

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

[www.danos-group.com](http://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

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

[www.danos.gr](http://www.danos.gr)

#### ΧΑΝΙΑ

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

#### ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Δουκός Μποφώρ 7,  
712 02, Κρήτη  
Τηλ.: +30 2810 282822  
Fax: + 30 2810 282822  
info.crete@danos-melakis.gr

[www.danos-melakis.gr](http://www.danos-melakis.gr)

### ΚΥΠΡΟΣ

#### ΛΕΥΚΩΣΙΑ

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

#### ΛΕΜΕΣΟΣ

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

[www.danos.com.cy](http://www.danos.com.cy)

### ΣΕΡΒΙΑ

#### ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

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

[www.danos.rs](http://www.danos.rs)



Επί της οδού Αθηνών, στο συνοικισμό Νεάπολης, στο Δήμο Βόλου, Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Προς:

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

**TRASTOR**  
REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY

Ημερομηνία:

Ιούνιος 2023

## Περιεχόμενα

<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	<b>3</b>
<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ</b> .....	<b>4</b>
<b>ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ</b> .....	<b>5</b>
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
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b> .....	<b>7</b>
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ .....	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	9
<b>ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b> .....	<b>9</b>
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ .....	9
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ .....	9
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ .....	9
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ .....	10
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ</b> .....	<b>10</b>
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ .....	10
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	12
ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ & ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ .....	16
<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ</b> .....	<b>18</b>
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ .....	18
<b>ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b> .....	<b>19</b>
<b>ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ</b> .....	<b>19</b>
Α. ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (DRC) .....	19
Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF) .....	22
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	24
<b>ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ</b> .....	<b>25</b>
<b>ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ</b> .....	<b>26</b>
<b>ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ</b> .....	<b>27</b>
<b>ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ</b> .....	<b>28</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι</b> .....	<b>29</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ</b> .....	<b>32</b>

## EXECUTIVE SUMMARY

### ADDRESS

On Athinon street, in "Neapoli" region, Municipal Unit of Volos, Regional Unit Magnisia, Thessaly.

### DESCRIPTION

The property is a gas station.

### PROPERTY SURFACES

The building has a total area of 1,517.80 sqm. The land plot covers an area of 3,200 sqm.

### LOCATION

The area of the property is located on Athinas street, characterized by tourism, commercial and residential development.

### OWNERSHIP

«TRASTOR REIC»

### VALUATION METHODOLOGY

For the valuation of the property, we used depreciated replacement cost method and income capitalization method by discounting future cash flows with weighting of 80% for the DCF method and 20% for the DRC method.

### MARKET VALUE

**€ 379,000**

**(THREE HUNDRED SEVENTY-NINE THOUSAND EURO)**

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

### ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Στο Συνοικισμό «Νεάπολης» της Δημοτικής Ενότητας Βόλου, του ομώνυμου Δήμου, Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας Περιφέρειας Θεσσαλίας.

### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για πρατήριο υγρών καυσίμων, με πλυντήριο, μεταλλικό υπόστεγο (λιπαντήριο) και κτήριο με γραφείο, αίθουσα πωλήσεων και βοηθητικές χρήσεις.

### ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά πρατήριο υγρών καυσίμων σε οικόπεδο εμβαδού 3.200τμ, με κτίσματα εμβαδού 1.517,80τμ.

### ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Η περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου βρίσκεται επί της οδού Αθηνών αρ.11 και χαρακτηρίζεται από εμπορική και οικιστική ανάπτυξη.

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

### ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF Method) και η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα.

### ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

**€ 379.000**

**(ΤΡΙΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΕΝΝΙΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)**

Προς:

**«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»**

Χειμάρρας 5, 151 25, Μαρούσι

υπόψη κ. Τάσου Καζίνου

## 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 την «TRASTOR ΑΕΕΑΠ» (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

**30/06/2023**

## ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήθηκε επί τόπου αυτοψία στο ακίνητο τον Μάιο του 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 Βασίλειο Πυροβέτση, REV, επικεφαλής του τμήματος εκτιμήσεων γραφείου Θεσσαλονίκης, 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

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 ακίνητο διοικητικά υπάγεται στην Περιφέρεια Μαγνησίας, στην Περιφερειακή Ενότητα Βόλου της Δημοτικής Ενότητας Βόλου, στο Δήμο Βόλου. Ειδικότερα χωροθετείται στο κέντρο της πόλης και απέναντι περίπου από την είσοδο του parking στο λιμάνι του Βόλου.

Ο Νομός Μαγνησίας έχει έκταση 2.636 τ. χιλ. και ο συνολικός πληθυσμός του σύμφωνα με την απογραφή του '01 ανέρχεται σε 206.955 κατοίκους.

Βρίσκεται σε κεντρική θέση της χώρας καταλαμβάνοντας το νοτιότερο τμήμα της Θεσσαλίας και περιλαμβάνει μέρος του Θεσσαλικού κάμπου, τον Παγασητικό κόλπο και το όρος Πήλιο. Είναι πάνω στον βασικό συγκοινωνιακό άξονα της χώρας, Αθήνας- Θεσ/νίκης, που συνδέει τις βόρειες περιφέρειες της χώρας με αυτές της νότιας, αλλά και τις χώρες της Ε.Ε. με αυτές της Ανατολικής Μεσογείου.

Η γεωγραφική θέση του Νομού στο μέσο του εθνικού οδικού δικτύου θεωρείται πλεονεκτική, γιατί καθιστά την πρόσβαση στις δύο μεγάλες αγορές της χώρας γρήγορη κι απρόσκοπτη. Ο νομός συνορεύει προς βόρεια και προς δυτικά με το νομό Λάρισας, νότια με το νομό Φθιώτιδας, ανατολικά βρέχεται από το Αιγαίο πέλαγος και νοτιοανατολικά από τον Παγασητικό

κόλπο. Στο νομό Μαγνησίας υπάγονται και οι Βόρειες Σποράδες (Σκιάθος, Σκόπελος, Αλόνησος, Κυρά Παναγιά, Γιούρια, Ψαθούρα, Πιπέρι, Περιστέρα και Σκάντζαρι).

Η πόλη του Βόλου είναι πρωτεύουσα του νομού Μαγνησίας με 140.000 κατοίκους μαζί με το Δήμο Νέας Ιωνίας. Είναι μια από τις μεγαλύτερες πόλεις της Ελλάδας, εμπορικό λιμάνι, σημαντική βιομηχανική περιοχή και έδρα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Χτισμένη γύρω από το βαθύ λιμάνι της στο μυχό του Παγασητικού κόλπου, απλώνεται ως πάνω στα ριζώματα του Πηλίου. Η καλή ρυμοτομία της είναι το ένα χαρακτηριστικό και το δεύτερο, ότι είναι νεόχτιστη πόλη.

Το προς εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται πλησίον του Λιμένα της πόλης του Βόλου και επί της οδού η οποία συνδέει το Βόλο με τον Αλμυρό και της έξοδο για Αθήνα.

Η άμεσα γύρω περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση και επαγγελματική όσο και οικιστική χρήση. Η σχετικά μικρή απόσταση από το λιμάνι και το κέντρο έχει βοηθήσει στην ανάπτυξη της περιοχής. Η απόσταση από το κέντρο της πόλης υπολογίζεται σε 2,00χλμ., όπου και εντοπίζονται όλες οι απαραίτητες για την εξυπηρέτησή των κατοίκων υπηρεσίες (καταστήματα Τραπεζών, εμπορικά καταστήματα, κεντρικές χρήσεις, δημόσιες υπηρεσίες, νοσοκομεία, κ.λπ.).

#### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, αποτελείται από ένα οικόπεδο εντός σχεδίου, επί του οποίου εδράζονται α) εγκαταστάσεις πρατηρίου υγρών καυσίμων, συμβατικής κατασκευής (ήτοι με φέροντα οργανισμό από σπλισμένο σκυρόδεμα και οργανισμό πλήρωσης από σπτοπλινθοδομές), ηλικίας περίπου 16,50 ετών και β) κτίσματα παλαιών υπόστεγων σταθμού αυτοκινήτων και εξυπηρέτησης. Το οικόπεδο έχει συνολικό εμβαδόν 3.200τμ.

Έχει πρόσωπο 40,00 μ, στην οδό Αθηνών και 80,00 μ. επί της οδού Χέυδεν (καταργούμενη). Πρόκειται για γήπεδο ορθογωνικού σχήματος, σχεδόν επίπεδο.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις του προς μελέτη ακινήτου έχουν συνολική επιφάνεια ανωδομής 1.517,80τμ και αποτελούνται επιμέρους από:

- Κτίριο πρατηρίου εμβαδού 137,80τμ που περιλαμβάνει αίθουσα πωλήσεων, αποθήκη, wc., λιπαντήριο και πλυντήριο αυτοκινήτων
- Κτίσματα υπόστεγων εμβαδού 1.380,00 τμ εξυπηρέτησης αυτοκινήτων

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι τα δάπεδα σε όλους τους χώρους του πρατηρίου είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, ενώ όλοι οι χώροι εξυπηρετούνται από σύστημα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης.



Υπάρχει διαμόρφωση σε χώρο πρατηρίου υγρών καυσίμων. Το ακίνητο εξυπηρετείται ικανοποιητικά από τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ήτοι ηλεκτρικό, ύδρευση και τηλέφωνο, πλην της αποχέτευσης.

#### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα κατασκευής του υπό εκτίμηση ακινήτου, την παλαιότητα του αλλά και με τα στοιχεία της αυτοψίας, χαρακτηρίζουμε τη σημερινή κατάσταση μέτρια για το πρατήριο και κακή ως προς τα υπόστεγα.

#### ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

##### ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

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

##### ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

##### ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Το ακίνητο, είναι πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ ΑΕ», σύμφωνα με τους όρους που συνοψίζονται παρακάτω:

Μισθωτής	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Πρατήριο υγρών καυσίμων με συνολική επιφάνεια κτισμάτων 1.517,80 τμ, εντός οικοπέδου επιφάνειας 3.200 τμ.
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	2.437,03 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	27/03/2003
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	31/03/2033
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	9,75
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK +1% (≥2,0%)
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	01/01/2024

## ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας οικοδομικές άδειες και δεν εξετάσαμε 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

Παρά την ενεργειακή κρίση και τις συναφείς πληθωριστικές πιέσεις σε όλη τη διάρκεια του έτους, η ελληνική οικονομία αυξήθηκε κατά 5,9% το 2022. Η έντονη ιδιωτική κατανάλωση, η σημαντική επενδυτική δραστηριότητα και η ώθηση που έδωσε η ανάκαμψη του τουρισμού κατά τη θερινή περίοδο συνέβαλαν στην ισχυρή ανάπτυξη. Επιπλέον, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε σημαντικά το τελευταίο τρίμηνο του 2022, παρά τις εκτεταμένες πιέσεις στις τιμές που συνεπάγονται σημαντική μεταφερόμενη επίδραση για το 2023.

Με βάση την πρόσφατη έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το πραγματικό ΑΕΠ προβλέπεται να αυξηθεί κατά 2,4 % φέτος λόγω τόσο της εγχώριας όσο και της εξωτερικής ζήτησης. Ωστόσο, η αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης αναμένεται να υποχωρήσει σημαντικά σε σύγκριση με την ανάκαμψη μετά την πανδημία πέρυσι, εν μέσω της απώλειας του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και του ακόμη αρνητικού ρυθμού αποταμίευσης. Η εν εξελίξει εφαρμογή του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης (ΣΣΑ) μετατοπίζεται από τις μεταρρυθμίσεις προς τις επενδύσεις και, ως εκ τούτου, προβλέπεται να διατηρήσει τις κεφαλαιουχικές δαπάνες, ιδίως στον κατασκευαστικό τομέα, αντισταθμίζοντας εν μέρει τον αντίκτυπο από τις αυστηρότερες συνθήκες χρηματοδότησης. Η πλήρης ανάκαμψη του διεθνούς τουρισμού στα προ της πανδημίας επίπεδα αναμένεται να ενισχύσει τις ελληνικές εξαγωγές. Συμβαδίζοντας με τη συγκράτηση της εγχώριας ζήτησης, ο ρυθμός αύξησης των εισαγωγών αναμένεται, βάσει των προβολών, να υποχωρήσει. Ωστόσο, το εμπορικό έλλειμμα αναμένεται να παραμείνει υψηλό παρά τη μείωση των τιμών της ενέργειας και τη θετική επίδραση στους όρους εμπορίου.

Η αγορά εργασίας βελτιώθηκε σημαντικά το 2022 εν μέσω βιώσιμης δημιουργίας θέσεων εργασίας. Παρά την αύξηση του εργατικού δυναμικού μετά την πανδημία, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 12,5 % και αναμένεται να μειωθεί στο 11,8 % έως το 2024. Ωστόσο αν και οι ονομαστικοί μισθοί αναμένεται να αυξηθούν φέτος και το επόμενο έτος, η αύξηση των πραγματικών μισθών δεν αναμένεται να γίνει θετική πριν από το 2024.

Ο πληθωρισμός ανήλθε κατά μέσο όρο σε 9,3 % το 2022, αλλά μειώθηκε σε 6,3 % το πρώτο τρίμηνο του 2023. Οι πιέσεις στις τιμές αναμένεται να μετριαστούν περαιτέρω φέτος χάρη στην αποκλιμάκωση των τιμών της ενέργειας. Οι τιμές καταναλωτή προβλέπεται να αυξηθούν κατά 4,2 % και 2,4 % το 2023 και το 2024 αντίστοιχα. Ωστόσο, η υστέρηση της μετακύλισης των υψηλών τιμών της ενέργειας και των τροφίμων στις υπηρεσίες και τα μη ενεργειακά βιομηχανικά αγαθά, η οποία έχει γίνει πιο ορατή από το τελευταίο τρίμηνο του 2022, αναμένεται να ωθήσει τον πυρήνα του πληθωρισμού το 2023. Παρά την αύξηση του κατώτατου μισθού κατά 9,4 % τον Απρίλιο του 2023, οι κίνδυνοι μιας σπείρας μισθών-τιμής φαίνεται να είναι περιορισμένοι. Ωστόσο, οι ανοδικοί κίνδυνοι για τις προοπτικές για τον πληθωρισμό προκύπτουν από μια ταχύτερη προσαρμογή των μισθών που θα μπορούσε να τροφοδοτήσει τον υψηλότερο βασικό πληθωρισμό.

Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης το 2022 αποδείχθηκε σημαντικά χαμηλότερο από ό,τι αναμενόταν, φθάνοντας το 2,3 % του ΑΕΠ σε σύγκριση με τις προβλέψεις του φθινοπώρου που ήταν στο 4,1 % του ΑΕΠ. Το πρωτογενές αποτέλεσμα κατέγραψε πλεόνασμα 0,1 % του ΑΕΠ. Η βελτίωση αυτή οφείλεται κυρίως στα καλύτερα από τα αναμενόμενα φορολογικά έσοδα, ιδίως από τον φόρο προστιθέμενης αξίας και τους άμεσους φόρους.

Μετά το καλύτερο από το αναμενόμενο αποτέλεσμα το 2022, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης προβλέπεται να συρρικνωθεί περαιτέρω στο 1,3 % το 2023. Αυτό μπορεί να αποδοθεί κυρίως στη σταδιακή κατάργηση των υπόλοιπων μέτρων που σχετίζονται με την πανδημία (τα οποία εκτιμάται ότι ανήλθαν σε 1,5 % του ΑΕΠ το 2022) και στη σημαντική μείωση του κόστους των μέτρων για τον μετριασμό των οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων των υψηλών τιμών ενέργειας (από 2,5 % του ΑΕΠ το 2022 σε 0,2 % το 2023). Ταυτόχρονα, η αύξηση των μισθών και των κοινωνικών παροχών αναμένεται να παραμείνει υποτονική. Η πρόβλεψη ενσωματώνει δύο προσωρινά μέτρα που θεσπίστηκαν για την αντιμετώπιση των πληθωριστικών πιέσεων με εκτιμώμενο δημοσιονομικό κόστος 0,3 % του ΑΕΠ: α) κουπόνι 35 EUR μηνιαίως για την περίοδο Φεβρουαρίου-Ιουλίου 2023 για νοικοκυριά που πληρούν ορισμένα κριτήρια εισοδήματος και β) εφάπαξ συνταξιοδοτικό επίδομα για συνταξιούχους των οποίων η σύνταξη δεν υπόκειται επί του παρόντος σε τιμαριθμική αναπροσαρμογή.

Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 0,6 % του ΑΕΠ το 2024, γεγονός που συνεπάγεται πρωτογενές πλεόνασμα 2,5 %. Η βελτίωση του δημοσιονομικού ισοζυγίου οφείλεται στη σταδιακή κατάργηση των υπόλοιπων μέτρων που σχετίζονται με την ενέργεια έως το 2024. Παρά την προγραμματισμένη μεταρρύθμιση του μισθολογικού κόστους με εκτιμώμενη δημοσιονομική επίπτωση 0,2 % του ΑΕΠ για το 2024, οι δημόσιες δαπάνες αναμένεται να παραμείνουν συνολικά σε σχετικά χαμηλά επίπεδα, βελτιώνοντας έτσι το ισοζύγιο.

Ο λόγος του δημόσιου χρέους προς το ΑΕΠ μειώθηκε απότομα το 2022 κυρίως λόγω της αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ. Ο δείκτης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 160,2 % του ΑΕΠ το 2023 και στο 154,4 % το 2024, χάρη στα πρωτογενή πλεονάσματα και την οικονομική ανάπτυξη.

Οι δημοσιονομικές προοπτικές εξακολουθούν να υπόκεινται σε ανοδικούς και καθοδικούς κινδύνους. Ειδικότερα, οι καθοδικοί κίνδυνοι απορρέουν από εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, κυρίως από τις δικαστικές διαδικασίες κατά της Εταιρείας Δημόσιας Περιουσίας (ΕΤΑΔ). Από την άλλη πλευρά, εάν συνεχιστεί η βελτίωση της φορολογικής συμμόρφωσης, τα έσοδα θα μπορούσαν να αποδειχθούν υψηλότερα από ό,τι αναμένονται σήμερα.

Οι εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την ελληνική οικονομία συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	2022	2023	2024
Μεταβολή ΑΕΠ (%)	5,9	2,4	1,9
Πληθωρισμός σε ετήσια βάση (%)	9,3	4,2	2,4
Ανεργία (%)	12,5	12,2	11,8
Ισοζύγιο Γενικής Κυβέρνησης (% του ΑΕΠ)	-2,3	-1,3	-0,6
Δημόσιο Χρέος (% του ΑΕΠ)	171,3	160,2	154,4
Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών (% του ΑΕΠ)	-11,8	-9,2	-7,8

#### ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, παρά τις αβεβαιότητες στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία. Η όποια πρόβλεψη ωστόσο για τη μεσοπρόθεσμη εξέλιξη της αγοράς είναι αρκετά επισφαλής στην παρούσα χρονική στιγμή, καθώς αφενός σχετικοί εγχώριοι δείκτες παρουσιάζουν μικτές τάσεις και αφετέρου οι ισχυρές αγορές ακινήτων της Ευρώπης – και όχι μόνο – φαίνεται να βρίσκονται ήδη σε πορεία σημαντικής διόρθωσης στον αριθμό των συναλλαγών, τις τιμές και τις αποδόσεις.

Στην έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδας επισημαίνεται ότι τα ακίνητα και ειδικά αυτά των υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να συνεχίσουν να προσελκύουν αυξημένο ενδιαφέρον, γεγονός το οποίο στηρίζεται σε τρεις βασικές παραμέτρους:

- Η ελληνική αγορά ακινήτων διαφοροποιείται σημαντικά – ως προς τα χαρακτηριστικά – σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη

- Οι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν ηπιότεροι τα προηγούμενα χρόνια σε σύγκριση με άλλες χώρες
- Οι αποδόσεις εξακολουθούν να βρίσκονται σε ελκυστικά επίπεδα

Βασική προϋπόθεση ωστόσο είναι η απουσία νεών, απροβλέπτων γεγονότων, ενώ σε πιο μακροπρόθεσμο ορίζοντα τρεις ακόμη παράμετροι δημιουργούν θετικές προσδοκίες για το μέλλον:

- Πρώτη παράμετρος είναι οι αναπλάσεις υπερτοπικής εμβέλειας που δρομολογούνται ή βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη,
- Δεύτερη παράμετρος είναι η σταδιακή βελτίωση των υποδομών και
- Τρίτη παράμετρος είναι η αναβάθμιση του υφισταμένου κτιριακού αποθέματος (με τη συμβολή και του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) αναμένεται να συντηρήσουν την ελκυστικότητα της αγοράς και την τρέχουσα δυναμική της.

Το 2022 αποτέλεσε ετός σημαντικής ανάπτυξης για την ελληνική αγορά παρά την αναταραχή που προκλήθηκε από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις δυσμενείς επιπτώσεις στο κόστος δανεισμού, ενέργειας, υλικών και κατασκευής γενικότερα.

Οι σταθερά θετικές προσδοκίες για την αγορά και το αμείωτο επενδυτικό ενδιαφέρον, ειδικά από το εξωτερικό, συντηρήσαν τους υψηλούς ρυθμούς αύξησης των τιμών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων, κυρίως στις περιοχές υψηλής εμπορικότητας.

Παράλληλα, η επιβράδυνση στην οικοδομική δραστηριότητα που καταγράφηκε για την πλειοψηφία των χρήσεων εκτιμάται ότι συνετέλεσε, και θα συνεχίσει να συντελεί, στην περαιτέρω ενίσχυση των τιμών, καθώς η ζήτηση ακινήτων υψηλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται επαρκώς από την υπάρχουσα προσφορά στην αγορά.

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. Ο όγκος των συναλλαγών το πρώτο τρίμηνο του τρέχοντος έτους έφτασε τα 170 εκατ. ευρώ, κυρίως λόγω του προσυμφώνου, για την πώληση των κεντρικών γραφείων της PwC επί της Λ. Κηφισίας, προς τη Eurobank έναντι € 74,4 εκ. και της συμφωνίας για την κατασκευή των δικαστηρίων συνολικής επιφάνειας περίπου 30.000 τμ στον Πειραιά από την Dimand προϋπολογισμού € 81,0 εκ. 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 αειφόρα χαρακτηριστικά.

Το πρώτο τρίμηνο οι μισθωτικές συναλλαγές ανήλθαν σε περίπου 40.000 τμ, ξεπερνώντας σημαντικά τον μέσο όρο της προηγούμενης πενταετίας για το αντίστοιχο διάστημα. Οι μισθώσεις αφορούσαν κυρίως γραφεία μέτριων έως καλών προδιαγραφών καθώς υπάρχει έλλειψη προϊόντος στην κατηγορία A+. Ωστόσο θα πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχει αρκετή αβεβαιότητα καθώς οι παραδόσεις κτηρίων ήταν σχεδόν μηδενική στο πρώτο τρίμηνο και οι περισσότερες μισθώσεις να αφορούν κτήρια στο κέντρο της Αθήνας. 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 από € 26 /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 το πρώτο τρίμηνο του έτους, 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 πέρυσι συνεχίστηκε το πρώτο τρίμηνο, 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 Οινοφύτων, όπου η προσφορά γης είναι

σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 7,00 – 7,25% με τάσεις περαιτέρω συμπίεσης και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,00 /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 «ψηφό 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.

#### ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ & ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Σύμφωνα με στοιχεία του Συνδέσμου Εταιρειών Εμπορίας Πετρελαιοειδών Ελλάδος, στην ελληνική αγορά λειτουργούν περίπου 5.700 πρατήρια υγρών καυσίμων (στην Ελλάδα αντιστοιχεί 1 πρατήριο ανά 1.750 κατοίκους, ενώ ο μέσος όρος της Ε.Ε είναι 1 πρατήριο ανά 4.500 κατοίκους). Τα μισθώματα που καταβάλλουν οι επιχειρήσεις που λειτουργούν ως πρατήρια καυσίμων συνδέονται με την εμπορικότητα του εκάστοτε πρατηρίου και κατά συνέπεια με τον τζίρο τους. Όπως είναι προφανές, οι τιμές μίσθωσης διαφέρουν σημαντικά, ανάλογα με την εμπορικότητα της θέσης (διέλευση οχημάτων), την ευκολία πρόσβασης, την ύπαρξη ή μη πρόσθετων υπηρεσιών (πλυντήριο, λιπαντήριο) κ.ά.

Παρακάτω παρατίθενται ορισμένα τρέχοντα μισθώματα πρατηρίων καυσίμων, σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας όπου βρίσκονται και τα πρατήρια του χαρτοφυλακίου της εταιρείας, από τα οποία προκύπτει η έντονη διαφοροποίηση των μισθωμάτων ανάλογα με τους παραπάνω παράγοντες.

Τοποθεσία	Τρέχον Μίσθωμα (€/μήνα)
Γλυφάδα	2.210
Γλυφάδα	1.150
Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας, Ανθήλη	830
Αγ. Βασίλειος, Πάτρα	3.260
Πάτρα	3.620
Ε.Ο. Πατρών-Κορίνθου, Πάτρα	3.750
Πάτρα	1.400
Ε.Ο. Πατρών-Αθηνών, Πάτρα	5.900
Πατρα, Περιοχή Κοτρώνι	2.100
Πάτρα	2.320
Ν.Ε.Ο. Πατρών - Αθηνών	3.500
Βιοτεχνικό Πάρκο Πατρών	2.900
Ε.Ο. Αγρινίου - Μεσολογγίου, Αγρίνιο	1.020
Ε.Ο. Αγρινίου - Θέρμου	7.030
Ε.Ο. Άρτας - Ιωαννίνων, Άρτα	1.900
Ε.Ο. Άρτας - Ιωαννίνων, Άρτα	3.070
Ιωάννινα	2.300



Ε.Ο. Ιωαννίνων - Άρτας, Ιωάννινα	1.450
Ε.Ο. Ιωαννίνων - Αθηνών	4.590
Ε.Ο. Ιωαννίνων - Αθηνών	2.550
Βόλος	1.680
Ν. Αγχιάλος, Βόλος	1.200
Βόλος	2.090
Βόλος	2.880
Ε.Ο. Βόλου - Λάρισας, Βόλος	3.760
Χανιά	1.550
Χανιά	1.110
Λεωφ. Σούδας - Ηρακλείου, Χανιά	3.480
Επαρχιακή οδός Χανίων - Αγιάς, Χανιά	1.370
Χανιά	2.300
Επαρχιακή οδός Χανίων - Αλικιανού, Χανιά	3.550
Ε.Ο. Χανίων - Κισσάμου, Χανιά	2.900
Χανιά	1.700
Ακρωτηρίου Χανίων	7.250
Χανιά	1.980
Κέρκυρα	2.000
Ε.Ο. Κέρκυρας - Παλαιοκαστρίτσας	1.580
Κέρκυρα	3.660
Κέρκυρα	4.040
Κέρκυρα	4.520
Βέροια	2.800
Περιφερειακή οδός Βέροιας - Νάουσας	5.010
Έξοδος Βέροιας - Θεσσαλονίκης	1.380

Το υπό εκτίμηση, όπως ήδη αναφέρθηκε, βρίσκεται σε σημείο καλής γενικά εμπορικότητας και αυξημένης διέλευσης οχημάτων, και με βάση τα παραπάνω, θεωρούμε ότι το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ταυτίζεται με το αγοραίο μίσθωμα.

## 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 Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών και η Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης.

## ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

### Α. ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (DRC)

Η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης βασίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου με παρόμοια χαρακτηριστικά. Αναφέρεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αντικατάστασής του στην κατάσταση στην οποία βρίσκεται. Η μέθοδος αυτή είναι δυνατόν, κατά περίπτωση, να συμπίπτει με την αγοραία αξία του ακινήτου, τις περισσότερες φορές όμως χρήζει προσαρμογής μέσω εφαρμογής επιπλέον συντελεστών εμπορικότητας.

Προσδιορίζεται ως ακολούθως :

- Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του οικοπέδου σαν να ήταν αδόμητο σύμφωνα με τα ισχύοντα συγκριτικά στοιχεία αντίστοιχων οικοπέδων στην περιοχή.
- Υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους νέων κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των επιφανειών που αναλογούν στους βοηθητικούς χώρους, το κόστος έκδοσης οικοδομικής άδειας και αμοιβών, το σύνολο των συνηθών εγκαταστάσεων (πχ. ανελκυστήρες, πυρόσβεση, κλιματισμός, κλπ)
- Υπολογισμός του συντελεστή παλαιότητας ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου, τη συντήρησή του, καθώς και την αισθητική, λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση που έχει σε σχέση με αντίστοιχα νεόδμητα ακίνητα.
- Αφαίρεση της παλαιότητας από το τρέχον κατασκευαστικό κόστος αντίστοιχων νεόδμητων κατασκευών για την εύρεση του απαξιωμένου κατασκευαστικού κόστους.
- Οι δύο αξίες, δηλαδή η αναπόσβεστη αξία γης και η αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα και μη εμπορικά ακίνητα.

Για την προσέγγιση της αξίας του οικοπέδου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων. Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων της περιοχής, που ελήφθησαν υπόψη.

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> οικοπέδων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Νεάπολη, Βόλος	Οικόπεδο 540 τμ, Ζητούμενη Τιμή 99.000€. Πηγή: RE/MAX Δομή	540	99.000	183
Νεάπολη, Βόλος	Οικόπεδο 301 τμ, Ζητούμενη Τιμή 49.000€. Πηγή: RE/MAX Δομή	301	49.000	163
Νεάπολη, Βόλος	Οικόπεδο 456 τμ, Ζητούμενη Τιμή 76.000€. Πηγή: RE/MAX Δομή	456	76.000	167

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης του οικοπέδου € 75 /τμ.

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Αξία Γης			
Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Αξία (€/τμ)	Αγοραία Αξία
Γηπεδική έκταση	3.200	75,00	240.000
<b>Στρογγυλοποιημένη Αξία Γηπέδου:</b>			<b>240.000</b>

Όσον αφορά το κόστος αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων, θεωρούμε ως μέσο συνολικό κόστος κατασκευής (συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού οφέλους) τα 700 €/τμ για τους κύριους χώρους, 150 €/τμ για τους βοηθητικούς, με ετήσια απαξίωση της τάξης του 1,5%.

Απαξιωμένο Κόστος Αντικατάστασης Κτηριακών Εγκαταστάσεων					
Περιγραφή	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια (τμ)	Κόστος Κατασκευής (ως νέο)	Ετήσια Απαξίωση	Κόστος Αντικατάστασης (ως έχει)
Ισόγειο κτήριο	1970	137,80	700,00	1,50%	42.972
Διάφορα κτίσματα	1970	1380,00	150,00	1,50%	92.217
Σύνολο:					135.189
<b>Στρογγυλοποιημένο Κόστος Αντικατάστασης:</b>					<b>135.000</b>

Για τα έργα του περιβάλλοντα χώρου (τσιμεντόστρωση, κράσπεδα κλπ.) θεωρούμε ότι το κόστος ανέρχεται στα 18,20 €/τμ, ενώ για τις δεξαμενές κατ' αποκοπή σε 11.000€.

Λοιπές Βελτιώσεις		
Επιφάνεια περιβάλλοντα χώρου (τμ)	Κόστος (€/τμ)	Σύνολο
1.682	18,2	31.000
Υπόγειες Δεξαμενές:		11.000
<b>Σύνολο λοιπών βελτιώσεων:</b>		<b>42.000</b>

Στο παραπάνω κόστος αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων και των λοιπών βελτιώσεων εφαρμόζεται συντελεστής απομείωσης 60% προκειμένου να καταλήξουμε στην αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία	
Γηπεδική Έκταση	240.000
Κόστος Αντικατάστασης Κτηριακών Εγκαταστάσεων	81.000
Λοιπές Βελτιώσεις	25.000
<b>Συνολική Αγοραία Αξία (με την Μέθοδο του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης)</b>	<b>346.000</b>

Συνεπώς, η Εύλογη αξία του ακινήτου, με τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, ανέρχεται σε **€ 346.000**.

## **Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)**

Στην συνέχεια αναλύονται μεθοδολογικά πώς 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 αντανάκλουν 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 στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, April 2023). Μετά τα πρώτα έξι έτη θεωρούμε ότι η μεταβολή του ΔΤΚ σταθεροποιείται στο 1,800% ετησίως.

Προβλέψεις μεταβολής ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Μακρο-πρόθεσμη
©IMF, Apr '23	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%

### Έξοδα

Έχουμε λάβει υπόψη σε όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου έξοδα ύψους 1% επί του ετήσιου μισθώματος του ακινήτου.

### Κόστη μεταβίβασης

Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή, στην εκτίμησή μας.

### Απώλεια μισθωμάτων

Θεωρούμε μεικτή πληρότητα 95,00% 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 ΔTK+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
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	<b>8,00%</b>	2,00%	0,00%	10,00%

Όπως αναλύθηκε παραπάνω, θεωρούμε ότι το τρέχον μίσθωμα ταυτίζεται με το αγοραίο μίσθωμα.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η Εύλογη Αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας της με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, ανέρχεται σε **€ 387.000,00**.

**ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 80% για τη μέθοδο DCF και 20% για τη μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, καθώς θεωρούμε ότι η μέθοδος DCF αποδίδει ορθότερα την αξία, καθώς πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
DCF Μέθοδος	387.000 €	80%	309.600 €
DRC Μέθοδος	346.000 €	20%	69.200 €
Σύνολο:			378.800 €
<b>Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία:</b>			<b>379.000 €</b>

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 379.000,00**.



## ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ

Η συγκεκριμένη αξία, δίδεται για ασφαλιστικούς σκοπούς και αφορά το κόστος ανακατασκευής των κτηριακών εγκαταστάσεων στην παρούσα τους κατάσταση (ως έχουν), συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και του εργολαβικού οφέλους (όχι του ΦΠΑ). Προσδιορίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο) €/τμ	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο) €	Παλαιότητα (έτη)	Ετήσια Απαξίωση (%)	Κόστος Αντικατάστασης (ως έχει) €
Ισόγειο κτήριο	137,80	700,00	96.460 €	53,50	1,5%	42.972 €
Διάφορα κτίσματα	1.380,00	150,00	207.000 €	53,50	1,5%	92.217 €
Περιβάλλον χώρος			31.000 €			30.535 €
Δεξαμενές			11.000 €			10.670 €
<b>Σύνολο:</b>			<b>345.000 €</b>			<b>176.000 €</b>

Σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη αξία είναι ενδεικτική και η εταιρεία μας, δεν φέρει ουδεμία ευθύνη σχετικά.

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την μέθοδο DCF, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

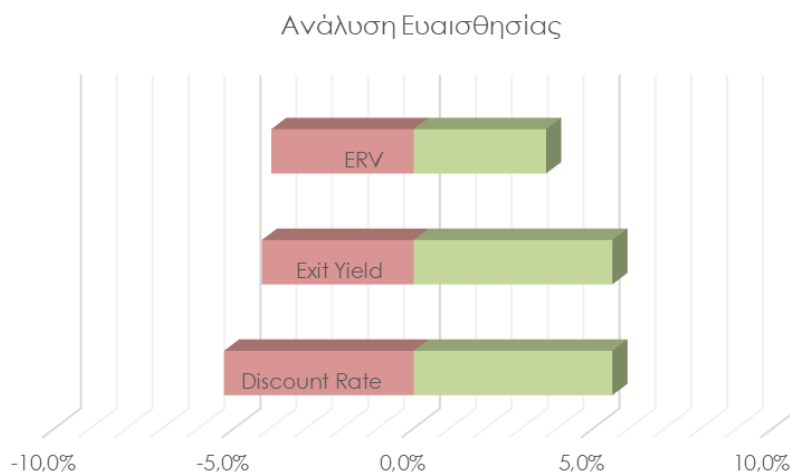
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αξία Ακινήτου	Exit Yield					
		7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
Discount Rate	9,00%	423.000 €	411.000 €	400.000 €	391.000 €	383.000 €
	9,50%	411.000 €	400.000 €	389.000 €	380.000 €	372.000 €
	10,00%	400.000 €	388.000 €	379.000 €	370.000 €	363.000 €
	10,50%	388.000 €	378.000 €	368.000 €	360.000 €	353.000 €
	11,00%	378.000 €	368.000 €	359.000 €	352.000 €	344.000 €

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

Αξία Ακινήτου	ERV					
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Discount Rate	9,00%	384.000 €	392.000 €	400.000 €	408.000 €	416.000 €
	9,50%	374.000 €	381.000 €	389.000 €	397.000 €	404.000 €
	10,00%	364.000 €	372.000 €	379.000 €	386.000 €	393.000 €
	10,50%	355.000 €	362.000 €	368.000 €	376.000 €	383.000 €
	11,00%	346.000 €	352.000 €	359.000 €	366.000 €	372.000 €

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



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

## 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**



**Βασίλειος Ν. Πυροβέτισης**, REV  
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών & Εκτιμήσεων  
Γραφείου Θεσσαλονίκης

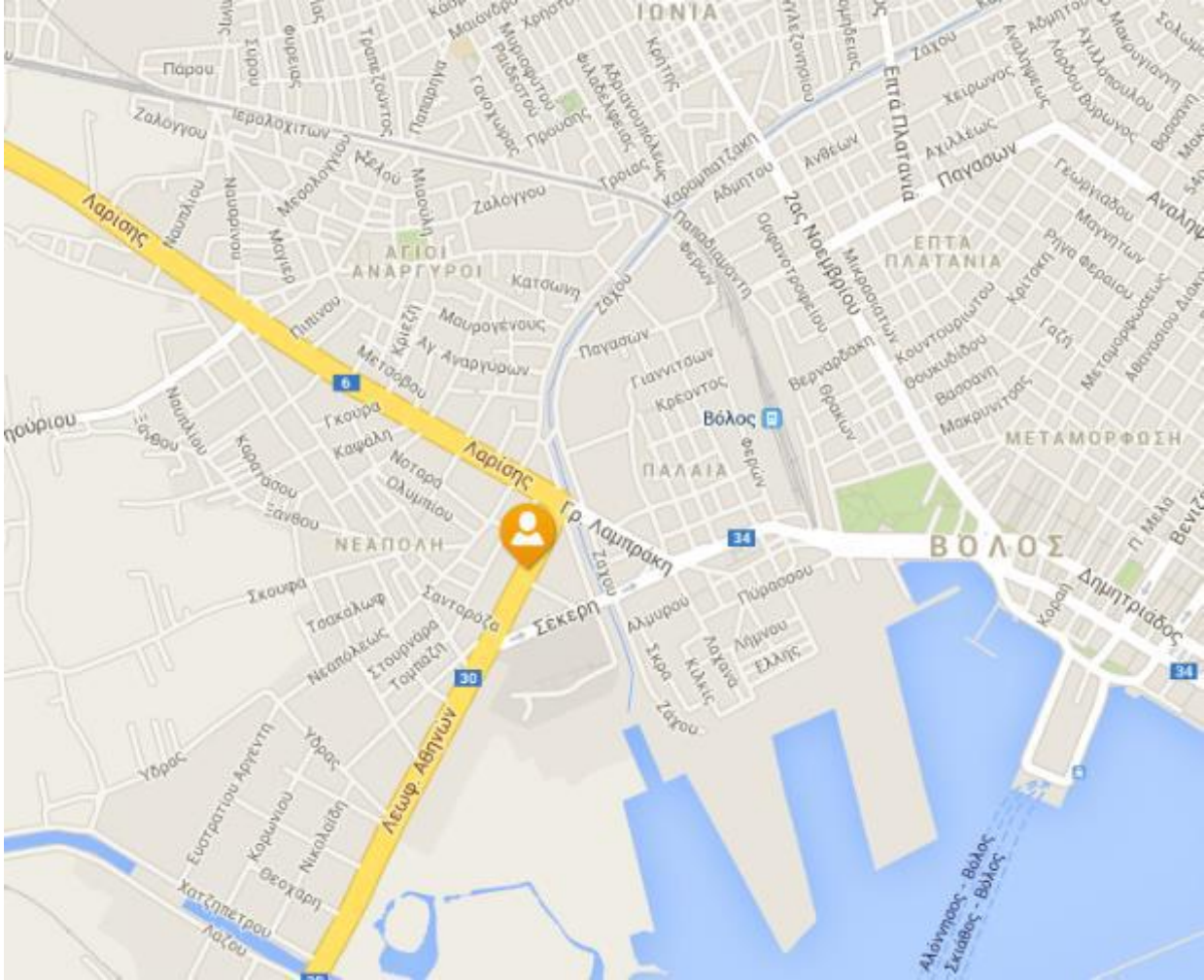
**Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ  
ΤΗΛ: 210 75 67 267 - FAX: 210 75 67 267  
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

**Γιάννης Παρασκευόπουλος**, MRICS  
Γενικός Διευθυντής

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**

Απόσπασμα χάρτη  
& Φωτογραφίες Ακινήτου

**Απόσπασμα Χάρτη**



Φωτογραφίες



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων  
& Υπολογισμοί DCF



## ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> οικοπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Όροι Δόμησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά		Ανηγγενη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Νεάπολη, Βόλος	Οικόπεδο 540 τμ, Ζητούμενη Τιμή 99.000€. Πηγή: RE/MAX Δομή	540	99.000	183	-30%	-20%	-10%	-15%	0%	0%	78,5	33%	26,2 €
Νεάπολη, Βόλος	Οικόπεδο 301 τμ, Ζητούμενη Τιμή 49.000€. Πηγή: RE/MAX Δομή	301	49.000	163	-35%	-25%	0%	-10%	-5%	0%	67,9	33%	22,6 €
Νεάπολη, Βόλος	Οικόπεδο 456 τμ, Ζητούμενη Τιμή 76.000€. Πηγή: RE/MAX Δομή	456	76.000	167	-30%	-20%	0%	-15%	0%	0%	79,3	33%	26,4 €
<b>Σύνολο:</b>											<b>100%</b>	<b>75,2 €</b>	
<b>Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ: 75 €</b>													

Μισθωτής	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.
Μισθώμα (€/μήνα)	2.437,03
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	01/01/2024
Λήξη Μισθωτηρίου	31/03/2033
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔTK +1% (≥2,0%)
Πληρότητα Συμβολαίου	100%
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	8,00%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	10,00%
Μίσθιο ανά μισθωτή	
Πρατήριο Καυσίμων (τμ)	1.517,80
Αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή (€/τμ/μήνα)	
Πρατήριο Καυσίμων	2.440
Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)	2.440
Πληρότητα Αγοράς	95,00%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔTK + 1,0%

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	<b>30/06/2023</b>
Χρόνια Μελέτης	10

<b>Συνολική αξία DCF</b>	<b>387.000 €</b>
--------------------------	------------------

ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.											31/03/2033
Έναρξη Περιόδου:	01/07/2023	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2026	01/07/2027	01/07/2028	01/07/2029	01/07/2030	01/07/2031	01/07/2032	01/07/2033
Λήξη Περιόδου:	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	30/06/2031	30/06/2032	30/06/2033	30/06/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK+1%	4,988%	3,876%	3,300%	3,001%	2,900%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027	01/01/2028	01/01/2029	01/01/2030	01/01/2031	01/01/2032	01/01/2033	01/01/2034
Μετά την αναπροσαρμογή:	2.559 €	2.658 €	2.745 €	2.828 €	2.910 €	2.991 €	3.075 €	3.161 €	3.250 €	3.341 €	3.434 €
Μίσθωμα συμβολαίου:	29.974 €	31.298 €	32.419 €	33.440 €	34.426 €	35.407 €	36.399 €	37.418 €	38.465 €	29.520 €	
Μίσθωμα αγοράς:	27.816 €	28.894 €	29.848 €	30.743 €	31.635 €	32.521 €	33.431 €	34.367 €	35.330 €	9.080 €	37.336 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	29.974 €	31.298 €	32.419 €	33.440 €	34.426 €	35.407 €	36.399 €	37.418 €	38.465 €	38.600 €	37.336 €
Έξοδα ακινήτου:	-300 €	-313 €	-324 €	-334 €	-344 €	-354 €	-364 €	-374 €	-385 €	-386 €	-373 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											466.698 €
Έσοδα:	29.974 €	31.298 €	32.419 €	33.440 €	34.426 €	35.407 €	36.399 €	37.418 €	38.465 €	505.298 €	
Έξοδα:	-300 €	-313 €	-324 €	-334 €	-344 €	-354 €	-364 €	-374 €	-385 €	-386 €	
Χρηματοροές:	29.674 €	30.985 €	32.095 €	33.106 €	34.082 €	35.053 €	36.035 €	37.044 €	38.081 €	504.912 €	
Αξία:	386.846 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	387.000 €										