



Έκθεση εκτίμησης

Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής

Θέση «Ξεροπήγαδο», Βιομηχανική Ζώνη Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας, Αττική

Ημερομηνία Εκτίμησης: 1 Σεπτεμβρίου 2023

Ημερομηνία Έκθεσης: 15 Σεπτεμβρίου 2023

TRASTOR ΑΕΕΑΠ

Υπόψη: Κου Γεωργίου Φιλόπουλου

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για την Trastor ΑΕΕΑΠ (ο «Πελάτης») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 2 Αυγούστου 2023 (η «Σύμβαση Ανάθεσης»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης.

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
- ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση.

η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημία (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο. Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης.....	2
Μέρος I: Συνοπτική Έκθεση.....	4
Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης	9
Μέρος III: Το Ακίνητο	19
Νομικό Καθεστώς.....	27
Μισθωτική Δραστηριότητα.....	29
Επενδυτική Δραστηριότητα.....	33
Νέες Αναπτύξεις.....	37
Εκτίμηση	41
Αξία Ακινήτου.....	50
Παραρτήματα.....	539

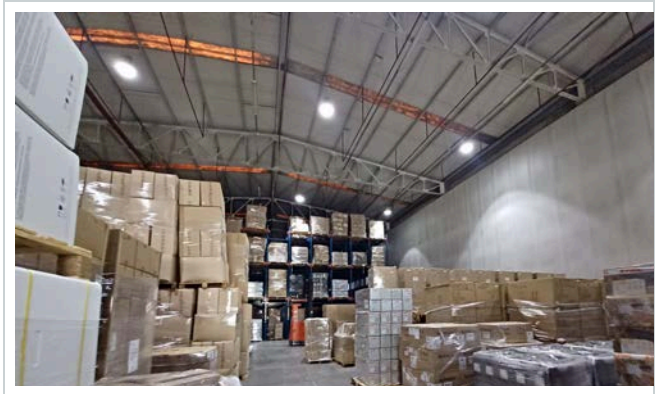
Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

Εξωτερική άποψη ακινήτου Περιβάλλον Χώρος



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου Ισόγειο κτιρίου Α



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Το ακίνητο

- Διεύθυνση: Θέση «Ξεροπήγαδο», Βιομηχανική Ζώνη Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας, Αττική
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Εκτός σχεδίου βιομηχανική/αποθηκευτική ζώνη με επαγγελματικές χρήσεις όπου χωροθετούνται μεγάλου όγκου βιομηχανικά ακίνητα, εμπορικές αποθήκες και διαμετακομιστικά κέντρα, σε συνδυασμό μερικά διάσπαρτα κενά γήπεδα
- Σύντομη περιγραφή ακινήτου: Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής, συνολικής επιφάνειας 17.050,21 τμ αποτελούμενο από δύο κτίρια αποθήκευσης, το κεντρικό κτίριο Α και το κτίριο Β, πλέον βοηθητικών κτισμάτων όπως φυλάκιο. Το συγκρότημα έχει κατασκευαστεί τμηματικά βάσει της υπ' αριθμόν 481/1992 αδείας της Νομαρχίας Δυτικής Αττικής και των αναθεωρήσεων αυτής, ενώ ανακαινίσθηκε το 2000.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν. Βάσει του υπ' αριθμόν 27134 συμβολαίου πώλησης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καλοειδά, το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ», νυν «Τράπεζα Πειραιώς».

Θεωρούμε ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο χρησιμοποιούνταν στο σύνολό του στην εταιρεία «GOLDAIR CARGO ΑΕ».

Σύμφωνα με τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν, η μισθωτήρια σύμβαση της εταιρείας «GOLDAIR CARGO ΑΕ» έχει λήξει από την 31^η Δεκεμβρίου 2020 και ο μισθωτής έχει παραμείνει, δίχως να έχει προβεί σε αναθεώρηση ή σύναψη νέου μισθωτηρίου.

Με βάση τα παραπάνω και κατόπιν εντολής σας, έχουμε υιοθετήσει την ειδική παραδοχή ότι το ακίνητο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι κενό και ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω πληροφορίες καθώς και τα δικαιώματα έξωσης που προβλέπει ο Νόμος για τους νέους ιδιοκτήτες, η εν λόγω ειδική παραδοχή κρίνεται εύλογη.

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Το ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη αγορά αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων, εντός βιομηχανικής ζώνης	Η εσωτερική διαμόρφωση του κτιρίου σε 2 επίπεδα και το χαμηλό ωφέλιμο ύψος στον αποθηκευτικό χώρο του υπογείου (2,85 μ. ωφέλιμο ύψος)
Καλή δυνατότητα πρόσβασης μέσω της Αττικής Οδού και της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου	Δύσκολη πρόσβαση με ΜΜΜ
Καλή κατάσταση συντήρησης	
Τα χαρακτηριστικά του συγκροτήματος, όπως η επιφάνεια, το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος (9,30 στο κτίριο Α και 6,10 μ στο κτίριο Β), η επάρκεια σε ράμπες φορτοεκφόρτωσης και το εμβαδόν του περιβάλλοντα χώρου, σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων, το καθιστούν εύκολα απορροφήσιμο	
Εύκολη πρόσβαση με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς	
Κατόπιν ολοκλήρωσης της συναλλαγής, το ακίνητο πρόκειται να αναβαθμιστεί σε αποθήκη κατηγορίας Z3	
Ευκαιρίες	Κίνδυνοι
Η περιοχή του Θριάσιου Πεδίου αποτελεί την κύρια αποθηκευτική αγορά της Αττικής, στην οποία επικεντρώνεται το ενδιαφέρον των επενδυτών τα τελευταία έτη, με επενδύσεις άνω των € 60 εκ. τους τελευταίους 12 μήνες	Παρ' όλο που τα αυξανόμενα επιτόκια και η ανησυχία για την οικονομική ανάπτυξη έχουν επηρεάσει την ζήτηση των επενδυτών, οι κυρίες αγορές αποθήκευσης και διανομής συνεχίζουν να προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον
Περιορισμένη προσφορά ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών, που θα μπορούσαν να	Οι επικείμενες αναπτύξεις αποθηκών με ανώτερες προδιαγραφές στην περιοχή μελέτης την επόμενη

θεωρηθούν ανταγωνιστικά του υπό μελέτη ακινήτου

τριετία μπορεί να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της εύλογης αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1 Σεπτεμβρίου 2023, για σκοπούς αγοράς.

Δεδομένα Εκτίμησης

Κατηγορία	Δεδομένα
Συνολική Επιφάνεια Συγκροτήματος (τμ)	17.050,21
Αριθμός Μισθωτών	0
Ποσοστό κενών χώρων	100%
Ιδιοκτησιακό Δικαίωμα	Ιδιόκτητο
Ποσοστό Ιδιοκτησίας	100%

Εκτιμητικές Παραδοχές

Κατηγορία	Δεδομένα
Τρέχον Ετήσιο Μίσθωμα (€)	Μ/Δ
Τρέχον Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Μ/Δ
Αγοραίο Ετήσιο Μίσθωμα (€)	662.087,29
Αγοραίο Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	55.173,94
Αγοραία Τιμή Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)	3,24
Υπερ/Υπό Μισθωμένο	-
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης στη Λήξη της Περιόδου	7,50%
Συντελεστής Προεξόφλησης	9,50%
Απόδοση 2ου έτους	8,76%
Απόδοση βάσει Αγοραίου Μισθώματος	9,36%
Μέση Σταθμισμένη Απόδοση	7,25%

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 1 Σεπτεμβρίου 2023 (κατόπιν στρογγυλοποίησης)

€ 7.085.000 (ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΓΔΟΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης

Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	15 Σεπτεμβρίου 2023
Ημερομηνία Εκτίμησης	1 Σεπτεμβρίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων, των υψηλότερων επιτοκίων, των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία και του συνεχιζόμενου αντίκτυπου της παγκόσμιας πανδημίας COVID-19 σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Trastor ΑΕΕΑΠ Υπόψη κου Γεωργίου Φιλόπουλου
Το Ακίνητο	Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής, το οποίο βρίσκεται στη θέση «Ξεροπήγαδο», στη Βιομηχανική Ζώνη Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας, στην Αττική.
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής, συνολικής επιφάνειας 17.050,21 τμ, αποτελούμενο από δύο κτίρια αποθήκευσης, το κεντρικό κτίριο Α και το κτίριο Β, πλέον βοηθητικών κτισμάτων. Το συγκρότημα έχει κατασκευαστεί τμηματικά βάσει της υπ' αριθμόν 481/1992 αδείας της Νομαρχίας Δυτικής Αττικής και των αναθεωρήσεων αυτής, ενώ ανακαινίσθηκε το 2000, επί γηπέδου εμβαδού 19.301 τμ
Σκοπός Κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με την σύμβαση

	ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 2 Αυγούστου 2023.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.
Σκοπός Εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς αγοράς, και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη Εύλογη Αξία (κατόπιν στρογγυλοποίησης)	€ 7.085.000 (ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΓΔΟΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.
Ειδικές Παραδοχές	<p>Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο χρησιμοποιούνταν στο σύνολό του στην εταιρεία «GOLDAIR CARGO ΑΕ».</p> <p>Σύμφωνα με τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν, η μισθωτήρια σύμβαση της εταιρείας «GOLDAIR CARGO ΑΕ» έχει λήξει από την 31^η Δεκεμβρίου 2020 και ο μισθωτής έχει παραμείνει, δίχως να έχει προβεί σε αναθεώρηση ή σύναψη νέου μισθωτηρίου.</p> <p>Με βάση τα παραπάνω και κατόπιν εντολής σας, έχουμε υιοθετήσει την ειδική παραδοχή ότι το ακίνητο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι κενό και ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά.</p> <p>Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω πληροφορίες καθώς και τα δικαιώματα έξωσης που προβλέπει ο Νόμος για τους νέους ιδιοκτήτες, η εν λόγω ειδική παραδοχή κρίνεται εύλογη.</p>
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	<p>Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στην ισχύουσα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έκδοση των RICS Valuation – Global Standards, τα οποία υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα [“the Red Book”].</p> <p>Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.</p> <p>Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book.</p> <p>Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.</p> <p>Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία</p>

	εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.
Παράγοντες αιεφορίας	Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αιεφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αιεφορία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν την αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες, ενεργειακή απόδοση και κλίμα, καθώς και θέματα σχεδιασμού, διαμόρφωσης, προσβασιμότητας, νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων – και χρήσεων γης (μελλοντικές και παρελθοντικές).
Παραδοχές	Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται.
Παρέκκλιση από Παραδοχές	Καμία
Εκτιμητής	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση Συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.
Δημοσίευση	Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο,

	<p>χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.</p> <p>Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του RED BOOK ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.</p>	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Κέλλυ Ζολώτα, MRICS</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύντρια Επενδυτικών Ακινήτων (CRE & Hospitality)</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	+30 213 0169 570 Nicholas.chatzitsolis@cbre-axies.gr	+30 213 0169 550 kelly.zolota @cbre-axies.com
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έργου: 4237</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: ΘΚ_MΤ_ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13227</p>		

Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

Πηγές πληροφοριών	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί σε στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον κύριο Αλέξανδρο Χρυσοφάκη της Trastor ΑΕΕΑΠ, τα οποία θεωρήσαμε ως ακριβή και πλήρη. Πιο συγκεκριμένα μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Το υπ' αριθμόν 27134 /29/11/2005 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καλοειδά - Η υπ' αριθμόν 214/00 / 11/5/2000 άδεια οικοδομής της πολεοδομίας Ελευσίνας - Το με ημερομηνία Νοεμβρίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Νικόλαου Αραχωβίτη - Υπ' αριθμόν 050865901031 ΚΑΕΚ του Εθνικού Κτηματολογίου - Η με ημερομηνία 1/1/2015 μισθωτήρια σύμβαση μεταξύ ΚΥΠΡΟΥ LEASING και GOLDAIR CARGO ΑΕ - Η με ημερομηνία 12/4/2022 τεχνική έκθεση της εταιρείας Focal - Στοιχεία σχετικά με την επικείμενη λήξη και το τρέχον μίσθωμα του υφιστάμενου χρήστη (η με ημερομηνία 28 Ιουλίου 2023 ηλεκτρονική αλληλογραφία) <p>Πέραν των ανωτέρω, για τις ανάγκες της εκτίμησης και κατά την διάρκεια της αυτοψίας στο ακίνητο, λάβαμε και προφορικές πληροφορίες σχετικά με τις τεχνικές προδιαγραφές της υπό εκτίμηση εγκατάστασης.</p> <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
Το Ακίνητο	<p>Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.</p>
Αυτοψία	<p>Στο ακίνητο έγινε αυτοψία στις 7 Σεπτεμβρίου 2023 από την κα. Μαρία Τσίγκα και τον κ. Θωμά Καρρά, εκτιμητές της εταιρείας ΑΞΙΕΣ ΑΕ, συνοδεία του κ. Γεωργίου Σύρου, εκπροσώπου του εντολέα.</p>
Επιφάνειες Ακινήτου	<p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά καταλήξαμε στις επιφάνειές του μελετώντας τα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν.</p>

Περιβαλλοντολογικά Θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Δίκτυα και Παροχές	Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι τα κτίρια εξυπηρετούνται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.
Κατάσταση Συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας των κτιρίων, των εγκαταστάσεων τους ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιρίων, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
Πολοδομικό Καθεστώς	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν. Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.
Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις	Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις μισθώσεις του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, συμβάσεων μίσθωσης, μεταγραφών, κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο. Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά.

Εκτιμητικές Παραδοχές

Εύλογη Αξία	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:</p> <p>«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»</p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεται δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»</p> <p>Το εκτιμώμενο ποσό αντιστοιχεί στο τίμημα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε περίπτωση αγοραπωλησίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.</p> <p>Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.</p> <p>Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από το Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p>
Αγοραίο Μίσθωμα	<p>Το Αγοραίο Μίσθωμα βάσει του Red Book ορίζεται ως:</p> <p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάση κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ</p>

	όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»
Το ακίνητο	<p>Μόνιμα παρακολουθήματα των κτιρίων, όπως ράμπες φορτοεκφόρτωσης, αυτοματισμοί εισόδου ,συστήματα θέρμανσης/ψύξης κλπ, θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.</p> <p>Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.</p> <p>Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κλπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.</p>
Περιβαλλοντολογικά θέματα	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <p>(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.</p> <p>(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.</p> <p>(γ) θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.</p> <p>(δ) σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραποτάμιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε όχθες ρεμάτων, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.), για τους σκοπούς της εκτίμησης, θεωρούμε ότι έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης και η αντίστοιχη ασφάλιση κατά του σχετικού κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου.</p>
Κατάσταση Συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:</p> <p>(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιόζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,</p>

	<p>(β) τα κτίσματα είναι ελεύθερα από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα, και</p> <p>(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές.</p> <p>(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός ή λογισμικό είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.</p> <p>Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία του ακινήτου δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.</p>
--	---

Μέρος III: Το Ακίνητο

Το Ακίνητο

Θέση ακινήτου

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Ξεροπήγαδου, στην ομώνυμη θέση, εντός της βιομηχανικής ζώνης του Δήμου Μάνδρας – Ειδυλλίας Αττικής. Το ακίνητο βρίσκεται 2 χλμ περίπου δυτικά της Αττικής Οδού και 3 χλμ περίπου βόρεια της Νέα Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου (ΝΕΟΑΚ).

Τοποθεσία

Η περιοχή της Μάνδρας αποτελεί τμήμα του βιομηχανικά ανεπτυγμένου Θριασίου Πεδίου και βρίσκεται Β-ΒΔ της Ελευσίνας και περίπου 24 χλμ βορειοδυτικά του κέντρου της Αθήνας.

Ως προς την ειδικότερη θέση του ακινήτου, πρόκειται για χωρική ενότητα με θεσμοθετημένες χρήσεις, εντός της βιομηχανικής ζώνης του Δήμου. Συγκεντρώνει κατά κύριο λόγο μεγάλο μεγέθους αποθηκευτικά κέντρα διανομής και βιομηχανικές χρήσεις, επιφάνειας άνω των 15.000 τμ. Μερικές από τις πιο γνωστές εταιρείες που έχουν εγκατασταθεί στην εγγύς του ακινήτου περιοχή είναι οι Carglas, Eurplast, MS Logistics και η Πανχαρτ. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν επίσης και διάσπαρτα κενά γήπεδα κατάλληλα προς αξιοποίηση.

Συγκριτικά με τις υπόλοιπες κύριες περιοχές του Θριασίου Πεδίου, η Μάνδρα αποτελεί την κύρια αγοράς logistics μετά τον Ασπρόπυργο, χωρίς ωστόσο να έχει ακόμα γίνει αισθητή στην τοπική κτηματαγορά η δυναμική του νέου εμπορευματικού σταθμού (όπως για παράδειγμα έχει συμβεί σε κάποιες θέσεις του Ασπροπύργου).

Η πρόσβαση είναι εφικτή μέσω της Αττικής Οδού και της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου (ΝΕΟΑΚ), ενώ σε απόσταση 3 χλμ χωροθετείται ο σταθμός του προαστιακού σιδηρόδρομου «Μαγούλα».

Χάρτης τοποθεσίας του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

Περιγραφή Ακινήτου

Εξωτερική άποψη ακινήτου
Κτίριο Β



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη ακινήτου
Κτίριο Α



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Οικοπεδικό Σκέλος

Με βάση το από Νοεμβρίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Αραχωβίτη, το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το υπό μελέτη αποτελεί εκτός σχεδίου πόλεως έκταση συνολικού εμβαδού 19.301,00 τμ.

Το γήπεδο είναι ακανόνιστου σχήματος και το έδαφος σχεδόν επίπεδο. Φέρει πρόσωπο Ν σε πλευρά μήκους 117,12 τμ, με ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό, νυν οδός Ξεροπήγαδου και ως προς τις λοιπές πλευρές συνορεύει με ιδιοκτησίες τρίτων.

Σε τμήμα του ακάλυπτου χώρου καθώς και πλησίον της εισόδου υπάρχει φύτευση, ενώ το υπόλοιπο τμήμα είναι ασφαλτοστρωμένο. Μέρος του γηπέδου έχει διαμορφωθεί σε υπαίθριο χώρο στάθμευσης. Η περίφραξη επιτυγχάνεται μέσω τοιχίου από οπλισμένο σκυρόδεμα με μεταλλικά κικλιδώματα.

Κτιριακό σκέλος

Πρόκειται για κέντρο αποθήκευσης και διανομής, το οποίο περιλαμβάνει δύο κύρια κτίρια, τα Α και Β, και λοιπά βοηθητικά κτίσματα και μηχανολογικές εγκαταστάσεις, συνολικής επιφάνειας 17.050,21 τμ.

Το Κτίριο Α, το οποίο αποτελεί το κεντρικό κτίριο αποθήκευσης, έχει συνολική επιφάνεια 15.794,41 τμ και αποτελείται από 4 επίπεδα, ήτοι υπόγειο, ισόγειο, 1^ο και 2^ο όροφο. Είναι σύμμεικτης κατασκευής και κατασκευάστηκε αρχικά βάσει της υπ' αριθμόν 481/28-9-1992 αδείας, ενώ το 2001 (ΟΑ 214/11-05-2000) πραγματοποιήθηκε σε αυτό προσθήκη χώρων αποθηκευτικής χρήσης στο υπόγειο, καθώς και εκσυγχρονισμός του κτιρίου. Τα επίπεδα του υπογείου και ισογείου έχουν αποθηκευτική χρήση, με ωφέλιμο εσωτερικό ύψος 2,85 μ και 9,30 αντίστοιχα. Στο ισόγειο, όπου υπάρχει πλατφόρμα φορτοεκφόρτωσης, χωροθετούνται 15

θύρες μεγάλου μεγέθους και 5 μεταλλικές ράμπες φορτοεκφόρτωσης, ενώ στο εν λόγω επίπεδο υπάρχουν 5 ψυκτικοί θάλαμοι, οι οποίοι κατά την αυτοψία λειτουργούσαν σαν απλός αποθηκευτικός χώρος. Η επικοινωνία μεταξύ των επιπέδων του κτιρίου εσωτερικά πραγματοποιείται μέσω κλιμακοστασίου και δύο ανελκυστήρων εμπορευμάτων. Στο υπόγειο υπάρχει επίσης ράμπα οχημάτων όπου επικοινωνεί με τον περιβάλλοντα χώρο. Ο πρώτος και δεύτερος όροφος έχουν γραφειακή χρήση. Διαθέτουν κουφώματα αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες και ψευδοροφές, ενώ τα δάπεδα είναι επικαλυμμένα με κεραμικά πλακίδια. Τέλος, η κεντρική θέρμανση και οι αυτόνομες μονάδες κλιματισμού εξυπηρετούν τους συγκεκριμένους χώρους.

Το Κτίριο Β, για το οποίο δεν εκδόθηκε οικοδομική άδεια (ωστόσο υπάχθηκε σε ρύθμιση βάσει του Ν. 4495/2017 όπως αναφέρεται στον παρακάτω πίνακα) είναι μεταλλικής κατασκευής και αφορά ισόγειο αποθηκευτικό χώρο με ωφέλιμο εσωτερικό ύψος 6,10 μ και εμβαδόν 1.021 τμ, εντός του οποίου υπάρχει ψυκτικός θάλαμος, ο οποίος κατά την αυτοψία λειτουργούσε σαν απλός αποθηκευτικός χώρος.

Αναφορικά με τις λοιπές κατασκευαστικές προδιαγραφές, οι αποθηκευτικοί χώροι και των δύο κτιρίων διαθέτουν βιομηχανικό δάπεδο, ενώ βιομηχανικά φωτιστικά σώματα και φεγγίτες παρέχουν τον απαραίτητο φωτισμό.

Τέλος, στο ακίνητο εντοπίζονται διάσπαρτα κτίσματα βοηθητικής χρήσης, συνολικής επιφάνειας 234,72 τμ, όπως λεπτομερώς περιγράφονται στην παρακάτω παράγραφο (§Πίνακας Επιφανειών).

Δίκτυα και Παροχές

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από την Trastor ΑΕΕΑΠ. Βάσει των εν λόγω στοιχείων οι επιμέρους επιφάνειες του ακινήτου ανά κτίριο, επίπεδο και χρήση έχουν ως εξής:

A/A	Όροφος	Χρήση	Συνολική επιφάνεια (τμ)
Α κτίριο	Υπόγειο	Αποθήκη	7.560,25
	Ισόγειο	Αποθήκη	7.710,25
	1ος όροφος	Γραφειακή	94,83
	2ος όροφος	Γραφειακή	429,08

Β κτίριο	Ισόγειο	Αποθήκη	1.021,08
Λοιπά κτίσματα		Βοηθητική	234,72
Σύνολο			17.050,21

Πηγή: Από 12 Απριλίου 2022 τεχνική έκθεση της εταιρείας Focal

Οι επιφάνειες των επιμέρους βοηθητικών κτισμάτων, παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

A/A	Περιγραφή	Συνολική επιφάνεια (τμ)
1	Επαγγελματική αποθήκη	25,00
2	Κτίριο Μηχ/κων εγκαταστάσεων	12,50
3	Κτίσμα WC	11,44
4	Κτίσμα	59,95
5	Γραφείο κίνησης	24,75
6	Φυλάκιο εισόδου	13,63
7	Μεταλλικό υπόστεγο	78,75
8	Αντλιοστάσιο πυρόσβεσης	5,20
9	Μεταλλικό στέγαστρο Η/Μ εγκατάστασης	3,50
Σύνολο		234,72

Πηγή: Από 12 Απριλίου 2022 τεχνική έκθεση της εταιρείας Focal

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προσκομίστηκαν και παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες, τις οποίες θεωρούμε σωστές και σύμφωνες με τα Πρότυπα Μετρήσεων του RICS για την Ελλάδα.

Κατάσταση Συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο σύντομη εσωτερική αυτοψία. Κατά τη διάρκειά της διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου εσωτερικά και εξωτερικά ήταν καλή.

Με βάση την τεχνική έκθεση που μας παρασχέθηκε, στο υπό μελέτη ακίνητο εντοπίζονται τα παρακάτω:

- Στα σκυροδέματα του περιβάλλοντος χώρου δεν προβλέφθηκαν κατασκευαστικοί αρμοί και στις δύο διευθύνσεις με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν εμφανείς ρωγμές στις επιφάνειες,
- Στα βιομηχανικά δάπεδα επίσης υπάρχουν ρωγμές για τον ίδιο λόγο,
- Τα χωροδικτυώματα στα στέγαστρα περιμετρικά του κεντρικού κτηρίου παρουσιάζουν οξειδώσεις. Το ίδιο συμβαίνει και με τα λοιπά μεταλλικά στοιχεία (σκάλες, δεξαμενές κλπ), και
- Τα στοιχεία του φέροντα οργανισμού (κολώνες, δοκάρια) στην πίσω πλευρά της αποθήκης δεν έχουν βαφτεί, ενώ στην μπροστινή έχουν βαφτεί πρόσφατα.

Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο δεν παρουσιάζει εδαφολογικούς κινδύνους.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας προσκομίστηκε το Ενεργειακό Πιστοποιητικό του Ακινήτου, σας συστήνουμε ωστόσο να βεβαιωθείτε ότι το ακίνητο διαθέτει το σχετικό πιστοποιητικό, όπως προβλέπεται από Ευρωπαϊκή Νομοθεσία.

Εάν επιθυμείτε μια τεκμηριωμένη άποψη αναφορικά με το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου σας, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα,

προτείνουμε να απευθυνθείτε σε εξειδικευμένο σύμβουλο, ο οποίος θα προβεί στον προσδιορισμό του κόστους αυτού.

Πολυοδομικό Καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολυοδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν. Με βάση το από Νοεμβρίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Νικόλαου Αραχωβίτη το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το υπό εκτίμηση ακίνητο, βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και εντός της βιομηχανικής ζώνης Μάνδρας στον Δήμο Μάνδρας – Ειδυλλίας, και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

Με βάση την από Απριλίου 2023 τεχνική έκθεση που μας προσκομίσθηκε, οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σύμφωνα με το ΦΕΚ 303Δ/06-04-1987, όπως αυτό αναθεωρήθηκε από το ΦΕΚ 245Α' /09-12-2020 και ΦΕΚ 129Α/23-07-2021, είναι οι εξής:

- Ελάχιστο εμβαδό γηπέδου 4.000 τμ
- Ελάχιστο πρόσωπο αρτιότητας 25,00 μ σε κοινόχρηστο δρόμο (για τα μετά το 2003) και 45,00 μ σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές οδούς
- Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) 0,90 για άδειες βάσει του ΦΕΚ 303Δ/1987 ή 0,60 για άδειες βάσει του ΦΕΚ 245Α/2020
- Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης βάσει ΓΟΚ ή 5,00
- Ποσοστό Κάλυψης 30% για μόνιμες βιομηχανικές κατασκευές ή 40% για αρθρωτές
- Ελάχιστες αποστάσεις κτιρίων από όρια γηπέδου 10,00 μ
- Μέγιστος αριθμός ορόφων 3
- Μέγιστο ύψος 11,00 μ

Δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε εάν οι πρόσφατοι νόμοι για την ανάπτυξη γηπέδων που δεν εμπίπτουν σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεων ή οικισμών σχέδια (όπως οι Ν. 4467/2017, 4759/2020 κ.λπ.) επηρεάζουν και πόσο την περαιτέρω αξιοποίηση ή την επανακατασκευή των υφιστάμενων κτιρίων.

Δεδομένου ωστόσο ότι ο συντελεστής κάλυψης φαίνεται να έχει εξαντληθεί και οποιαδήποτε περαιτέρω δόμηση καθ ύψος πρακτικά δε φαίνεται να είναι εφικτή λόγω κατασκευής των υφιστάμενων κτιρίων δεν λαμβάνεται υπόψη οποιαδήποτε δυνατότητα περαιτέρω αξιοποίησης.

Με βάση την τεχνική έκθεση που μας παρασχέθηκε, τμήματα του ακινήτου που έχουν κατασκευαστεί καθ' υπέρβαση της δόμησης έχουν σχεδόν στο σύνολό του τακτοποιηθεί με

βάση τον Ν.4495/2017, με εξαίρεση χώρους βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 87,45 τμ, όπως αναλυτικά περιγράφονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Περιγραφή	Συνολική επιφάνεια (τμ)
Μεταλλικό υπόστεγο	78,75
Αντλιοστάσιο πυρόσβεσης	5,20
Μεταλλικό στέγαστρο Η/Μ εγκατάστασης	3,50
Σύνολο	87,45

Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δεν συντρέχουν πολεοδομικής φύσης κωλύματα προκειμένου το εκτιμώμενο ακίνητο να ήταν σε θέση να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Τέλος, δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψή μας οποιαδήποτε ζητήματα πολεοδομικής φύσης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τόσο την τρέχουσα, όσο και τη μελλοντική αξία του ακινήτου.

ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ. Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

Νομικό Καθροιστώζ

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν. Βάσει του υπ' αριθμόν 27134 συμβολαίου πώλησης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καλοειδά, το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ», νυν «Τράπεζα Πειραιώς».

Θεωρούμε ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο χρησιμοποιούνταν στο σύνολό του στην εταιρεία «GOLDAIR CARGO ΑΕ».

Σύμφωνα με τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν, η μισθωτήρια σύμβαση της εταιρείας «GOLDAIR CARGO ΑΕ» έχει λήξει από την 31^η Δεκεμβρίου 2020 και ο μισθωτής έχει παραμείνει, δίχως να έχει προβεί σε αναθεώρηση ή σύναψη νέου μισθωτηρίου.

Με βάση τα παραπάνω και κατόπιν εντολής σας, έχουμε υιοθετήσει την ειδική παραδοχή ότι το ακίνητο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι κενό και ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω πληροφορίες καθώς και τα δικαιώματα έξωσης που προβλέπει ο Νόμος για τους νέους ιδιοκτήτες, η εν λόγω ειδική παραδοχή κρίνεται εύλογη.

.

Μισθωτική Δραστηριότητα

Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Η αγορά logistics στην Αττική συνέχισε να καταγράφει αυξημένη – παρά το περιορισμένο απόθεμα- μισθωτική δραστηριότητα κατά τη διάρκεια του 1^{ου} εξαμήνου του έτους. Μεγαλύτερη ζήτηση αποτυπώθηκε κατά κύριο λόγο στην περιοχή του Ασπροπύργου, ο οποίος αποτελεί την κύρια αγορά logistics και παραδοσιακό hub 3PL χρηστών, με την περιοχή της Μάνδρας να ακολουθεί.

Το μισθωτικό ενδιαφέρον επικεντρώθηκε σε αποθήκες σύγχρονων προδιαγραφών και επιφάνειας άνω των 10.000 τμ, με την προσφορά για την εν λόγω κατηγορία να παραμένει ιδιαίτερα περιορισμένη. Με βάση την έρευνά μας, οι περισσότερες από τις νέες μισθώσεις που πραγματοποιήθηκαν την εν λόγω περίοδο στην περιοχή αφορούσαν αποθηκευτικούς χώρους οι οποίοι είτε πρόκειται να κατασκευαστούν είτε ανακαινίζονταν ριζικά από τους ιδιοκτήτες, με χαρακτηριστικά όπως:

- καθαρό εσωτερικό ύψος άνω των 9 μέτρων,
- ικανοποιητικό αριθμό υδραυλικών ραμπών φορτο-εκφόρτωσης,
- πυράντοχο φορέα,
- ικανοποιητική περιμετρική κυκλοφορία οχημάτων,
- ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης,
- σύγχρονο Η/Μ εξοπλισμό,
- παροχή διοικητικών χώρων και επαρκείς θέσεις στάθμευσης προσωπικού, και
- καλή οδική και σιδηροδρομική πρόσβαση

Κατά τη διάρκεια του τελευταίου 12μηνου, η κυριότερη μίσθωση στην περιοχή της Μάνδρας αφορά το υπό ανέγερση διακομετακομιστικό συγκρότημα ιδιοκτησίας NOBAL ΑΕΕΑΠ, από την εταιρεία Seagul. Η εν λόγω κατασκευή πρόκειται να ολοκληρωθεί έως το τέλος του έτους.

Στοιχεία Μισθωμάτων

Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε διαπιστώθηκε ότι οι τιμές μίσθωσης επαγγελματικών αποθηκών καλών προδιαγραφών στην περιοχή της Μάνδρας κυμαίνονται μεταξύ:

- **€5,40/τμ - €5,80/τμ- σε όρους κύριας χρήσης**, για νεόδμητες/υπό ανέγερση αποθήκες σύγχρονων προδιαγραφών, με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά και εσωτερικό ύψος άνω των 12 μ. (εκμεταλλεούμενες το νέο νομοθετικό πλαίσιο για τα ύψη),
- **€4,80/τμ - €5,20/τμ- σε όρους κύριας χρήσης**, για αποθήκες καλών προδιαγραφών, επαρκείς ράμπες φορτοεκφόρτωσης και εσωτερικό ωφέλιμο ύψος μεταξύ 9 μ. και 11 μ., και
- **€3,80/τμ- €4,00/τμ- σε όρους κύριας χρήσης**, για αποθήκες καλών προδιαγραφών, ικανοποιητικό αριθμό ράμπες φορτοεκφόρτωσης, με εσωτερικό ωφέλιμο ύψος μεταξύ 6 μ. και 8 μ.
- Σε περιπτώσεις ακινήτων παλαιάς κατασκευής, οι τιμές μίσθωσης δεν μπορούν να ξεπεράσουν τα €3,50/τμ- σε όρους κύριας χρήσης.

Τα αντίστοιχα εύρη για αποθήκες υποδεέστερων προδιαγραφών είναι χαμηλότερα. Παρακάτω αναλύονται οι κύριοι όροι μιας τυπικής επαγγελματικής μίσθωσης:

Κατάσταση ακινήτου	Θερμό κέλυφος εκτός από κινητά παρακολουθήματα και εξοπλισμό του μισθωτή
Καθαρό ενοίκιο	Καταβάλλεται μηνιαίως προκαταβολικά. Δεν περιλαμβάνει τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ, λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα
Διάρκεια μίσθωσης	Τυπική διάρκεια 6- 9 έτη με δικαίωμα επέκτασης
Δυνατότητα διακοπής	Βάσει Νόμου (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
Αναπροσαρμογή	Συνήθως με βάση τον ΔΤΚ (πχ ΔΤΚ+1% με όριο 4%-5%)
Εγγύηση	2 μηνιαία μισθώματα
Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα	Καταβάλλονται από το μισθωτή ή τον εκμισθωτή ανάλογα το είδος
Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ	Καταβάλλεται από το μισθωτή

Πίνακας Συγκριτικών Στοιχείων – Μισθώσεις Αποθηκών

A/A	Τύπος συγκριτικού	Τοποθεσία	Περιγραφή	Μεικτή επιφάνεια (τμ)	Επιφάνεια χώρων κύριας χρήσης (τμ)	Μηνιαίο μίσθωμα (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ-σε όρους ΚΧ/μήνα)
1	Συμφωνηθέν μίσθωμα/ Q3 2023	ΕΟ Ελευσίνας - Θηβών, Μάνδρα	Υπό κατασκευή κέντρο αποθήκευσης και διανομής, σύγχρονων προδιαγραφών (ολοκλήρωση κατασκευής Δεκ. 2023), με πιστοποίηση Leed Gold. Το ακίνητο κατασκευάζεται επί γηπέδου εμβαδού 25.000 τμ και θα είναι κατηγορία πυροπροστασίας Z2, με εσωτερικό ύψος 13,50 μ.	Εμπιστευτικό	Εμπιστευτικό	Εμπιστευτικό	5,64
2	Αιτούμενο τίμημα/ Q3 2023	Πλησίον Αττικής Οδού, Μάνδρα	Κέντρο αποθήκευσης και διανομής, επί γηπέδου εμβαδού 40.000 τμ, με εσωτερικό ύψος 9 μ.	15.500,00	14.725,00	93.000,00	6,32
3	Τρέχον μίσθωμα/Q3 2023	Τρύπιο Λιθάρι, Μάνδρα	Συγκρότημα αποθήκευσης και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, το οποίο έχει αναπτυχθεί επί γηπέδου εμβαδού 131.000 τμ περίπου.	Εμπιστευτικό	Εμπιστευτικό	Εμπιστευτικό	3,35
4	Τρέχον μίσθωμα/Q3 2023	Μάνδρα	Νεόδμητη αποθήκη σύγχρονων προδιαγραφών, ξηρού φορτίου, με εσωτερικό ύψος 13 μ.	Εμπιστευτικό	Εμπιστευτικό	Εμπιστευτικό	5,47

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Επενδυτική Αγορά Μάνδρας

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2023 η αγορά αποθηκών συνέχισε την ανοδική της πορεία, με τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ να προγραμματίζουν ακόμη περισσότερες επενδύσεις στον εν λόγω κλάδο.

Ειδικότερα, ο όγκος των επενδύσεων, έπειτα από ένα υποτονικό δεύτερο εξάμηνο το 2022, κινήθηκε ανοδικά κατά τη διάρκεια του 2023 έως και σήμερα, φτάνοντας συνολικά €52 εκ. περίπου.

Καθ' όλη τη διάρκεια του τρέχοντος έτους, η περιοχή του Ασπρόπυργου, με συνολικό όγκο συναλλαγών € 40 εκ., συνέχισε να συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον στην αγορά, με την αγορά της Μάνδρας και της Μαγούλας να ακολουθούν.

Με βάση την έρευνά μας, το μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων που συναλλάχθηκαν στην περιοχή τους τελευταίους 12 μήνες αφορούν α) αποθήκες 5.000 τμ και άνω, που χρήζουν ανακαίνισης και β) γήπεδα κατάλληλα προς αξιοποίηση, ως αποτέλεσμα της ανελαστικής προσφοράς αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών.

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, οι κύριοι επενδυτές στην ευρύτερη περιοχή είναι:

- **Ξένα funds**, τα οποία πλέον επενδύουν σημαντικά ποσά για τη δημιουργία εμπορευματικών κέντρων στην χώρα. Χαρακτηριστικά αναφέρεται το επενδυτικό σχέδιο «Hull Logistics Park» της εταιρείας Stroom Development. Πρόκειται για μια επένδυση ύψους €244 εκατ. για τη δημιουργία κέντρου logistics στο παλιό εργοστάσιο της Ελληνικής Χαλυβουργίας. Κατόπιν αποπεράτωσης, το κέντρο αποθήκευση και διανομής θα διαθέτει:
 - ο Τέσσερις αποθήκες 122,7 χιλ. τμ
 - ο Εμπορικά γραφεία 14.000 τμ
 - ο 2.416 θέσεις στάθμευσης ΙΧ
 - ο Λιμένα πρόσδεσης πλοίων μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων
 - ο 4 γραφεία αποθηκών 10,7 χιλ. τμ
 - ο Φωτοβολταϊκά δυναμικότητας 175,2 Mwh
 - ο Χώρο φιλοξενίας οδηγών 1.400 τ.μ. και
 - ο εστιατόριο 1.000 τ.μ.

Το Hull logistics park θα εκμεταλλεύεται τα τρία βασικά δίκτυα μεταφορών (σιδηρόδρομος, οδικό δίκτυο, λιμάνι) και εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί το 2024. Η HIG επιδιώκει με αυτό το έργο να καταστεί ένας από τους μεγαλύτερους φορείς στον - πολυδιασπασμένο-κλάδο των logistics, θέτοντας ως στόχο να ελέγχει ποσοστό της τάξεως του 18%

- **Συνεργασίες μεταξύ υφιστάμενων 3PLs, και**
- **Μεγάλες εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας (ΑΕΕΑΠ).**
 - ο Χαρακτηριστικά αναφέρεται η NOBAL ΑΕΕΑΠ, η οποία πρόσφατα προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιο της ένα γήπεδο 25.000 τμ στην Μάνδρα, επί του οποίου κατασκευάζει κέντρο αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 10.000 τμ. Το έργο πρόκειται να ολοκληρωθεί τέλη του 2023.
 - ο Αντιστοίχως, η Trastor ΑΕΕΑΠ απέκτησε πρόσφατα έκταση 30 στρεμμάτων, όπου δρομολογείται η κατασκευή ενός σύγχρονου κέντρου logistics, επιφάνειας 23.800 τμ. Η Trastor θα εξαγοράσει το κτίριο όταν ολοκληρωθεί η κατασκευή του, το 2024. Απώτερος στόχος της εισηγμένης ΑΕΕΑΠ είναι να διαμορφώσει ένα χαρτοφυλάκιο της τάξεως των 150.000 τ.μ. στην περιοχή του Ασπροπύργου.
 - ο Η Briq Properties έχει ξεκινήσει την ανάπτυξη μιας νέας εγκατάστασης logistics επιφάνειας 19.230 τμ. Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τα μέσα του 2024, δημιουργώντας ένα ενιαίο συγκρότημα logistics (μαζί με τα υφιστάμενα κτίρια) συνολικής επιφάνειας 44.500 τμ, ενώ τέλος
 - ο Τον Φεβρουάριο του 2023 η Prodea Investments απέκτησε ένα κέντρο αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο, συνολικής επιφάνειας 59.015 τμ εντός οικοπέδου 146 χιλ τμ, έναντι €38,1 εκ.

Πίνακας Ενδεικτικών Συγκριτικών Στοιχείων Αγοραπωλησιών

A/A	Έτος	Περιοχή	Περιγραφή	Επενδυτής	Τιμή Μονάδας
2	2022	Ασπρόπυργος	Δύο αυτοτελείς αποθήκες πλήρως μισθωμένες	ΤΡΑΣΤΟΡ ΑΕΕΑΠ	€ 731,31 /τμ
3	2022	Κρυονέρι	Βιομηχανικό συγκρότημα	PREMIA ΑΕΕΑΠ	€ 401,07 /τμ
4	2022	Μεταμόρφωση	Κτίριο αποθηκών	ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	€ 357,17 /τμ
5	2023	Ασπρόπυργος	Κέντρο διανομής και αποθήκευσης, αποτελούμενο από 4 κτίρια	PRODEA ΑΕΕΑΠ	€ 645,60 /τμ

Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από την ΑΞΙΕΣ, οι αποδόσεις για χώρους αποθήκευσης και διανομής αντίστοιχων προδιαγραφών και σε κύριες αγορές όπως η υπό μελέτη, κυμαίνονται σήμερα μεταξύ **7,25%** και **7,75%**, αναλόγως της εμπορικότητας της κάθε θέσης, των χαρακτηριστικών του ακινήτου, των χαρακτηριστικών του μισθωτή, τη διάρκεια της μίσθωσης, το επίπεδο του μισθώματος και των λοιπών όρων μίσθωσης.

Συγκριτικά Στοιχεία Αγοραπωλησιών Επενδυτικών Ακινήτων

Πίνακας Συγκριτικών Στοιχείων Επενδυτικών Ακινήτων

A/A	Τύπος συγκριτικού	Περιοχή	Περιγραφή	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Απόδοση (%)
1	Συναλλαγή/ Q3 2022	Θριάσιο Πεδίο	Αποθηκευτικός χώρος	6.800.000,00	794,49	7,55
2	Συναλλαγή/ Q3 2022	Θριάσιο Πεδίο	Αποθηκευτικός χώρος	6.150.000,00	684,25	7,02

Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Νέες Αναπτύξεις

Επικείμενες Αναπτύξεις

Βάσει των όσων γνωρίζουμε, στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου βρίσκονται υπό εξέλιξη ή πρόκειται να ξεκινήσουν αρκετά έργα. Χαρακτηριστικά αναφέρονται:

Κέντρο αποθήκευσης και Διανομής

M/Δ

Διεύθυνση: 26ου χλμ. της παλαιάς Ε.Ο. Ελευσίνας – Θηβών, Μάνδρα

Επιφάνεια οικοπέδου: 25.000 τμ

Επενδυτής: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Περιγραφή έργου: Κέντρο αποθήκευσης και διανομής 10.000 τμ περίπου.

Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): Δεκ 2023

Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο I & II

M/Δ

Επενδυτές: Goldair κατά 40%, ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ κατά 60%

Επιφάνεια οικοπέδου: 588 στρέμματα

Περιγραφή έργου: Μονάδα εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και συνδυασμένων μεταφορών, η οποία κατόπιν αποπεράτωσης θα αφορά 210.000 τμ στεγασμένων αποθηκών, 250.000 παλετοθέσεις, 4.000 θέσεις για αυτοκίνητα και 120 θέσεις για φορτηγά. ήτοι χερσαίων-θαλάσσιων-σιδηροδρομικών (tri-modal)

Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης):

Περίοδος κατασκευής 5 ετών, χωρισμένη σε δύο φάσεις. Η πρώτη φάση θα είναι 24 μήνες από την έναρξη ισχύος της σύμβασης παραχώρησης και η β' φάση επιπλέον 36 μήνες (2+3 χρόνια), με μια συνολική επένδυση € 150 εκ.

Πρόκειται για την μεγαλύτερη επένδυση όλων των εποχών στον χώρο των logistics.

Hull Logistics Park, Ασπρόπυργος



Πηγή φωτογραφίας: Business.gr

Επενδυτής: Stroom Development

Διεύθυνση: 17^ο χλμ ΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ασπρόπυργος
Επιφάνεια οικοπέδου: 291 στρέμματα (238 στρ. πάνω από την ΕΟ και 53 στρ. παραλιακό τμήμα)

Περιγραφή έργου: Μονάδα εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και συνδυασμένων μεταφορών, ήτοι χερσαίων-θαλάσσιων-σιδηροδρομικών (tri-modal). Συνολικά, το κέντρο αποθήκευσης και διανομής θα διαθέτει:

- τέσσερις αποθήκες 122,7 χιλ. τ.μ.
- εμπορικά γραφεία 14.000 τ.μ.
- 2.416 θέσεις στάθμευσης ΙΧ. 60,4 χιλ. τ.μ.
- λιμένα πρόσδεσης πλοίων μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων
- 4 γραφεία αποθηκών 10,7 χιλ. τ.μ.
- Φωτοβολταϊκά δυναμικότητας 175,2 Μwh
- χώρο φιλοξενίας οδηγών 1.400 τ.μ. και
- εστιατόριο 1.000 τ.μ.

Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης):
Άγνωστο

Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής 2 (ΚΑΔ2) , Ασπρόπυργος



Πηγή: Briq Properties

Επενδυτής: Briq Properties

Διεύθυνση: Θέση Λάκκος Καματερού, Ασπρόπυργος
Επιφάνεια οικοπέδου: 103.001,54 τμ

Πολοδομικό καθεστώς: Εκτός θεσμοθετημένης βιομηχανικής περιοχής

Περιγραφή έργου: Logistics Park συνολικής επιφάνειας κτηριακών εγκαταστάσεων 20.797,54 τ.μ. με σύστημα αυτόματης αποθήκευσης

Πληροφορίες σχετικά με προσύμφωνα αγοράς: Μισθωμένο στην Info Quest Technologies M.A.E.

Κέντρο Αποθήκευσης, Ασπρόπυργος

Επενδυτής: ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΕΕΑΠ

Διεύθυνση: Μ/Δ

Επιφάνεια οικοπέδου: 110.000 τμ

Μ/Δ

Περιγραφή έργου: Logistics Park συνολικής επιφάνειας
κτηριακών εγκαταστάσεων 40.000 τ.μ.
Χρονοδιάγραμμα (εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης): 2025

Εκτίμηση

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος 1η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Αναφορικά με την προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),

- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,
- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η Καθαρή Παρούσα Αξία ισούται με την Εύλογη αξία.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει του λογισμικού προγράμματος “ARGUS Enterprise”, το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ορών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές βασίζονται σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές (IMF).

Μέθοδος 2η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπ' όψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι – ενδεικτικά τουλάχιστον – τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κλπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η κατάσταση συντήρησης, οι παροχές, κλπ.
- Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά που χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετούμε τις πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Το ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη αγορά αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων, εντός βιομηχανικής ζώνης	Η εσωτερική διαμόρφωση του κτιρίου σε 2 επίπεδα και το χαμηλό ωφέλιμο ύψος στον αποθηκευτικό χώρο του υπογείου (2,85 μ. ωφέλιμο ύψος)
Καλή δυνατότητα πρόσβασης μέσω της Αττικής Οδού και της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου	Δύσκολη πρόσβαση με ΜΜΜ

Καλή κατάσταση συντήρησης

Τα χαρακτηριστικά του συγκροτήματος, όπως η επιφάνεια, το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος (9,30 στο κτίριο Α και 6,10 μ στο κτίριο Β), η επάρκεια σε ράμπες φορτοεκφόρτωσης και το εμβαδόν του περιβάλλοντα χώρου, σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων, το καθιστούν εύκολα απορροφήσιμο

Εύκολη πρόσβαση με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς

Κατόπιν ολοκλήρωσης της συναλλαγής, το ακίνητο πρόκειται να αναβαθμιστεί σε αποθήκη κατηγορίας Z3

Ευκαιρίες

Η περιοχή του Θριάσιου Πεδίου αποτελεί την κύρια αποθηκευτική αγορά της Αττικής, στην οποία επικεντρώνεται το ενδιαφέρον των επενδυτών τα τελευταία έτη, με επενδύσεις άνω των € 60 εκ. τους τελευταίους 12 μήνες

Περιορισμένη προσφορά ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ανταγωνιστικά του υπό μελέτη ακινήτου

Κίνδυνοι

Παρ' όλο που τα αυξανόμενα επιτόκια και η ανησυχία για την οικονομική ανάπτυξη έχουν επηρεάσει την ζήτηση των επενδυτών, οι κυρίες αγορές αποθήκευσης και διανομής συνεχίζουν να προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον

Οι επικείμενες αναπτύξεις αποθηκών με ανώτερες προδιαγραφές στην περιοχή μελέτης την επόμενη τριετία μπορεί να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου

Βασικές Υποθέσεις Εκτίμησης

Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Το ακίνητο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης χρησιμοποιούνταν από την εταιρεία «GOLDAIR CARGO ΑΕ», ωστόσο η μισθωτήρια σύμβαση έχει ήδη λήξει και δεν έχει εκ νέου ανανεωθεί.

Με βάση την ειδική παραδοχή που έχει υιοθετηθεί, στο ακίνητο κατά το 1^ο μισθωτικό έτος πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες αναβάθμισης, όπως λεπτομερώς περιγράφεται στην § Λειτουργικά και άλλα κόστη, με το ετήσιο μεικτό έσοδο για το 1ο μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε € 0. Το 2ο έτος διαμορφώνεται σε € 688.570 το 2^ο έτος, όπου το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο σε αγοραία επίπεδα, ενώ καταλήγει σε € 847.141 το 2033.

Λειτουργικά και άλλα κόστη

Στα πλαίσια της ανάλυσης μας έχουμε υιοθετήσει κόστος μίσθωσης ίσο με 10% του αγοραίου μισθώματος, το οποίο υπολογίζεται σε περίπτωση νέας μίσθωσης.

Κατόπιν εντολής σας δεν λήφθηκαν ωστόσο λοιπά έξοδα που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη, όπως φόρος κατοχής ακινήτου (ΕΝΦΙΑ) και κόστος ασφάλισης. Συνεπώς η ανάλυση μας γίνεται στη βάση της μεικτής απόδοσης (gross yield).

Επίσης, σε συνέχεια των πληροφοριών που μας παρασχέθηκαν από την Τραστορ ΑΕΕΑΠ, το ακίνητο πρόκειται να αναβαθμιστεί σε κατηγορία Z3 του πυροθερμικού φορτίου του κανονισμού πυροπροστασίας, πλέον επιπρόσθετων εργασιών.

Το εκτιμώμενο συνολικό κόστος υπολογίζεται σε € 1.197.722, το οποίο αντιστοιχεί €73.52/ τμ αποθήκης, και κρίνεται εύλογο με βάση την έρευνα μας. Το εν λόγω ποσό προβλέπεται να αποπερατωθεί άμεσα, σε διάστημα 12 μηνών (ήτοι έως και την 30^η Αυγούστου 2024), το οποίο και έχει υιοθετηθεί για τους σκοπούς της εκτίμησης.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Σε συνέχεια την έρευνας κτηματαγοράς για αντίστοιχα κτίρια με το υπό μελέτη στην άμεσα γύρω περιοχή και αφού λήφθηκαν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, όπως οι κατασκευαστικές προδιαγραφές λαμβάνοντας υπόψη και την επικείμενη ενεργειακή αναβάθμιση, η επιφάνεια, οι παροχές, τα εσωτερικά ύψη της αποθήκης, η εμπορικότητα της θέσης του, σε συνδυασμό και με την αυξημένη ζήτηση, υιοθετήσαμε μισθωτική τιμή μονάδας της τάξης των:

- **€4,30/τμ/μήνα** για την επιφάνεια της ισόγειας αποθήκης και τους γραφειακούς χώρους στο Κτίριο Α,
- **€2,15/τμ/μήνα** για την αποθήκη του υπογείου στο κτίριο Α, το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 50% της αξίας της ισόγειας αποθήκης, και
- **€3,44/τμ/μήνα** για την αποθήκη του κτιρίου Β, το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 80% της αξίας της ισόγειας αποθήκης του κτιρίου Α.

Δεν υιοθετήθηκε ξεχωριστή τιμή μονάδας για τα βοηθητικά κτίσματα στον περιβάλλοντα χώρο, καθώς λαμβάνονται υπόψη ως παροχή και ενσωματώνονται στις ως άνω υιοθετούμενες τιμές μονάδας.

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου, κατόπιν ολοκλήρωσης της επικείμενης αναβάθμισης, προσδιορίζεται σε € 55.173,94/μήνα, το οποίο αντιστοιχεί σε € 3,24/τμ μεικτής επιφάνειας, το οποίο κρίνεται εύλογο και επιβεβαιώνεται και από την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων.

Μελλοντικές μισθώσεις κενών χώρων

Λαμβάνοντας υπόψη τον απαιτούμενο χρόνο αναβάθμισης του ακινήτου καθώς και τα χαρακτηριστικά του κατόπιν ολοκλήρωσης της ανακαίνισης και την εμπορικότητα της περιοχής, θεωρήθηκε ως εύλογο χρονικό διάστημα απορρόφησης του από την αγορά ίσο με δώδεκα μήνες (ήτοι ημερομηνία έναρξης 1-Σεπ-2024), δίχως να υιοθετείται περίοδος χάρητος, με διάρκεια μίσθωσης τα εννέα έτη.

Κατά την επαναμίσθωση, υιοθετήθηκε κενή περίοδο ίση με έξι μήνες και περίοδο χάριτος μέσω της μη καταβολής ενοικίου τρεις μήνες.

Συντελεστές αναπροσαρμογών

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε ότι θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 27,95%. Πιο συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί αύξηση της τάξης του:

- 4% για το 1ο & 2ο έτος
- 3% για το 3ο έτος και
- 2,5% από το 3ο έτος και έπειτα

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του ΔTK βάσει των προβλέψεων του IMF (Αύγουστος 2023):

Έτος	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ΔΤΚ	3,99%	2,88%	2,30%	2,00%	1,90%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση, τη θέση του και την παλαιότητά του, καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **7,50%**.

Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου $e = RFR + R_p$.

Βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας για τον προσδιορισμό του R_p (risk premium) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$K = e - g + d = RFR + R_p - g + d$$

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

$$K = RFR + R_p - g + d \leftrightarrow R_p = K - RFR + g - d \leftrightarrow e = RFR + K - RFR + g - d = K + g - d$$

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε $e = K + g$.

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **9,50%**. Με βάση τη γνώση και αίσθηση που έχουμε για την ελληνική αγορά ακινήτων και βάσει των στοιχείων που προέκυψαν από συζητήσεις μας με εν δυνάμει επενδυτές ο εν λόγω συντελεστής κρίνεται εύλογος.

Κόστη αγοράς και προώθησης

Σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων είθισται να γίνεται μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας που ανήκει το ακίνητο και όχι του ακινήτου (Special Purpose Vehicle - SPV). Συνεπώς για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης και προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή αξία του ακινήτου (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων μεταβίβασης) έχουμε θεωρήσει ότι τα κόστη αγοράς σε αντίστοιχες περιπτώσεις ανέρχονται σε 1,5% της αξίας, ενώ τα έξοδα προώθησης στη λήξη της περιόδου υπολογίστηκαν σε 0,50% της αξίας πώλησης.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας για την εφαρμογή της μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Βάσει της έρευνάς μας και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου, όπως επίσης και των επιπέδων προσφοράς και ζήτησης της τοπικής κτηματαγοράς, υιοθετήθηκε:

- Αγοραία τιμή μονάδας της τάξης των € 650/τμ για τον ισόγειο αποθηκευτικό χώρο του κτιρίου Α και τα γραφεία,
- Αγοραία τιμή μονάδας της τάξης των € 325/τμ για τους αποθηκευτικούς χώρους του υπογείου, (ήτοι 50% της τιμής μονάδος κύριας χρήσης ανωδομής), και
- Αγοραία τιμή μονάδας της τάξης των € 520/τμ για τους αποθηκευτικούς χώρους του κτιρίου Β, (ήτοι 80% της τιμής μονάδος κύριας χρήσης ισογείου του κτιρίου Α)
- Δεν υιοθετήθηκε ξεχωριστή τιμή μονάδας για τα βοηθητικά κτίσματα στον περιβάλλοντα χώρο, καθώς λαμβάνονται υπόψη ως παροχή και ενσωματώνονται στις ως άνω υιοθετούμενες τιμές μονάδας.

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας η αγοραία αξία για το σύνολο του ακινήτου κατόπιν αποπεράτωσης της ανακαίνισης προσδιορίζεται σε €8.340.246,85, το οποίο αντιστοιχεί σε € 489,16/τμ σε όρους μεικτής επιφάνειας.

Αφαιρώντας από την ως άνω αναφερόμενη αγοραία αξία του ακινήτου το προβλεπόμενο κόστος αναβάθμισης ύψους €1.197.722, η αγοραία αξία του στην υφιστάμενη κατάσταση κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης προσδιορίζεται σε € 7.142.524,85, το οποίο αντιστοιχεί σε €418,91/τμ σε όρους μεικτής επιφάνειας.

Αξία Ακινήτου

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η Σταθμισμένη Εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη θέση «Ξεροπήγαδο» στον Δήμο Μάνδρας Ειδυλλίας, στην Αττική, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1η Σεπτεμβρίου 2023, κατόπιν στρογγυλοποίησης, είναι:

€ 7.085.000 (ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΓΔΟΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

Ακίνητο	Κέντρο Αποθήκευσης & Διανομής Θέση Ξεροπήγαδο, Μάνδρα Αττικής
Μισθωτές	Κενό
Ποσοστό Πληρότητας	0%
Συνολική επιφάνεια ανωδομής (τμ)	9.489,96
Συνολική επιφάνεια υπογείων (τμ)	7.560,25
Συνολική επιφάνεια κτιρίου (τμ)	17.050,21
Μεικτά ετήσια έσοδα την 1η Σεπτεμβρίου 2023	€ 0,00
Μεικτά ετήσια έσοδα 2ου έτους	€ 688.570,00
Καθαρά ετήσια έσοδα 2ου έτους	€ 619.713,00
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 1η Σεπτεμβρίου 2023	€ 662.087,29
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	1-Σεπ-33
Καθαρό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 781.488,00
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	27,95%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	7,50%

Συντελεστής προεξόφλησης		9,50%
Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών		€ 7.071.219,70
Απόδοση ανά έτος (από 2ο - έως 10ο έτος)	10,06%	11,98%
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων		
Εύλογη αξία βάσει μεθόδου συγκριτικών στοιχείων		€ 7.142.524,85
Στάθμιση δύο μεθόδων (80%/20%)		
Σταθμισμένη αξία για το 100% του ακινήτου		€ 7.085.480,73
Σταθμισμένη αξία ποσοστού κυριότητας		€ 7.085.480,73

Ανάλυση ευαισθησίας

Συντελεστής προεξόφλησης-Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης στη λήξη/ Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών

		Συντελεστής απόδοσης στη λήξη				
		6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	8,00%	€ 8.339.849,26	€ 7.973.010,84	€ 7.655.084,73	€ 7.376.899,51	€ 7.131.441,38
	8,50%	€ 8.010.553,69	€ 7.660.200,00	€ 7.356.559,61	€ 7.090.874,88	€ 6.856.446,31
	9,00%	€ 7.695.956,65	€ 7.361.275,86	€ 7.071.219,70	€ 6.817.419,70	€ 6.593.478,82
	9,50%	€ 7.395.315,27	€ 7.075.539,90	€ 6.798.401,97	€ 6.555.905,42	€ 6.341.937,93
	10,00%	€ 7.107.927,09	€ 6.802.329,06	€ 6.537.478,82	€ 6.305.733,99	€ 6.101.254,19

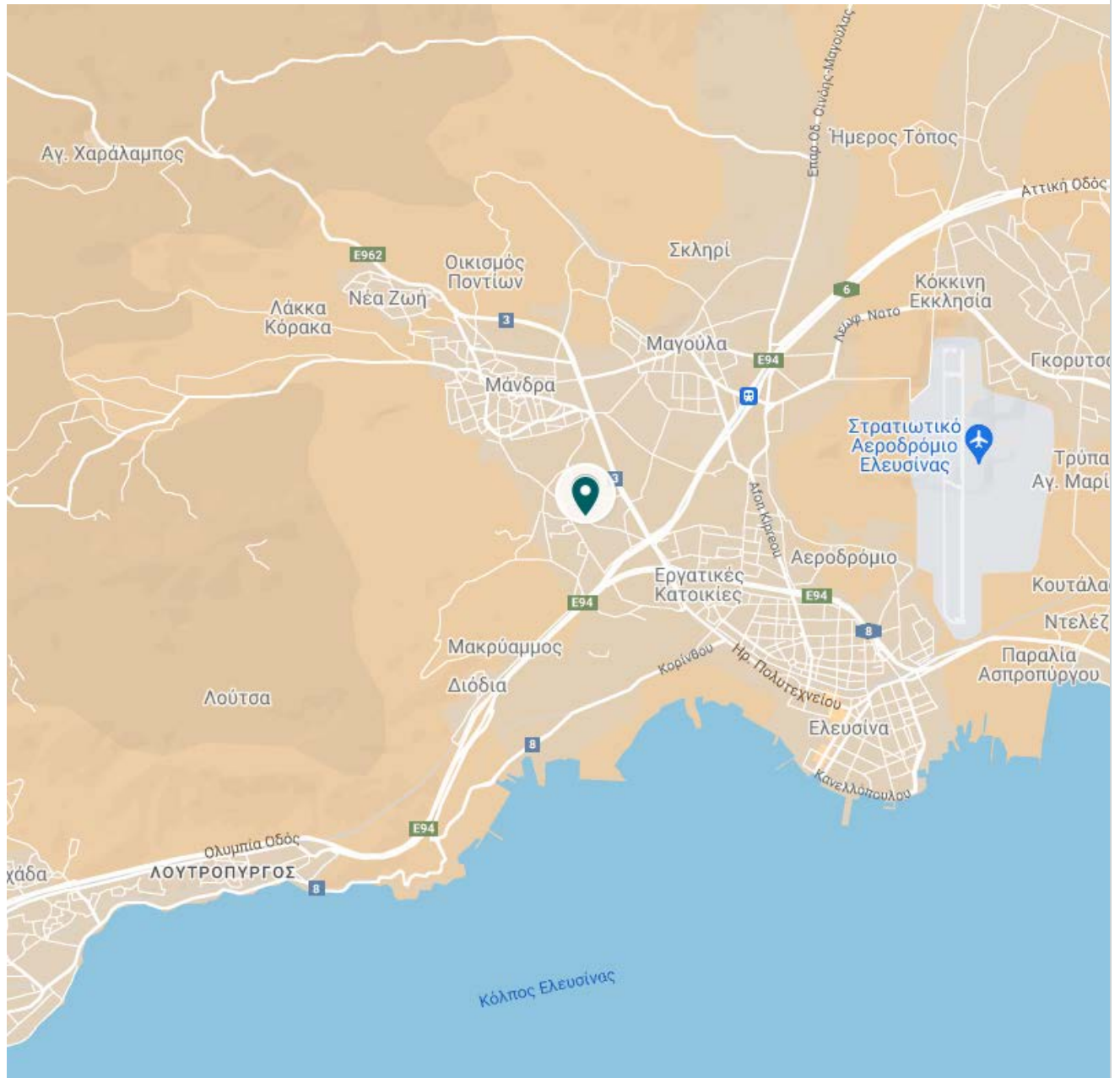
Συντελεστής προεξόφλησης-Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης στη λήξη/ Σταθμισμένη Εύλογη

		Συντελεστής απόδοσης στη λήξη				
		6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%
Συντελεστής προεξόφλησης	8,75%	€ 8.100.384,38	€ 7.806.913,64	€ 7.552.572,75	€ 7.330.024,58	€ 7.133.658,07
	9,25%	€ 7.836.947,93	€ 7.556.664,97	€ 7.313.752,65	€ 7.101.204,87	€ 6.913.662,01
	9,75%	€ 7.585.270,29	€ 7.317.525,66	€ 7.085.480,73	€ 6.882.440,73	€ 6.703.288,02
	10,25%	€ 7.344.757,19	€ 7.088.936,89	€ 6.867.226,55	€ 6.673.229,30	€ 6.502.055,31
	10,75%	€ 7.114.846,64	€ 6.870.368,22	€ 6.658.488,02	€ 6.473.092,16	€ 6.309.508,32

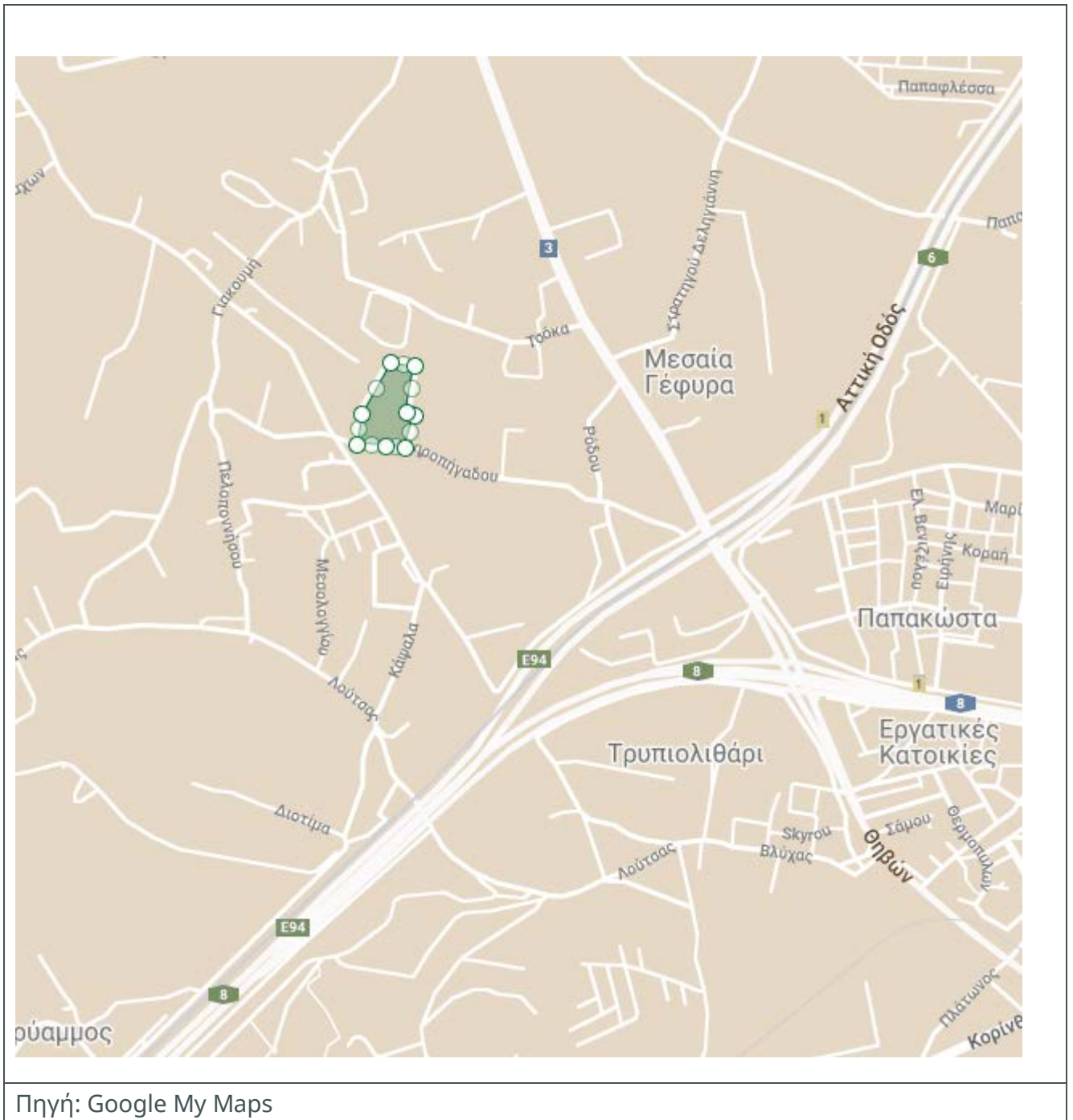
Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο σχετικό παράρτημα.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



Πηγή: Google My Maps



Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη ακινήτου
Περιβάλλον χώρος



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου
Χώρος γραφείων κτιρίου Α



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη ακινήτου
Κτίριο Β



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου
Εσωτερικός χώρος αποθήκευσης κτιρίου Α



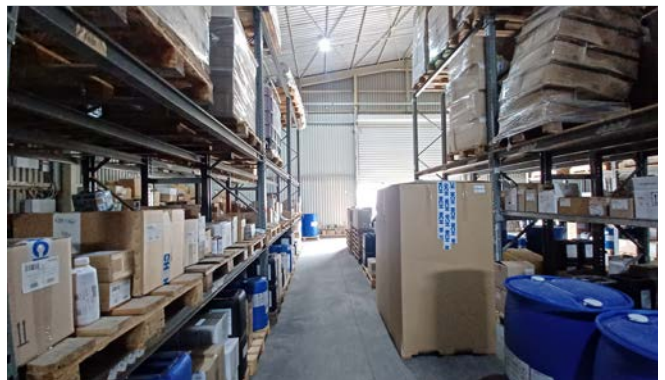
Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου
Υπόγειο κτιρίου Α



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου
Κτίριο Β



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες υπολογισμών

Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

Κέντρο Αποθήκευσης & Διανομής	Ημερομηνία εκτίμησης	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Εκτίμηση εξόδου
Θέση Ξεροπήγαδο, Μάνδρα Αττικής	1-Σεπ-23	Σεπ 23-Αυγ 24	Σεπ 24-Αυγ 25	Σεπ 25-Αυγ 26	Σεπ 26-Αυγ 27	Σεπ 27-Αυγ 28	Σεπ 28-Αυγ 29	Σεπ 29-Αυγ 30	Σεπ 30-Αυγ 31	Σεπ 31-Αυγ 32	Σεπ 32-Αυγ 33	1-Σεπ-33
Μελλοντικός Μισθωτής		-	688.570,00	711.515,00	730.487,00	748.749,00	767.468,00	786.655,00	806.321,00	826.479,00	847.141,00	
Απώλεια εσόδου (περίοδος χάρητος)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Συνολικά έσοδα από μισθώσεις		-	688.570,00	711.515,00	730.487,00	748.749,00	767.468,00	786.655,00	806.321,00	826.479,00	847.141,00	
Κόστη μίσθωσης @ 10,00%		0,00	-68.857,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Κόστος ανακαίνισης		- 1.197.722,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα		- 1.197.722,00	-68.857,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Καθαρά έσοδα		- 1.197.722,00	619.713,00	711.515,00	730.487,00	748.749,00	767.468,00	786.655,00	806.321,00	826.479,00	847.141,00	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @ 7,50%												10.419.840,00
Μείον κόστη αγοράς @1,50%												- 153.987,78
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												10.265.852,22
Κόστη πώλησης ακινήτου @0,50%												- 51.329,26
Καθαρά έσοδα από πώληση												10.214.522,96
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		- 1.197.722,00	619.713,00	711.515,00	730.487,00	748.749,00	767.468,00	786.655,00	806.321,00	826.479,00	847.141,00	10.214.522,96
Εύλογη αξία @ 9,50%		7.071.219,70										
Κόστη αγοράς @1,50%		- 106.068,30										
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου		7.177.288,00										
Απόδοση ανά έτος (από 2ο - έως 10ο έτος)		-	8,76%	10,06%	10,33%	10,59%	10,85%	11,12%	11,40%	11,69%	11,98%	

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

A/A	Όροφος	Χρήση	Συνολική επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Εύλογη Αξία (€)
Α κτήριο	Υπόγειο	Αποθήκη	7.560,25	325,00	2.457.081,25
	Ισόγειο	Αποθήκη	7.710,25	650,00	5.011.662,50
	1ος όροφος	Γραφειακή	94,83	650,00	61.639,50
	2ος όροφος	Γραφειακή	429,08	650,00	278.902,00
Β κτήριο	Ισόγειο	Αποθήκη	1.021,08	520,00	530.961,60
Λοιπά κτίσματα		Βοηθητική	234,72		
Σύνολο			17.050,21	489,16	8.340.246,85
		Μείον Κόστος Ανακαίνιση			- 1.197.722,00
Σύνολο					7.142.524,85

Πίνακας σταθμισμένης αξίας

Μέθοδος εκτίμησης	Εύλογη αξία (€)	Συντελεστής στάθμισης
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	€ 7.142.524,85	20%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	€ 7.071.219,70	80%
Σταθμισμένη αξία για το 100% του ακινήτου	€ 7.085.480,73	
Ποσοστό κυριότητας επί του ακινήτου		100%
Σταθμισμένη αξία ποσοστού κυριότητας	€ 7.085.480,73	

Μέρος IV: Σύμβαση Ανάθεσης

Όροι Ανάθεσης

Για περισσότερες πληροφορίες:

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®
RICS Registered Valuer
Διευθύνων Σύμβουλος
T: +30 213 0169570
E: Nicholas.chatzistolis@cbre-axies.gr

Κέλλυ Ζολώτα, MRICS
RICS Registered Valuer
Διευθύντρια, Επενδυτικά Ακίνητα (CRE & Hospitality)
T: +30 213 0169574
E: Kelly.zolota@cbre-axies.gr

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

www.cbre-axies.gr