

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

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

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Ίωνος 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 Μποφώρ 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 (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ)



Στην θέση «Ρουπάκι», στο Δήμο Ασπροπύργου, Π.Ε. Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής.

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	6
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	10
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	10
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	12
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	12
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	12
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	14
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	14
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	20
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	21
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	21
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	21
Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)	24
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	28
ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ	29
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	30
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	31
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	32
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	33
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	37

EXECUTIVE SUMMARY

ADDRESS The property is located at the specific location "Melissia"., in the Municipality of Aspropyrgos, West Attica Regional Unit, Region of Attica.

DESCRIPTION The property is a complex of commercial warehouses, with office spaces in the ground floor and in the 1st floor.

PROPERTY SURFACES The three buildings have a total area of 32.092,91 sqm. The land plot covers an area of 78,650.50 sqm.

LOCATION The area comprises mostly logistics and industrial uses. The specific location of the property has easy access through Attiki Odos (its distance from exit 4 is approx. 3,5 km).

OWNERSHIP "DORIDA KTIMATIKI AE"

VALUATION METHODOLOGY For the valuation of the property, we used comparative method and income capitalization method by discounting future cash flows with weighting of 80% for the DCF method and 20% for the Comparative method.

MARKET VALUE € 27.649.000
(TWENTY-SEVEN MILLION SIX HUNDRED FORTY-NINE THOUSAND EURO)

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Μελίσσια» του Δήμου Ασπροπύργου, που υπάγεται στην Π.Ε. Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για συγκρότημα εμπορικών αποθηκών, με χώρους γραφείων στο ισόγειο και στον 1^ο όροφο.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα τρία κτήρια έχουν συνολική επιφάνεια 32.092,91 τμ. Τα κτίσματα έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 78.650,50 τμ.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Η περιοχή συγκεντρώνει κυρίως εμπορικές αποθήκες και βιομηχανικούς / βιοτεχνικούς χώρους. Η συγκεκριμένη τοποθεσία όπου βρίσκεται το υπό εκτίμηση παρέχει εύκολη πρόσβαση μέσω της Αττικής Οδού (η έξοδος 4 απέχει περίπου 3,5 χλμ).

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

«ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 27.649.000

(ΕΙΚΟΣΙ ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΑΚΟΣΙΕΣ ΣΑΡΑΝΤΑ 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 Θεοδωρή Λύβη, MRICS, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και ελέγχθηκε από τον κύριο Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, γενικό διευθυντή της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

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

- Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης
- Αναθεωρημένος Πίνακας μισθωμάτων

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

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

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Ρουπάκι» του Δήμου Ασπροπύργου, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής. Βρίσκεται, πιο συγκεκριμένα, σε απόσταση περίπου 3,5 χλμ από την έξοδο 4 της Αττικής Οδού και διαθέτει άμεση πρόσβαση από αυτή.

Η περιοχή όπου εντοπίζεται η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία χαρακτηρίζεται από βιομηχανική χρήση. Στην περιοχή στεγάζονται ως επί το πλείστον αποθήκες εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), οι οποίες φιλοξενούν έναν ευρύ κατάλογο παρεχόμενων υπηρεσιών όπως αποθήκευση, διανομή, διεθνείς μεταφορές εμπορευμάτων, πληροφοριακά συστήματα, κλπ. Συναντώνται επίσης και κάποιες αντιπροσωπείες αυτοκινήτων καθώς και εφοδιαστικές αλυσίδες φαρμάκων. Η πλειοψηφία των γειτονικών ακινήτων είναι παλαιάς κατασκευής, σε άμεση εγγύτητα με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, ωστόσο, συναντώνται και υπερσύγχρονες εγκαταστάσεις εφοδιαστικών αλυσίδων.

Η περιοχή απέχει απόσταση περίπου ενός χιλιομέτρου από τον οικισμό Μελίσσια, εκεί όπου εντοπίζονται και κατοικίες. Ωστόσο, σε άμεση εγγύτητα με το υπό εκτίμηση ακίνητο, υπάρχουν σχεδόν αποκλειστικά κτίρια αποθηκών με γραφεία στους ορόφους. Η πλειοψηφία των γειτονικών ακινήτων είναι σχετικά παλαιάς κατασκευής, αρκετά εκ των οποίων δεν έχουν συντηρηθεί επαρκώς.

Σε γενικές γραμμές, κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε αρκετά προνομιούχα τοποθεσία, τόσο από πλευράς προσβάσεων, όσο και από πλευράς χρήσεων.

Στο παράρτημα περιλαμβάνεται απόσπασμα χάρτης της περιοχής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για αυτοτελές κτήριο επαγγελματικής αποθήκης το οποίο περιλαμβάνει ισόγεια επιφάνεια με χρήση αποθηκών και γραφείων και 1^ο όροφο με χρήση γραφείων και δύο ακόμη ανεξάρτητα κτήρια αποθηκών με γραφεία.

Το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτήριο έχει συνολική επιφάνεια 78.650,50 τμ και βρίσκεται στην θέση «Ρουπάκι» του Δήμου Ασπροπύργου, εκτός του εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου, εκτός Ζώνης και εκτός ΓΠΣ.

Ο περιβάλλον χώρος είναι εν μέρει ασφαλτοστρωμένος και έχει επιφάνεια περί τα 37.900 τμ και εξυπηρετεί την κίνηση βαρέων οχημάτων καθώς επίσης λειτουργεί ως ανοικτός χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων (422 ανοικτές θέσεις).

Το κυρίως κτήριο της εμπορικής αποθήκης έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμ. 47/18 Ο.Α. και η κατασκευή του έχει ολοκληρωθεί προ περίπου δύο ετών.

Το ακίνητο κατηγοριοποιείται ως "**Grade-A**" εμπορική αποθήκη και διαθέτει τις παρακάτω προδιαγραφές:

- Μεγάλο μέγεθος (αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες αυτοτελείς αποθήκες της περιοχής) με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης σε όμορο οικόπεδο.
- Ύψος κτηρίου 11,5μ (το μέσο ύψος των αποθηκών της περιοχής είναι 9 μ)
- 33 ράμπες φόρτωσης (8 επιπλέον ράμπες σε σύγκριση με τον μέσο όρο της περιοχής που είναι 1 ράμπα ανά 1.000 τμ)
- Κατηγορία πυροπροστασίας Z3 (ενώ το 80% των αποθηκών στην περιοχή είναι κατηγορίας Z2) και μεγάλοι μεγέθους πυροδιαμερίσματα (4.500 τμ το καθένα).
- Γραφειακοί χώροι υψηλών προδιαγραφών.

Επιπλέον, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, στο γήπεδο έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή δύο νέων κτηρίων:

- το κτήριο Α αποτελείται από υπόγειο βοηθητικό χώρο, ισόγειο χώρο με χώρο εμπορικής αποθήκης και γραφείων και Α' όροφο με χρήση γραφείων και
- το κτήριο Β περιλαμβάνει χώρο ψυκτικών θαλάμων, χώρο συμβατικής αποθήκης και χώρο γραφείων.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζονται οι επιφάνειες και οι χρήσεις των κτηρίων ανά όροφο:

Κτήριο	Χρήση (Μισθωτής)	Επιφάνεια (τμ)
Κυρίως Κτήριο	Γραφεία ισογείου (Seagull)	422,44
	Αποθήκη ισογείου (Seagull)	24.446,29
	Γραφεία Α' ορόφου (Seagull)	226,22
Κτίριο Α	Υπόγειο Β.Χ. (Seagull)	168,60
	Αποθήκη ισογείου (Seagull)	3.998,45
	Γραφεία ισογείου (Seagull)	226,98
	Πυρόσβεση	16,00
	Γραφεία Α' ορόφου (Seagull)	226,98
Κτίριο Β	Αποθήκη ισογείου (Seagull)	619,47
	Γραφεία ισογείου (Seagull)	41,48
	Ψυκτικοί θάλαμοι (Seagull)	1.700,00
Σύνολο:		32.092,91

Φωτογραφίες του ακινήτου, παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο, κατά την τελευταία αυτοψία, βρισκόταν σε άριστη κατάσταση συντήρησης, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά. Τα υπό κατασκευή κτήρια βρίσκονταν στο στάδιο ολοκλήρωσης της θεμελίωσης (το κτήριο Β) και τοποθέτησης των πλαγιοκαλύψεων (το κτήριο Α).

Σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε από τον εντολέα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης (31/12/2022) η κατασκευή των κτηρίων Α και Β έχει ολοκληρωθεί.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Αντιλαμβανόμαστε ότι η «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ» 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 μισθωμένο στο σύνολο του στην εταιρεία SEAGULL, σύμφωνα με τους όρους που παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω:

Μισθωτής	SEAGULL (1)
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Εμπορική αποθήκη ισογείου με χώρους γραφείων ισογείου και πρώτου ορόφου
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	25.110,95
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	106.970,00 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	01/08/2019
Ημερομηνία λήξης εγγυημένης μίσθωσης	31/07/2028
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	31/07/2030
Έτη έως την λήξη της εγγυημένης μίσθωσης	5,08
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	7,08
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK +1% (≥ 1,0%)
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	01/08/2023

Μισθωτής		SEAGULL (2)
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Εμπορική αποθήκη ισογείου με χώρους γραφείων ισογείου και πρώτου ορόφου και β.χ. υπογείου	
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	4.621,01	
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	18.860,00 €	
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	10/09/2022	
Ημερομηνία λήξης εγγυημένης μίσθωσης	09/09/2028	
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	09/09/2031	
Έτη έως την λήξη της εγγυημένης μίσθωσης	5,19	
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	8,19	
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK +1% (≥ 2,0%, ≤ 5,0%)	
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	10/09/2024	
Μισθωτής		SEAGULL (3)
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Εμπορική αποθήκη ισογείου με χώρους γραφείων και ψυκτικό θάλαμο.	
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	2.360,95	
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	21.890,00 €	
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	01/10/2022	
Ημερομηνία λήξης εγγυημένης μίσθωσης	30/09/2028	
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	30/09/2031	
Έτη έως την λήξη της εγγυημένης μίσθωσης	5,25	
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	8,25	
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK +1% (≥ 2,0%, ≤ 5,0%)	
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	10/09/2024	

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.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Κατά την τελευταία τριετία, και ιδιαίτερα από το δεύτερο εξάμηνο του 2019, καταγράφεται σημαντική προσθήκη χώρων logistics (υπολογίζεται σε άνω των 200.000 τμ κατά την τελευταία διετία). Το γεγονός αυτό οφείλεται τόσο στην αύξηση του ηλεκτρονικού εμπορίου και του δείκτη βιομηχανικής παραγωγής όσο και στις βελτιωμένες συνθήκες του κατασκευαστικού κλάδου.

Η στέγαση των βιομηχανικών χρήσεων είτε αυτές αφορούν παραγωγή, είτε παραδοσιακή αποθήκη και 3PL εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 3,3 εκατομμύρια τμ στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, ενώ σημειώνεται ότι ένα μεγάλο ποσοστό εξ' αυτών που αγγίζει περίπου το 40% αποτελείται από εργοστάσια παραγωγής μεγάλης παλαιότητας τα οποία έχουν σταματήσει προ αρκετών ετών τη λειτουργία τους και σήμερα χρησιμοποιούνται ως αποθηκευτικοί χώροι τύπου B & Γ.

Επιπλέον, αναλύοντας τα γενικά χαρακτηριστικά της αγοράς των logistics στην Αττική, θα πρέπει να αναφερθεί (α) ότι ένα σημαντικό ποσοστό του αποθέματος περίπου 35% αποτελείται από ιδιόκτητους χώρους, (β) ότι οι επιφάνειες του μεγαλύτερου μέρους του υπάρχοντος αποθέματος στην αγορά των logistics είναι μικρή και συνήθως κατώτερη των 10.000 τμ, που αποτελεί το ελάχιστο μέγεθος για την αγορά των logistics σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα και (γ) ότι έπεται από μία δεκαετία σχεδόν μηδενικής επενδυτικής δραστηριότητα στον κλάδο, κυρίως οφειλόμενη στην έλλειψη προσφοράς κατάλληλου προϊόντος, σαν συνέπεια της δεκαετούς οικονομικής δυσπραγίας, που με τη σειρά της ανέκοψε την κατασκευή (development) νέων χώρων σύγχρονων προδιαγραφών, παρατηρείται έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον που οδηγεί σε μείωση των αποδόσεων εισόδου και σε αύξηση των τιμών μίσθωσης.

Το Θριάσιο πεδίο αποτελεί τη δημοφιλέστερη περιοχή για την εγκατάσταση αποθηκευτικών χώρων και ιδιαίτερα για logistics βαθμού Α' με τα Οινόφυτα και τα Μεσόγεια να έπονται απέχοντας αρκετά σε προτίμηση από τους χρήστες. Θα πρέπει, εντούτοις, να σημειωθεί και η αναζωπύρωση του ενδιαφέροντος για αποθηκευτικούς χώρους στην περιφέρεια του κέντρου, κυρίως λόγω της αύξησης της δραστηριότητας των ηλεκτρονικών καταστημάτων (e-shop).

Αναφορικά με την ιδιαίτερη τοποθεσία του ακινήτου, θα πρέπει να αναφερθεί ότι βρίσκεται σε περιοχή με μεγάλη συγκέντρωση αποθηκευτικών χρήσεων και χρήσεων οι οποίες σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα.

Η ζήτηση για εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) είναι αρκετά υψηλή στην περιοχή, καθώς θεωρείται μία από τις παραδοσιακές αγορές για τέτοιου τύπου εγκαταστάσεις σε ολόκληρη την περιφέρεια Αττικής. Η ζήτηση, εντούτοις, επικεντρώνεται στις περιοχές που έχουν άμεση πρόσβαση από την Αττική Οδό.

Η προσφορά παλιών βιομηχανικών χώρων στην περιοχή είναι επίσης αρκετά μεγάλη, ωστόσο, πολλά από τα ακίνητα που προσφέρονται στην αγορά προς μίσθωση ή πώληση, αφορούν κτίρια μέτριων/ ανεπαρκών κατασκευαστικών δεδομένων, τα οποία δεν πληρούν τις αρκετά απαιτητικές προδιαγραφές των πολυεθνικών αλλά και των ελληνικών εταιρειών εφοδιαστικής αλυσίδας.

Από την έρευνα αγοράς την οποία πραγματοποιήσαμε διαπιστώθηκε ότι τα ενοίκια στην περιοχή του Ασπρόπυργου κυμαίνονται μεταξύ € 4,50– 5,50/ τμ/ μήνα. Οι μισθωτικές αξίες βαίνουν πλέον αυξανόμενες ως αποτέλεσμα του συνδυασμού της μικρής αναλογικά προσφοράς ποιοτικών κατασκευών και της έλλειψης διαθέσιμης γης με τους κατάλληλους όρους δόμησης.

Ιστορικά θα πρέπει να αναφερθεί ότι από το ανώτατο όριο το οποίο κατέγραψαν τα ενοίκια το 2008 (€ 5,50 - 6,50/ τμ/ μήνα), με την έλευση της οικονομικής κρίσης κατέγραψαν σταδιακά σημαντική πτώση φθάνοντας το 2015 στο χαμηλό εύρος των € 2,90 - € 4,10/ τμ/ μήνα.

Η έλλειψη κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος και η ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης έχει προκαλέσει αποσυμπίεση στις αποδόσεις εισόδου (initial yields), με αποτέλεσμα αυτές να κυμαίνονται μεταξύ 7,00 – 7,50% σήμερα.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

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

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

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **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. Ωστόσο στις εμπορικές αποθήκες η ζήτηση είναι υψηλότερη για μεγάλου μεγέθους ακίνητα. Συνεπώς, συνήθως όσο μεγαλύτερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία που έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι συντελεστές που έχουν εφαρμοστεί στην εκτίμηση κυμαίνονται μεταξύ 0% - 5%, 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 διαπραγμάτευσης. 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 του σημείου που βρίσκεται το ακίνητο.
 - **Λοιποί Παράγοντες:** Αφορά σε παράγοντες που δεν αναφέρονται παραπάνω και περιλαμβάνουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της θέσης του εκάστοτε ακινήτου.
- **Παροχές:** Οι προδιαγραφές των εμπορικών αποθηκών επηρεάζουν την αξία τους, δηλαδή το μέγιστο ύψος τους, το ένα διαθέτουν θέσεις στάθμευσης κλπ.
- **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 από εμπορικές αποθήκες στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> εμπορικών αποθηκών				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Ασπρόπυργος, Ρύκια	Εμπορική αποθήκη ισογείου 8.715 τμ, με χώρους γραφείων 273 τμ, επί της Αττικής Οδού, πολύ καλών προδιαγραφών, πωλήθηκαν προς € 6.150.000. Πηγή: Δανός	8.988	6.150.000	684
Ασπρόπυργος, Ρύκια	Εμπορική αποθήκη, 7.331 τμ, με χώρους γραφείων 1.210 τμ, πολύ καλών προδιαγραφών, κατασκευής '06, μισθωμένη, πωλήθηκε προς € 6.800.000. Πηγή: Δανός	8.541	6.800.000	796

Ασπρόπυργος, Κακάβι	Εμπορική αποθήκη, 5.540 τμ, πλησίον Αττικής Οδού, ύψος 7,5 μ, ράμπες φορτοεκφόρτωσης, σε οικόπεδο 14.550 τμ, πωλήθηκε προς € 3.800.000. Πηγή: Δανός	5.540	3.800.000	686
Ασπρόπυργος, Δύο Πεύκα	Εμπορική Αποθήκη, κατασκευή '20, Z3, με υπόγειο 2.478 τμ, ισόγειο 8.625 τμ και γραφεία 459 τμ, άριστων προδιαγραφών, πωλήθηκε προς € 6.900.000. Πηγή: Δανός	10.819	6.900.000	638
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική Αποθήκη ισόγειο 14.821 τμ, ύψος 11 μ, άριστη πρόσβαση πρόσβαση, με χώρους γραφείων, μισθωμένη, διατίθεται προς πώληση προς € 12.700.000. Πηγή: Δανός	14.821	12.700.000	857
Ασπρόπυργος, Μαύρο Λιθάρι	Εμπορική Αποθήκη 15.490 τμ, με σύγχρονα γραφεία 1.220 τμ, και υπόγειο 685 τμ, κατασκευής '10, εύκολη πρόσβαση, μισθωμένη, με φωτοβολταϊκά ετήσιου εσόδου 300 χιλ. € διατίθεται προς πώληση προς € 17.300.000. Πηγή: Δανός	17.053	15.396.000	903

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις, τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για το σύνολο των εμπορικών αποθηκών και των γραφειακών χώρων, **€ 780 /τμ**, ενώ για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους εφαρμόζουμε συντελεστή αναγωγής 50% και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης € 390 /τμ.

Για τον χώρο του ψυκτικού θαλάμου εφαρμόζεται συντελεστής προσαύξησης 230% και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης € 1.800 /τμ. Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται λαμβάνοντας υπόψη την σημαντικά αυξημένη τιμή μονάδας μίσθωσης του εν λόγω χώρου σε σύγκριση με την συμβατική εμπορική αποθήκη, όπως προκύπτει από το τρίτο μισθωτήριο που αφορά το κτήριο Β.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

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

Κτήριο	Χρήση (Μισθωτής)	Επιφάνεια (τμ)	Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
Κυρίως Κτήριο	Γραφεία ισογείου (Seagull)	422,44	780	329.503
	Αποθήκη ισογείου (Seagull)	24.446,29	780	19.068.106
	Γραφεία Α' ορόφου (Seagull)	226,22	780	176.452
Κτήριο Α	Υπόγειο Β.Χ. (Seagull)	168,60	390	65.754
	Αποθήκη ισογείου (Seagull)	3.998,45	780	3.118.791
	Γραφεία ισογείου (Seagull)	226,98	780	177.044
	Πυρόσβεση	16,00	0	0
	Γραφεία Α' ορόφου (Seagull)	226,98	780	177.044
Κτήριο Β	Αποθήκη ισογείου (Seagull)	619,47	780	483.187
	Γραφεία ισογείου (Seagull)	41,48	780	32.354
	Ψυκτικοί θάλαμοι (Seagull)	1.700,00	1.800	3.060.000
Σύνολο:		32.092,91		26.688.236
Αγοραία Αξία (με την Συγκριτική Μέθοδο):				26.688.000

Συνεπώς, η Εύλογη αξία του ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 26.688.000**.

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 αντανακλούν τα εξής: την οπτική των θεσμικών επενδυτών που αντιμετωπίζουν τις δευτερεύουσες αγορές ως επενδύσεις μεγαλύτερου κινδύνου αλλά και τη συμπεριφορά των τοπικών αγοραστών που επενδύουν με διαφορετικά κριτήρια και συνήθως αποδέχονται χαμηλότερες αποδόσεις. Συνεπώς, εξετάζεται ανά περίπτωση το δυνητικό ενδιαφέρον τοπικών / θεσμικών επενδυτών και με κριτήριο τη θέση και την προβολή του εκάστοτε ακινήτου εφαρμόζεται ο κατάλληλος συντελεστής κεφαλαιοποίησης.

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

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

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Στον πίνακα στην συνέχεια παρουσιάζονται οι μακροοικονομικές παραδοχές που έχουν γίνει για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Η παραδοχή για τον ΔΤΚ, για τα επόμενα έξι (6) έτη βασίζεται 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 ΔΤΚ	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 97,5% για το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η πληρότητα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και την υπόθεση που κάνει ο εκτιμητής για το πόσο διάστημα θα χρειαστεί για να μισθωθεί το ακίνητο.

Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το μισθωμα 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
SEAGULL (1)	7,25%	2,00%	0,00%	9,25%
SEAGULL (2)	7,25%	2,00%	0,00%	9,25%
SEAGULL (3)	7,25%	2,00%	0,00%	9,25%

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

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

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων εμπορικών αποθηκών

Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμ. Επιφάνεια	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης
		(τμ)	(€/μήνα)	(€/τμ/μήνα)
Ασπρόπυργος	Εμπορική Αποθήκη 8.045 τμ, με γραφεία 239 τμ και αποθήκη στον 1ο όροφο 1.156 τμ, ύψος ισογείου 14 μ, άριστων προδιαγραφών, νεόδμητη, εύκολη πρόσβαση, μισθώθηκε προς 47.430 €/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	8.978	47.430	5,28
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική αποθήκη 6.409, μέγιστου ύψους 13,65 μ, υπό κατασκευή, με εύκολη πρόσβαση, μισθώθηκε προς € 33.327 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	6.409	33.327	5,20
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική Αποθήκη ισόγεια 14.821τμ, ύψος 11 μ, άριστη πρόσβαση πρόσβαση, με χώρους γραφείων, μισθώνεται προς € 71.106 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	14.821	71.106	4,80
Ασπρόπυργος, Μαύρο Λιθάρι	Εμπορική Αποθήκη 15.490 τμ, με σύγχρονα γραφεία 1.220 τμ, και υπόγειο 685 τμ, κατασκευής '10, εύκολη πρόσβαση, μισθώνεται προς € 83.630 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	17.053	83.630	4,90
Ασπρόπυργος, Ρύκια	Εμπορική αποθήκη, 7.331 τμ, με χώρους γραφείων 1.210 τμ, πολύ καλών προδιαγραφών, κατασκευής '06, μισθώνεται προς € 42.800 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	8.541	42.800	5,01
Ασπρόπυργος	Εμπορική αποθήκη 6.530 τμ, υπό κατασκευή, με ύψος 13,65 μ, μισθώθηκε προς € 33.956 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	6.530	33.956	5,20
Ασπρόπυργος, Κύριλλο	Εμπορική αποθήκη 3.250 τμ, σε οικόπεδο 8.490 τμ, ύψος 7,50 μ, με ράμπες φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από την έξοδο 4 της Αττικής Οδού, μισθώθηκε προς € 15.500 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	3.250	15.500	4,77

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

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης για το σύνολο των χώρων εμπορικών αποθηκών και γραφείων ίση με **€ 4,90 /τμ/μήνα**, ενώ για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους εφαρμόζουμε συντελεστή αναγωγής 50% και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης € 2,45/τμ/μήνα. Για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας μίσθωσης του ψυκτικού θαλάμου, καθότι τέτοιου είδους χώροι κατά κανόνα διαμορφώνονται από τους χρήστες, λαμβάνουμε ως εύλογο το συμφωνηθέν μίσθωμα και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης € 11,30 /τμ/μήνα. Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η Εύλογη Αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, ανέρχεται σε **€ 27.889.000,00**.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	26.688.000 €	20%	5.337.600 €
Μέθοδος DCF	27.889.000 €	80%	22.311.200 €
Σύνολο:			27.648.800 €
Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία:			27.649.000 €

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 27.649.000**.

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:

Κτήριο	Όροφος	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο) €/τμ	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο)	Παλαιότητα (έτη)	Ετήσια Απαξίωση (%)	Κόστος Αντικατάστασης (ως έχει)
Κυρίως Κτήριο	Ισόγειο	Γραφεία	422,44	850,00	359.074 €	3,00	2,0%	337.958 €
	Ισόγειο	Αποθήκη	24.446,29	550,00	13.445.460 €	3,00	1,5%	12.849.444 €
	Α' όροφος	Γραφεία	226,22	850,00	192.287 €	3,00	2,0%	180.979 €
Α	Υπόγειο	Β.Χ.	168,60	550,00	92.730 €	0,50	1,5%	92.032 €
	Ισόγειο	Αποθήκη	3.998,45	850,00	3.398.683 €	0,50	1,5%	3.373.096 €
	Ισόγειο	Γραφεία	226,98	850,00	192.933 €	0,50	2,0%	190.994 €
	Ισόγειο	Πυρόσβεση	16,00	550,00	8.800 €	0,50	1,5%	8.734 €
	Α' όροφος	Γραφεία	226,98	850,00	192.933 €	0,50	2,0%	190.994 €
Β	Ισόγειο	Αποθήκη	619,47	550,00	340.709 €	0,50	1,5%	338.144 €
	Ισόγειο	Γραφεία	41,48	850,00	35.258 €	0,50	2,0%	34.904 €
	Ισόγειο	Ψυκτικός θάλαμος	1.700,00	850,00	1.445.000 €	0,50	2,0%	1.430.477 €
Σύνολο:			32.092,91		19.704.000 €			19.028.000 €

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.

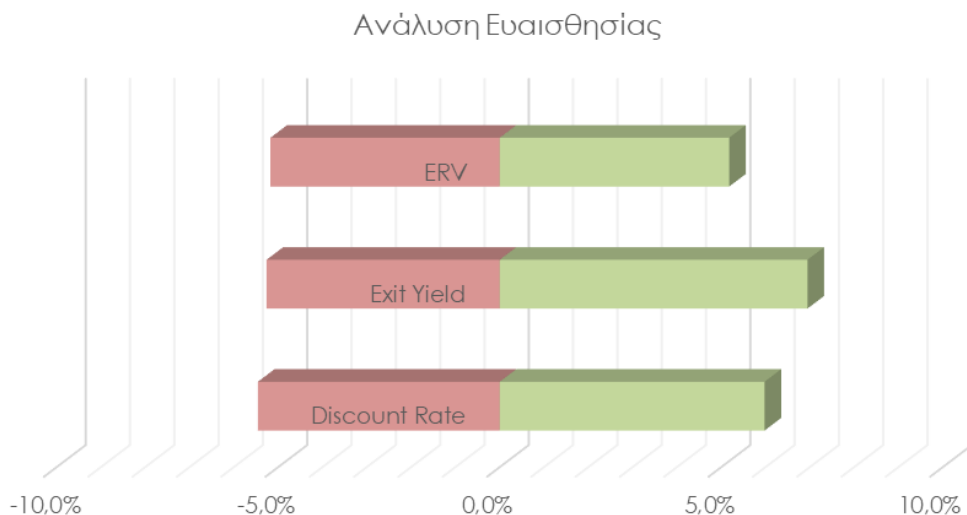
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αξία Ακινήτου	Discount Rate	Exit Yield				
		6,25%	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%
	8,25%	31.406.000 €	30.276.000 €	29.302.000 €	28.454.000 €	27.709.000 €
	8,75%	30.466.000 €	29.388.000 €	28.458.000 €	27.646.000 €	26.934.000 €
	9,25%	29.570.000 €	28.538.000 €	27.649.000 €	26.876.000 €	26.195.000 €
	9,75%	28.711.000 €	27.727.000 €	26.878.000 €	26.139.000 €	25.489.000 €
	10,25%	27.894.000 €	26.952.000 €	26.141.000 €	25.435.000 €	24.814.000 €

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	Discount Rate	ERV				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
	8,25%	27.737.000 €	28.519.000 €	29.302.000 €	30.086.000 €	30.870.000 €
	8,75%	26.961.000 €	27.708.000 €	28.458.000 €	29.206.000 €	29.954.000 €
	9,25%	26.219.000 €	26.934.000 €	27.649.000 €	28.366.000 €	29.081.000 €
	9,75%	25.510.000 €	26.194.000 €	26.878.000 €	27.562.000 €	28.246.000 €
	10,25%	24.833.000 €	25.487.000 €	26.141.000 €	26.795.000 €	27.449.000 €

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



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

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

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

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

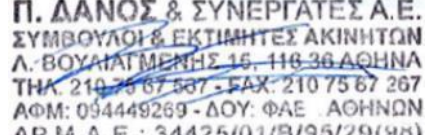
Με εκτίμηση,

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

an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE


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

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


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

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

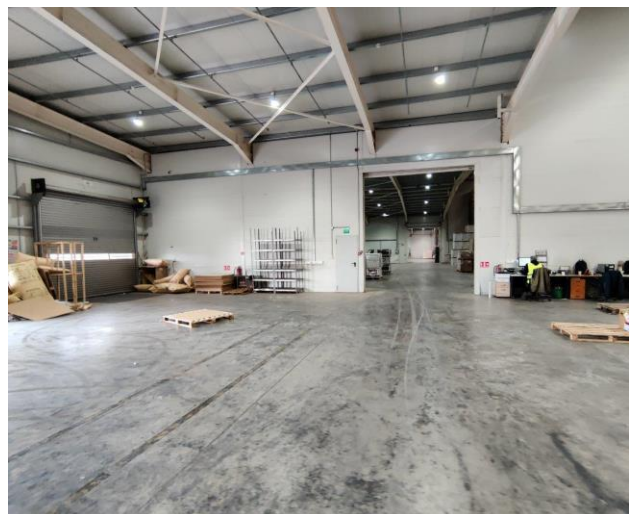
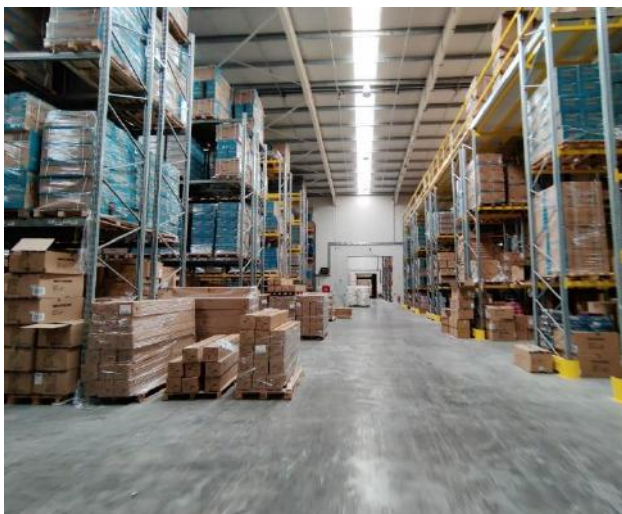
Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Φωτογραφίες





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί DCF

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων εμπορικών αποθηκών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Προδιαγραφές	Παλαιότητα / Συντήρηση	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικήτητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασπρόπυργος Ρύκια	Εμπορική αποθήκη ισογείου 8.715 τμ, με χώρους γραφείων 273 τμ, επί της Αττικής Οδού, πολύ καλών προδιαγραφών, πωλήθηκαν προς € 6.150.000. Πηγή: Δανός	8.988	6.150.000	684	3%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	741	17%	123 €
Ασπρόπυργος Ρύκια	Εμπορική αποθήκη, 7.331 τμ, με χώρους γραφείων 1.210 τμ, πολύ καλών προδιαγραφών, κατασκευής '06, μισθωμένη, πωλήθηκε προς € 6.800.000. Πηγή: Δανός	8.541	6.800.000	796	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	821	17%	137 €
Ασπρόπυργος Κακάβι	Εμπορική αποθήκη, 5.540 τμ, πλησίον Αττικής Οδού, ύψος 7,5 μ, ράμπες φορτοεκφόρτωσης, σε οικόπεδο 14.550 τμ, πωλήθηκε προς € 3.800.000. Πηγή: Δανός	5.540	3.800.000	686	4%	0%	0%	5%	0%	10%	0%	821	17%	137 €
Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα	Εμπορική Αποθήκη, κατασκευή '20, Z3, με υπόγειο 2.478 τμ, ισόγειο 8.625 τμ και γραφεία 459 τμ, άριστων προδιαγραφών, πωλήθηκε προς € 6.900.000. Πηγή: Δανός	10.819	6.900.000	638	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	656	17%	109 €
Ασπρόπυργος Μελίσσια	Εμπορική Αποθήκη ισόγεια 14.821 τμ, ύψος 11 μ, άριστη πρόσβαση πρόσβαση, με χώρους γραφείων, μισθωμένη, διατίθεται προς πώληση προς € 12.700.000. Πηγή: Δανός	14.821	12.700.000	857	2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	788	17%	131 €
Ασπρόπυργος Μαύρο Λιθάρι	Εμπορική Αποθήκη 15.490 τμ, με σύγχρονα γραφεία 1.220 τμ, και υπόγειο 685 τμ, κατασκευής '10, εύκολη πρόσβαση, μισθωμένη, με φωτοβολταϊκά ετήσιου εσόδου 300 χιλ. € διατίθεται προς πώληση προς € 17.300.000. Πηγή: Δανός	17.053	15.396.000	903	2%	-10%	0%	0%	0%	5%	0%	868	17%	145 €
												100%	783 €	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ: 780 €														

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων εμπορικών αποθηκών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Προδια-γραφές	Παλαιότητα / Συντήρηση	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμ. Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασπρόπυργος	Εμπορική Αποθήκη 8.045 τμ, με γραφεία 239 τμ και αποθήκη στον 1ο όροφο 1.156 τμ, ύψος ισογείου 14 μ, άριστων προδιαγραφών, νεόδμητη, εύκολη πρόσβαση, μισθώθηκε προς 47.430 €/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	8.978	47.430	5,28	3%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	4,66	14,3%	0,67 €
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική αποθήκη 6.409, μέγιστου ύψους 13,65 μ, υπό κατασκευή, με εύκολη πρόσβαση, μισθώθηκε προς € 33.327 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	6.409	33.327	5,20	4%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	4,60	14,3%	0,66 €
Ασπρόπυργος, Μελίσσια	Εμπορική Αποθήκη ισόγεια 14.8210τμ, ύψος 11 μ, άριστη πρόσβαση πρόσβαση, με χώρους γραφείων, μισθώνεται προς € 71.106 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	14.821	71.106	4,80	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4,90	14,3%	0,70 €
Ασπρόπυργος, Μαύρο Λιθάρι	Εμπορική Αποθήκη 15.490 τμ, με σύγχρονα γραφεία 1.220 τμ, και υπόγειο 685 τμ, κατασκευής '10, εύκολη πρόσβαση, μισθώνεται προς € 83.630 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	17.053	83.630	4,90	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4,99	14,3%	0,71 €
Ασπρόπυργος, Ρύκια	Εμπορική αποθήκη, 7.331 τμ, με χώρους γραφείων 1.210 τμ, πολύ καλών προδιαγραφών, κατασκευής '06, μισθώνεται προς € 42.800 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	8.541	42.800	5,01	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5,17	14,3%	0,74 €
Ασπρόπυργος	Εμπορική αποθήκη 6.530 τμ, υπό κατασκευή, με ύψος 13,65 μ, μισθώθηκε προς € 33.956 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	6.530	33.956	5,20	4%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	4,60	14,3%	0,66 €
Ασπρόπυργος, Κύριλλο	Εμπορική αποθήκη 3.250 τμ, σε οικόπεδο 8.490 τμ, ύψος 7,50 μ, με ράμπες φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από την έξοδο 4 της Αττικής Οδού, μισθώθηκε προς € 15.500 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	3.250	15.500	4,77	4%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	5,21	14,3%	0,74 €
Σύνολο:												100%	4,88 €	
Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ/μήνα: 4,90 €														

Μισθωτής	SEAGULL (1)	SEAGULL (2)	SEAGULL (3)
Μισθώμα (€/μήνα)	106.970	18.860	21.890
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	01/08/2023	10/09/2024	10/09/2024
Λήξη Εγγυημένης Μίσθωσης	31/07/2028	09/09/2028	30/09/2028
Λήξη Μισθωτηρίου	31/07/2030	09/09/2031	30/09/2031
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔTK + 1% (≥ 1,0%)	ΔTK + 1% (≥ 2,0%, ≤ 5,0%)	ΔTK + 1% (≥ 2,0%, ≤ 5,0%)
Πληρότητα Εγγυημένου Συμβολαίου	100%	100%	100%
Πληρότητα "Ανοιχτού" Συμβολαίου	100%	100%	100%
Έξοδα	1,00%	1,00%	1,00%
Απόδοση Εξόδου	7,25%	7,25%	7,25%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	9,25%	9,25%	9,25%
Μίσθιο ανά μισθωτή			
Υπόγειο Β.Χ. (τμ)		168,60	
Αποθήκες + Γραφεία (τμ)	25.094,95	4.452,41	660,95
Ψυκτικοί Θάλαμοι			1.700,00
Αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή (€/τμ/μήνα)			
Υπόγειο Β.Χ.		2,45	
Αποθήκες + Γραφεία	4,90	4,90	4,90
Ψυκτικοί Θάλαμοι			11,30
Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)	122.965	22.230	22.449
Πληρότητα Αγοράς	97,50%	97,50%	97,50%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔTK + 1,0%	ΔTK + 1,0%	ΔTK + 1,0%

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

Συνολική αξία DCF	27.889.000 €
--------------------------	---------------------

SEAGULL (1)						31/07/2028	31/07/2030				
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:	01/08/2023	01/08/2024	01/08/2025	01/08/2026	01/08/2027	01/08/2028	01/08/2029				
Μετά την αναπροσαρμογή:	112.306 €	111.116 €	114.783 €	118.228 €	121.656 €	125.063 €	128.564 €				
Μίσθωμα συμβολαίου:	1.342.332 €	1.334.583 €	1.373.729 €	1.415.287 €	1.456.446 €	1.497.345 €	1.539.271 €	128.564 €			
Μίσθωμα αγοράς:	1.438.693 €	1.494.457 €	1.543.774 €	1.590.103 €	1.636.216 €	1.682.030 €	1.729.127 €	1.629.414 €	1.827.314 €	1.878.478 €	1.931.076 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	1.342.332 €	1.334.583 €	1.373.729 €	1.415.287 €	1.456.446 €	1.497.345 €	1.539.271 €	1.757.978 €	1.827.314 €	1.878.478 €	1.931.076 €
Έξοδα ακινήτου:	-13.423 €	-13.346 €	-13.737 €	-14.153 €	-14.564 €	-14.973 €	-15.393 €	-17.580 €	-18.273 €	-18.785 €	-19.311 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											26.635.528 €
Έσοδα:	1.342.332 €	1.334.583 €	1.373.729 €	1.415.287 €	1.456.446 €	1.497.345 €	1.539.271 €	1.757.978 €	1.827.314 €	28.514.007 €	
Έξοδα:	-13.423 €	-13.346 €	-13.737 €	-14.153 €	-14.564 €	-14.973 €	-15.393 €	-17.580 €	-18.273 €	-18.785 €	
Χρηματοροές:	1.328.909 €	1.321.238 €	1.359.992 €	1.401.134 €	1.441.882 €	1.482.371 €	1.523.878 €	1.740.398 €	1.809.040 €	28.495.222 €	
Αξία:	20.406.097 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	20.406.000 €										

SEAGULL (2)							09/09/2028						09/09/2031		
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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032				
	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%				
ΔTK +1% (≥ 2,0%, ≤ 5,0%)	4,988%	3,876%	3,300%	3,001%	2,900%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%				
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:		10/09/2024	10/09/2025	10/09/2026	10/09/2027	10/09/2028	10/09/2029	10/09/2030							
Μετά την αναπροσαρμογή:		19.591 €	20.238 €	20.845 €	21.449 €	22.050 €	22.667 €	23.302 €							
Μίσθωμα συμβολαίου:	226.320 €	233.367 €	241.322 €	248.700 €	255.960 €	263.176 €	270.545 €	278.120 €	54.364 €						
Μίσθωμα αγοράς:	260.090 €	270.171 €	279.086 €	287.462 €	295.798 €	304.080 €	312.595 €	321.347 €	266.093 €	339.595 €	349.103 €				
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	226.320 €	233.367 €	241.322 €	248.700 €	255.960 €	263.176 €	270.545 €	278.120 €	320.457 €	339.595 €	349.103 €				
Έξοδα ακινήτου:	-2.263 €	-2.334 €	-2.413 €	-2.487 €	-2.560 €	-2.632 €	-2.705 €	-2.781 €	-3.205 €	-3.396 €	-3.491 €				
Αξία μεταπώλησης (exit value):											4.815.218 €				
Έσοδα:	226.320 €	233.367 €	241.322 €	248.700 €	255.960 €	263.176 €	270.545 €	278.120 €	320.457 €	5.154.813 €					
Έξοδα:	-2.263 €	-2.334 €	-2.413 €	-2.487 €	-2.560 €	-2.632 €	-2.705 €	-2.781 €	-3.205 €	-3.396 €					
Χρηματοροές:	224.057 €	231.033 €	238.908 €	246.213 €	253.401 €	260.544 €	267.839 €	275.339 €	317.252 €	5.151.417 €					
Αξία:	3.620.435 €														
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	3.620.000 €														

SEAGULL (3)							30/09/2028						30/09/2031		
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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032				
	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%				
ΔTK + 1% (≥ 2,0%, ≤ 5,0%)	4,988%	3,876%	3,300%	3,001%	2,900%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%				
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:		10/09/2024	10/09/2025	10/09/2026	10/09/2027	10/09/2028	10/09/2029	10/09/2030							
Μετά την αναπροσαρμογή:		22.738 €	23.489 €	24.194 €	24.895 €	25.592 €	26.309 €	27.046 €							
Μίσθωμα συμβολαίου:	262.680 €	270.859 €	280.092 €	288.656 €	297.082 €	305.457 €	314.010 €	322.802 €	63.098 €						
Μίσθωμα αγοράς:	262.649 €	272.830 €	281.833 €	290.291 €	298.709 €	307.073 €	315.671 €	324.510 €	268.712 €	342.937 €	352.539 €				
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	262.680 €	270.859 €	280.092 €	288.656 €	297.082 €	305.457 €	314.010 €	322.802 €	331.809 €	342.937 €	352.539 €				
Έξοδα ακινήτου:	-2.627 €	-2.709 €	-2.801 €	-2.887 €	-2.971 €	-3.055 €	-3.140 €	-3.228 €	-3.318 €	-3.429 €	-3.525 €				
Αξία μεταπώλησης (exit value):															4.862.608 €
Έσοδα:	262.680 €	270.859 €	280.092 €	288.656 €	297.082 €	305.457 €	314.010 €	322.802 €	331.809 €	5.205.544 €					
Έξοδα:	-2.627 €	-2.709 €	-2.801 €	-2.887 €	-2.971 €	-3.055 €	-3.140 €	-3.228 €	-3.318 €	-3.429 €					
Χρηματοροές:	260.053 €	268.151 €	277.291 €	285.769 €	294.112 €	302.403 €	310.870 €	319.574 €	328.491 €	5.202.115 €					
Αξία:	3.863.421 €														
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	3.863.000 €														