.000	880	1%	0%	0%	0%	3%	0%	914	20%	183 €
Ασπρόπυργος, Λάκκες Κυρίλλου	Εμπορική αποθήκη 10.000 τμ, σε οικόπεδο 26.500 τμ, με ύψος 9 μ, πυραντοχή Z3, υπό κατασκευή. Ζητούμενη Τιμή € 9.500.000. Πηγή: Terra Real Estate	10.000	9.500.000	950	0%	-15%	0%	0%	10%	0%	886	20%	177 €
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική Αποθήκη ισόγεια 14.821 τμ, με γραφεία στον ημιώροφο, ύψος 11 μ, άριστη πρόσβαση, μισθωμένη, πωλήθηκε προς € 12.700.000. Πηγή: Δανός	14.821	12.700.000	857	-1%	0%	0%	0%	5%	3%	912	20%	182 €
											100%	912 €	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:												910 €	

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων εμπορικών αποθηκών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Προδια- γραφές	Παλαιότητα / Συντήρηση	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμ. Επιφάνεια	Τιμή Μισθωσης	Τιμή Μονάδας Μισθωσης			Πρόσ- βαση	Εμπορικό- τητα			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€/μήνα)	(€/τμ/μήνα)									
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική αποθήκη 6.400, μέγιστου ύψους 13,65 μ, νεόδμητη, με εύκολη πρόσβαση, μισθώθηκε προς € 5,20 /τμ/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	6.400	33.280	5,20	1%	0%	0%	0%	5%	0%	5,49 €	20%	1,10 €
Ασπρόπυργος, Στρίφι	Συγκρότημα logistics, υπό κατασκευή, συνολικής επιφάνειας 43.000 τμ, με ύψος 13,65 μ και πιστοποίηση LEED, μισθώθηκε προς € 5,40 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	43.000	232.200	5,40	-7%	0%	0%	0%	5%	0%	5,28 €	20%	1,06 €
Ασπρόπυργος, Αμμουδιές	Εμπορική αποθήκη, υπό κατασκευή, με ύψος 13,65 μ, αποτελούμενη από ισόγεια αποθήκη 6.510 τμ, υπόγεια αποθήκη 3.550 τμ και γραφεία σε τρία επίπεδα 920 τμ, μισθώθηκε προς	9.915	52.850	5,33	0%	0%	0%	0%	3%	0%	5,48 €	20%	1,10 €
Ασπρόπυργος	Εμπορική αποθήκη 6.555 τμ, νεόδμητη, με ύψος 13,65 μ, μισθώθηκε προς € 34.090 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	6.555	34.090	5,20	0%	0%	0%	0%	5%	0%	5,51 €	20%	1,10 €
Ασπρόπυργος, Ρύκια	Εμπορική αποθήκη ισογείου 4.637 τμ με γραφεία στον Α' όροφο 431 τμ, κατασκευή '19, ύψος 11 μ, σε οικόπεδο 13.920 τμ, άριστη πρόσβαση, μισθώνεται προς € 24.400 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή Δανός	5.068	24.400	4,81	1%	5%	0%	0%	10%	2%	5,72 €	20%	1,14 €
Σύνολο:											100%	5,50 €	
Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ/μήνα:												5,50 €	

Μισθωτής	HoTs
Μίσθωμα (€/μήνα)	47.422
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	1/1/2025
Λήξη Μισθωτηρίου	31/3/2030
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔTK + 1%
Πληρότητα Συμβολαίου	100%
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	7,00%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	9,00%
Έξοδα Μεταβίβασης	1,00%
Μίσθιο ανά μισθωτή	
Αποθήκη ισογείου (τμ)	8.045,94
Γραφεία ισογείου (τμ)	238,98
Αποθήκη ημιώροφου (τμ)	155,56
Αποθήκη Α' ορόφου (τμ)	1.000,95
Αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή (€/τμ/μήνα)	
Αποθήκη Ισογείου	5,50 €
Γραφεία Ισογείου	5,50 €
Αποθήκη ημιώροφου	3,30 €
Αποθήκη Α' ορόφου	3,30 €
Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)	49.384 €
Αγοραίο Μίσθωμα (€/έτος)	592.603 €
Πληρότητα Αγοράς	97,50%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔTK + 1,0%

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	31/12/2023
Χρόνια Μελέτης	10

Συνολική αξία DCF	8.732.638,31 €
--------------------------	-----------------------

HoTs	31/3/2030										
Έναρξη Περιόδου:	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032	1/1/2033	1/1/2034
Λήξη Περιόδου:	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033
	2,912%	2,679%	2,043%	2,075%	1,920%	1,878%	1,900%	1,878%	1,878%	1,878%	1,878%
ΔTK+1%	3,912%	3,679%	3,043%	3,075%	2,920%	2,878%	2,900%	2,878%	2,878%	2,878%	2,878%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:		1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030				
Μετά την αναπροσαρμογή:		49.167 €	50.663 €	52.221 €	53.746 €	55.293 €	56.896 €				
Μίσθωμα συμβολαίου:	569.067 €	590.003 €	607.957 €	626.651 €	644.950 €	663.511 €	682.753 €				
Μίσθωμα αγοράς:	577.787 €	599.044 €	617.273 €	636.254 €	654.833 €	673.679 €	693.216 €	713.166 €	733.691 €	754.807 €	776.530 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	569.067 €	590.003 €	607.957 €	626.651 €	644.950 €	663.511 €	682.753 €	713.166 €	733.691 €	754.807 €	776.530 €
Έξοδα ακινήτου:	-5.691 €	-5.900 €	-6.080 €	-6.267 €	-6.449 €	-6.635 €	-6.828 €	-7.132 €	-7.337 €	-7.548 €	-7.765 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											10.982.358 €
Έσοδα:	569.067 €	590.003 €	607.957 €	626.651 €	644.950 €	663.511 €	682.753 €	713.166 €	733.691 €	11.737.166 €	
Έξοδα:	-5.691 €	-5.900 €	-6.080 €	-6.267 €	-6.449 €	-6.635 €	-6.828 €	-7.132 €	-7.337 €	-7.548 €	
Χρηματοροές:	563.376 €	584.103 €	601.877 €	620.385 €	638.500 €	656.876 €	675.926 €	706.035 €	726.354 €	11.729.617 €	
Αξία:	8.732.638 €										