

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

ΧΑΝΙΑ

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

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

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

www.danos-melakis.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

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

ΛΙΜΕΣΟΣ

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

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

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

www.danos.rs

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Επί της Ε.Ο. Αθήνας - Θεσσαλονίκης, στην κτηματική περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Σούρπης, του Δήμου Αλμυρού, Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, Περιφέρεια Θεσσαλίας

Προς:

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

TRASTOR
REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY

Ημερομηνία:

Ιούνιος 2023

Περιεχόμενα	
EXECUTIVE SUMMARY	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	4
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	7
ΝΟΜΙΣΜΑ	7
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	7
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	7
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	9
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	9
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	9
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	9
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	9
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	10
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	10
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	12
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	16
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	17
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	17
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	18
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	18
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	21
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	22
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	23
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	26

EXECUTIVE SUMMARY

ADDRESS On the service road of the National Road Thessaloniki - Athina, area of Sourpi, Regional Unit Magnisia, Thessaly.

DESCRIPTION The property is a former gas station on a land plot divided into two parts of 3,507.54 sqm and 3,370.85 sqm (total 6,878.39 sqm).

PROPERTY SURFACES The building has a total area of 241.20 sqm and located on the part of 3,507.54sqm. The two land plots cover an area of 6,878.39 sqm.

LOCATION The area of the property is located on the service road of the National Road Thessaloniki - Athina, characterized by commercial and agricultural development.

OWNERSHIP «TRASTOR REIC»

VALUATION METHODOLOGY For the valuation of the property, we used exclusively the Comparative Method.

FAIR VALUE € 10.000
(TEN THOUSAND EURO)

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην ΠΑΘΕ, Κ.Π. περιφέρεια Σούρπης του Δήμου Αλμυρού, Περιφέρειας Θεσσαλίας.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά δύο αγροτεμάχια, τα οποία χωρίζονται από την Ε.Ο. Αθήνας – Θεσσαλονίκης, με κτίσματα πρώην πρατηρίου καυσίμων, άνευ αξίας.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά αγροτεμάχια έκτασης 6.878,39 τμ, με κτίσματα εμβαδού 241,20 τμ πρώην πρατηρίου καυσίμων στο τμήμα το 3.507,54 τμ. Το έτερο είναι ασκεπές γήπεδο εμβαδού 3.370,85 τμ.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Επί του παράδρομου της Εθνικής Οδού Αθήνας – Θεσσαλονίκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

€ 10.000
(ΔΕΚΑ 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 επενδύσεών 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

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 προς εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Θεσσαλονίκης. Η άμεσα γύρω περιοχή του ακινήτου είναι αγροτική. Βρίσκεται σε απόσταση 3 χλμ περίπου από τον οικισμό Σούρπης.

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 και 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 αγροτεμάχιο έχει συνολική έκταση 6.878,39 τμ. Η Εθνική Οδός χωρίζει το αγροτεμάχιο σε δύο τμήματα εκ των οποίων το ένα έχει έκταση 3.507,54 τμ και συνορεύει ανατολικά σε πλευρά 125,54 μέτρα με την Εθνικής Οδό και από τις υπόλοιπες πλευρές με ιδιοκτησίες. Το σχήμα του είναι τραπέζιο.

Το δεύτερο αγροτεμάχιο έχει έκταση 3.370,85 τμ και συνορεύει δυτικά με την Εθνική Οδό σε πρόσοψη 120,52 μέτρων. Από τις υπόλοιπες πλευρές συνορεύει με ιδιοκτησίες διαφόρων. Έχει σχήμα παραλληλογράμμου.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις του προς μελέτη ακινήτου βρίσκονται στο αγροτεμάχιο έκτασης 3.507,54 τμ και έχουν συνολική επιφάνεια ανωδομής 241,20 τμ και αποτελούνται επιμέρους από:

- Εστιατόριο
- Αποθηκευτικός χώρος,
- Πλυντήριο- λιπαντήριο εμβαδού 42,83 τμ
- Χώρος πωλήσεων του πρατηρίου εμβαδού 96,50 τμ, ο οποίος περιλαμβάνει το χώρο πωλήσεων, αποθηκευτικό χώρο και δύο wc.

Τα κτίρια είναι κατασκευασμένα από πλίνθους και η στέγη από κυματοειδή λαμαρίνα ή ελενίτ.

Εξωτερικά δεν υπάρχουν διαμορφώσεις. Το ακίνητο εξυπηρετείται ικανοποιητικά από τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ήτοι ηλεκτρικό, ύδρευση και τηλέφωνο, πλην της αποχέτευσης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα κτίσματα είναι συμβατικής κατασκευής, ήτοι με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Οι εγκαταστάσεις φέρουν κακό βαθμό συντήρησης (εγκαταλελειμμένες – ληλατημένες) και η ποιότητα κατασκευής του είναι μέτρια. Για το λόγο αυτό δε θα λάβουμε υπόψη τις κτηριακές εγκαταστάσεις στην παρούσα μελέτη.

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, σύμφωνα με τον Εντολέα και όπως διαπιστώθηκε κατά την αυτοψία είναι κενό χρήσης.

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

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

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

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

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

Όσον αφορά το εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί μία εκ των μεγαλύτερων αστικών αναπλάσεων που πραγματοποιούνται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, τα πρώτα δείγματα δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες. Οι κατοικίες αλλά και τα κτήρια επαγγελματικών χρήσεων που διατίθενται συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και οι τιμές -

στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη επιβεβαίωση των θετικών μακροχρόνιων προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Ο χαρακτήρας της περιοχής όπως αναφέρθηκε σε παραπάνω παραγράφους καθαρά αγροτικός με μικρή δυνατότητα για επαγγελματική αξιοποίηση κυρίως λόγω της πρόσβασης. Προκειμένου να αναλύσουμε τον ανταγωνισμό, κατόπιν έρευνας που πραγματοποιήσαμε στην γύρω από το ακίνητο περιοχή όσο και στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου, παραθέτουμε συγκριτικά στοιχεία, σχετικά με επιτευχθείσες καθώς και ζητούμενες αξίες ακινήτων.

Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε οι τιμές πώλησης γηπέδων στην περιοχή του κέντρου ανάλογα με την ακριβή τοποθεσία τους, κυμαίνονται μεταξύ 2,00 και 5,00 €/τμ. Σημειώνεται ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως κατά 10 έως 20% υψηλότερες.

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

Περίληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

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

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

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι συντελεστές που έχουν εφαρμοστεί στην εκτίμηση κυμαίνονται μεταξύ 0% - 10%, αναλόγως της διαφοράς

στις επιφάνειες των ακινήτων που συγκρίνουμε (συγκριτικό ακίνητο και υπό εκτίμηση ακίνητο).

- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγματεύσεως. Η διαφορά ζητούμενων τιμών / πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 10% - 15% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
 - **Προσβασιμότητα:** Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.
 - **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο.
 - **Λοιποί Παράγοντες:** Αφορά σε παράγοντες που δεν αναφέρονται παραπάνω και περιλαμβάνουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της θέσης του εκάστοτε ακινήτου.
- **Παροχές:** Οι παροχές των ακινήτων επηρεάζουν την αξία τους, δηλαδή εάν εξυπηρετούνται από τα δίκτυα κοινής ωφελείας, ή διαθέτουν φύλαξη, parking, αποθήκες, διαχείριση κοινόχρηστων χώρων κλπ.
- **Όροι Μίσθωσης:** Όταν το ακίνητο είναι μισθωμένο με καλούς όρους, συνήθως επιτυγχάνει καλύτερη τιμή μονάδας πώλησης.
- **Ποιότητα κατασκευής:** Η τιμή πώλησης συνδέεται συνήθως με την ποιότητα κατασκευής του εκάστοτε ακινήτου.
- **Την κατάσταση συντήρησης / ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την παλαιότητα όσο και με την κατάσταση συντήρησης του εκάστοτε ακινήτου και του ποσού που πιθανόν έχει ή πρέπει να δαπανηθεί για τη σωστή λειτουργία του.

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

Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων της περιοχής, που ελήφθησαν υπόψη.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Συνολική Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Σούρπη	Πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.052τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, με 80 ελαιόδενδρα, προς 20.000€. Πηγή: ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	4.052	20.000	4,94
Σούρπη	Πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 17.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, προς 40.000€. Πηγή: ΚΛΟΥΚΟΥΤΑΡΑΣ Α ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ	17.000	40.000	2,35
Σούρπη	Πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 23.000τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, με γεώτρηση, δίπλα στην Ε.Ο., προς 53.000€. Πηγή: THE RICHES ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	23.000	53.000	2,30
Σούρπη	Πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.900τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, προς 20.000€. Πηγή: ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	4.900	20.000	4,08

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης των γηπέδων € 1,80 /τμ.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

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

Ακίνητο	Επιφάνεια (τμ)	Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Εύλογη Αξία (€)
Αγροτεμάχιο	3.507,54	1,8	6.314 €
Αγροτεμάχιο	3.370,85	1,8	6.068 €
Αφαιρείται το κόστος κατεδάφισης	241,20	Κατ' αποκοπή	-2.000 €
Σύνολο:	6.878,39		10.000 €

Από την ανωτέρω αξία έχει αφαιρεθεί το κόστος κατεδάφισης των κτιριακών εγκαταστάσεων (2.000€ κατ' αποκοπή), οι οποίες βρίσκονται σε κακή κατάσταση συντήρησης και είναι εύκολα αποξηλώσιμες.

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 10.000,00**.

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

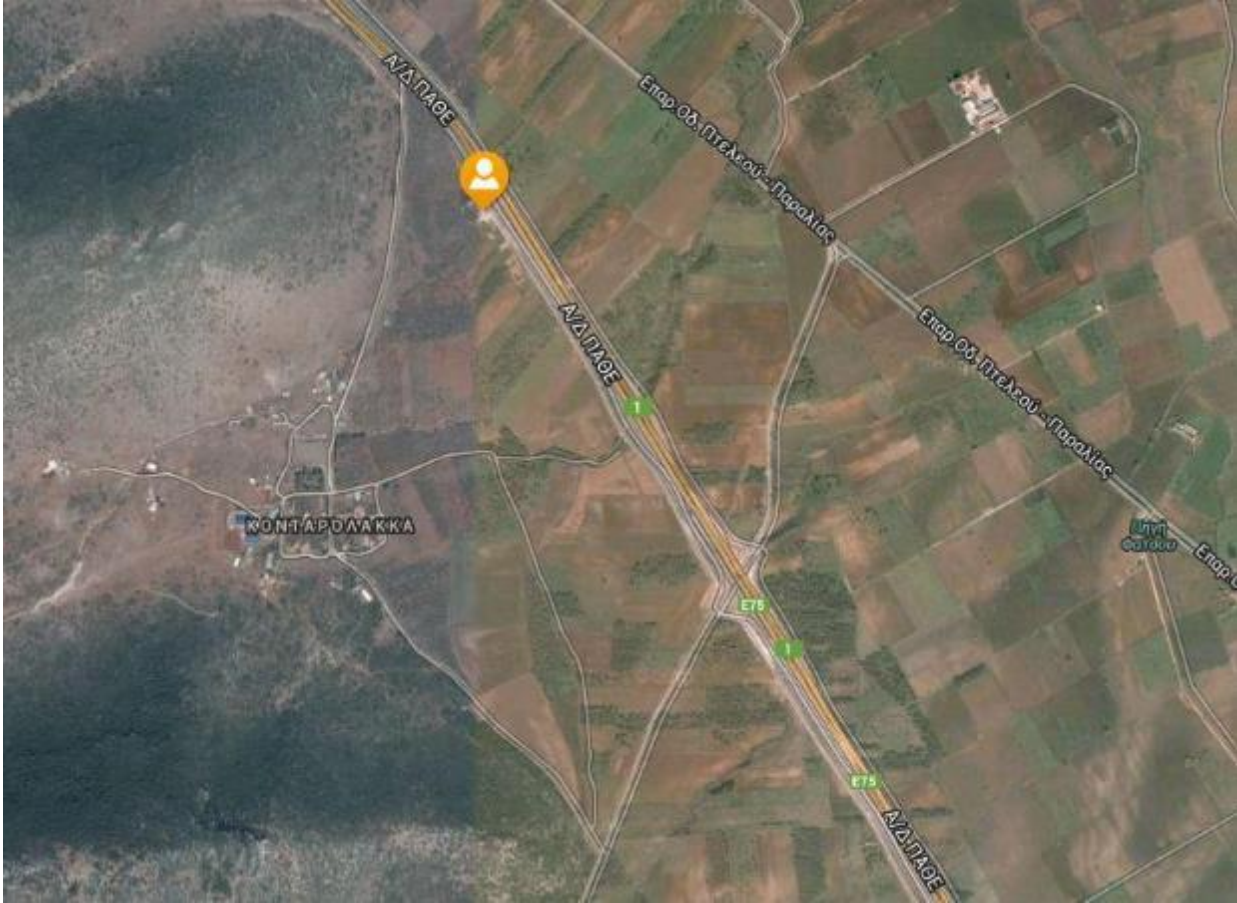
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 267 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(9θ)

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Φωτογραφίες



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> γηπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Όροι Μίσθωσης	Προβολή	Πολεοδομικά Θέματα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Συνολική Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά					Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Σούρπη	Πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.052τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, με 80 ελαιόδενδρα, προς 20.000€. Πηγή: ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	4.052	20.000	4,94	0%	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	0%	-15%	2,2	25%	0,6
Σούρπη	Πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 17.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, προς 40.000€. Πηγή: ΚΛΟΥΚΟΥΤΑΡΑΣ Α ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ	17.000	40.000	2,35	4%	-20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	1,7	25%	0,4
Σούρπη	Πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 23.000τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, με γεώτρηση, δίπλα στην Ε.Ο., προς 53.000€. Πηγή: THE RICHES ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	23.000	53.000	2,30	6%	-20%	-10%	-10%	-10%	0%	0%	0%	-15%	1,2	25%	0,3
Σούρπη	Πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.900τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, προς 20.000€. Πηγή: ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	4.900	20.000	4,08	0%	-20%	-10%	-10%	-10%	0%	0%	0%	-15%	2,0	25%	0,5
Σύνολο:														100%	1,8	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:																1,80