

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

ΛΕΜΕΣΟΣ

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 (ΓΗΠΕΔΟΥ)



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

Προς:

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

TRASTOR
REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY

Ημερομηνία:

Ιούνιος 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

EXECUTIVE SUMMARY	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	4
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	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	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
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	18
Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	21
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	23
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	25
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	26
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	27
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	30

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 vacant land field.

PROPERTY SURFACES The under – valuation property has a total surface of 21.046,40 sqm.

LOCATION The property has easy access, and it is located in one of the most prominent logistics districts in Greece (Thriassian Field).

OWNERSHIP «TRASTOR REIC»

VALUATION METHODOLOGY For the valuation of the property, we used the comparative method and the residual method with weighting of 80% for the Residual method and 20% for the Comparative method.

MARKET VALUE € 2.507.000
(TWO MILLION FIVE HUNDRED SEVEN 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 κενό γήπεδο.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση γήπεδο έχει συνολική επιφάνεια 21.046,40 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

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η Υπολειμματική Μέθοδος (Residual Method), με βαρύτητα στάθμισης 20% και 80% αντίστοιχα.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 2.507.000

(ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΠΤΑ 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
- Τοπογραφικό Διάγραμμα των γηπέδων.

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 «Μελίσσια» 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 χιλιόμετρου 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 αδόμητο γήπεδο στην θέση «Μελίσσια», εντός της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου, εκτός σχεδίου, εκτός οικισμού, εκτός ΖΟΕ και εκτός ΓΠΣ.

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα το γήπεδο έχει προέλθει από την συνένωση τριών όμορων αγροτεμαχίων, είναι άρτιο και οικοδομήσιμα κατά κανόνα και σήμερα η συνολική του επιφάνεια είναι ίση με **21.046,40 τμ.**

Οι όροι δόμησης παρατίθενται παρακάτω:

ΦΕΚ 129/Α/2021

- Χρήση: Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής
- Κανόνας Ε = 4.000 τμ (προ 13/12/79)
- Ύψος Η 14 m
- Σ.Δ. 0,60
- Κ = 40%
- Πλάγιες αποστάσεις από τα όρια 10,00 μ

Η αξία υπολογίζεται για το ενιαίο αγροτεμάχιο επιφάνειας 21.046,40 τμ.

Φωτογραφίες του ακινήτου, παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την αυτοψία μας το ενιαίο γήπεδο ήταν αδόμητο.

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 στην παρούσα φάση 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

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, παρά τις αβεβαιότητες στην εγχώρα 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 περισσότεροι απαιτητικοί με πολλούς να τηρούν στάση αναμονής. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε κτήρια υψηλών προδιαγραφών με αιφόρα 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 Οиноφύτων, 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 «ψηφο 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 έπειτα 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

μέτρων/ 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 € 4,00– 5,00/ 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 7,25 – 7,75% 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 Υπολειμματική Μέθοδος.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

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

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

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **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.
 - **Σχήμα – Δυνατότητα Εκμετάλλευσης:** Το σχήμα μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να δυσχεραίνει την δυνατότητα εκμετάλλευσης των αδόμητων γηπέδων και αυτό επιδρά αρνητικά στην τιμή μονάδας πώλησης.

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 αδόμητα αγροτεμάχια στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Ελευσίνα	Γήπεδο 152.000 τμ, με εύκολη πρόσβαση, επίπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο. Τιμή Πώλησης € 19.760.000. Πηγή: Δανός	152.000	19.760.000	130
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 100.000 τμ, σ.δ. 0,6, σ.κ. 40%, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο. Τιμή Πώληση € 10.000.000. Πηγή: Δανός	100.000	10.000.000	100
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 15.000 τμ, με πρόσοψη στην Αττική οδό, σ.δ. 0,6, σ.κ. 40%, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο. Τιμή Πώλησης € 1.875.000. Πηγή: Καρπάθιος	15.000	1.875.000	125
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 10.000 τμ, σ.δ. 0,6, σ.κ. 40%, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο. Τιμή Πώλησης € 1.100.000. Πηγή: Καρπάθιος	10.000	1.100.000	110
Ασπρόπυργος	Οικόπεδο 34.448 τμ, πλησίον Αττικής οδού, κάλυψη έως 40%, σ.δ. 60%, βιομηχανική περιοχή, γωνιακό, επίπεδο, εύκολη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 4.500.000. Πηγή: Asset Real Estate	34.448	4.500.000	131
Ασπρόπυργος	Οικόπεδο 15.000 τμ, επί Αττικής οδού, κάλυψη έως 40%, σ.δ. 60%, βιομηχανική περιοχή, πρόσοψη 116μ, εύκολη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 1.700.000. Πηγή: Praxis Real Estate	15.000	1.700.000	113
Ασπρόπυργος,	Οικόπεδο 42.000 τμ, πλησίον Αττικής οδού, κάλυψη έως 40%, σ.δ. 90%, βιομηχανική περιοχή, γωνιακό, εύκολη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 5.500.000. Πηγή: Sintori Real Estate	42.000	5.500.000	131
Ασπρόπυργος	Οικόπεδο 16.000 τμ, , επί Αττικής οδού, κάλυψη έως 40%, σ.δ. 90%, βιομηχανική περιοχή, επίπεδο, εύκολη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 2.000.000. Πηγή:	16.000	2.000.000	125

	Berkshire Hathaway HomeServices Athens Properties			
--	--	--	--	--

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις, τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για το θεωρητικό ενιαίο αγροτεμάχιο ίση με **€ 110 /τμ.**

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

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

Επιφάνεια Γηπέδου (τμ)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)	Αγοραία Αξία
21.046,40	110,0	2.315.104 €
Αγοραία Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο:		2.315.000 €

Συνεπώς, η Εύλογη αξία του ενιαίου ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 2.315.000.**

Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η Υπολειμματική Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση. Ως αξιοποίηση μπορεί να θεωρηθεί η ανάπτυξη, η ανάπλαση ή και η ανακατασκευή ενός ακινήτου ακόμη και μέσω της αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης του.

Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής / χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή επένδυσης. Ως βέλτιστος τρόπος θεωρείται αυτός που σε κάθε περίπτωση επιτρέπεται νομικά, είναι τεχνικά εφικτός και πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ουσιαστικά επιβάλλεται από την ήδη διαμορφωμένη τάση ή δυναμική ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής. Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα – greenfields), είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν – ανακαινιστούν (brownfields).

Σύμφωνα με τους όρους δόμησης επιτρέπεται η κάλυψη έως 40% και θεωρούμε ότι η **βέλτιστη αξιοποίηση** αφορά στην κατασκευή ισόγειας αποθήκης ύψους 14 μ με συνολική επιφάνεια ίση με: $21.046,40 \times 40\% = 8.418,56$ τμ.

Για την εφαρμογή της μεθόδου και προκειμένου να προσδιορίσουμε την μελλοντική αξία της ανάπτυξης ελήφθησαν υπόψη τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή :

Συγκριτικά στοιχεία <u>μισθώσης</u> Εμπορικών Αποθηκευτικών χώρων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια	Τιμή Μισθώσης	Τιμή Μονάδας Μισθώσης
		(τμ)	(€/μήνα)	(€/τμ/μήνα)
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	Εμπορική αποθήκη 4.000 τμ, με πολύ εύκολη πρόσβαση, σύγχρονων προδιαγραφών, υπό ανέγερση, μισθώθηκε προς € 20.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	4.000	20.000	5,00
Ελευσίνα, Στρίφι	Εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας 40.400 τμ, ύψους 14 μ, που πρόκειται να ανεγερθεί σε γήπεδο επιφάνειας 101.000 τμ διατίθεται προς μίσθωση προς € 5,50 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	40.000	220.000	5,50
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 την μελλοντική ισόγεια αποθήκη ίση με **€ 5,40 /τμ/μήνα**.

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Για την εφαρμογή της μεθόδου υιοθετούμε τις παρακάτω παραδοχές:

- Καθαρό κόστος κατασκευής **€ 450 /τμ**.
- Συνολικό κόστος κατασκευής **€ 550 /τμ** (συμπεριλαμβανομένου εργολαβικού οφέλους, επαγγελματικών αμοιβών, ασφαλιστικών εισφορών, απρόβλεπτων κλπ)
- Διάρκεια κατασκευής και πωλήσεων 12 μήνες
- Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (για τον υπολογισμό της αξίας ανάπτυξης): **7,25%**

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στους υπολογισμούς της Υπολειμματικής Μεθόδου στο Παράρτημα, η Εύλογη Αξία του ακινήτου με την Υπολειμματική Μέθοδο, ανέρχεται σε **€ 2.555.000**.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 80% για την Υπολειμματική Μέθοδο και 20% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, καθώς θεωρούμε ότι η

υπολειμματική μέθοδος αποδίδει ορθότερα την αξία, καθώς πρόκειται περισσότερο για επενδυτικό ακίνητο που προορίζεται για αξιοποίηση, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	2.315.000 €	20%	463.000 €
Υπολειμματική Μέθοδος	2.555.000 €	80%	2.044.000 €
Σύνολο			2.507.000 €
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία			2.507.000 €

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40, εκτιμάται σε **2.507.000 €**:

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 67 267 - 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 67 267 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Φωτογραφίες



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί Υπολειμματικής Μεθόδου

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων					Πράξη/ Ζητούμενη	Μέγεθος	Θέση			Σχήμα/ Δυνατότητα Εκμετάλλευσης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικό- τητα	Λοιπά		Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ελευσίνα	Γήπεδο 152.000 τμ, με εύκολη πρόσβαση, επίπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο. Τιμή Πώλησης € 19.760.000. Πηγή: Δανός	152.000	19.760.000	130	0%	-10%	-5%	0%	0%	0%	111	13%	13,9 €
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 100.000 τμ, σ.δ. 0,6, σ.κ. 40%, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο. Τιμή Πώληση € 10.000.000. Πηγή: Δανός	100.000	10.000.000	100	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	95	13%	11,9 €
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 15.000 τμ, με πρόσωση στην Αττική οδό, σ.δ. 0,6, σ.κ. 40%, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο. Τιμή Πώλησης € 1.875.000. Πηγή: Καρπάθιος	15.000	1.875.000	125	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%	113	13%	14,1 €
Ασπρόπυργος	Γήπεδο 10.000 τμ, σ.δ. 0,6, σ.κ. 40%, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο. Τιμή Πώλησης € 1.100.000. Πηγή: Καρπάθιος	10.000	1.100.000	110	0%	1%	0%	0%	0%	0%	111	13%	13,8 €
Ασπρόπυργος	Οικόπεδο 34.448 τμ, πλησίον Αττικής οδού, κάλυψη έως 40%, σ.δ. 60%, βιομηχανική περιοχή, γωνιακό, επίπεδο, εύκολη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 4.500.000. Πηγή: Asset Real Estate	34.448	4.500.000	131	-10%	-1%	0%	0%	0%	0%	117	13%	14,6 €
Ασπρόπυργος	Οικόπεδο 15.000 τμ, επί Αττικής οδού, κάλυψη έως 40%, σ.δ. 60%, βιομηχανική περιοχή, πρόσωση 116μ, εύκολη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 1.700.000. Πηγή: Praxis Real Estate	15.000	1.700.000	113	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	102	13%	12,8 €
Ασπρόπυργος	Οικόπεδο 42.000 τμ, πλησίον Αττικής οδού, κάλυψη έως 40%, σ.δ. 90%, βιομηχανική περιοχή, γωνιακό, εύκολη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 5.500.000. Πηγή: Sintori Real Estate	42.000	5.500.000	131	-10%	-1%	0%	0%	0%	0%	117	13%	14,6 €
Ασπρόπυργος	Οικόπεδο 16.000 τμ, , επί Αττικής οδού, κάλυψη έως 40%, σ.δ. 90%, βιομηχανική περιοχή, επίπεδο, εύκολη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 2.000.000. Πηγή: Berkshire Hathaway HomeServices Athens Properties	16.000	2.000.000	125	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	113	13%	14,1 €
Σύνολο:											100%	109,8 €	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:											110,0 €		

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης Εμπορικών Αποθηκευτικών χώρων					Πράξη/ Ζητούμενη	Μέγεθος	Θέση			Προδιαγραφές	Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)			Πρόσβαση	Εμπορικό- τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
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	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	5,48	13%	0,69 €
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	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	5,25	13%	0,66 €
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	0%	-1%	0%	0%	0%	10%	5%	5,63	13%	0,70 €
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	0%	0%	0%	-5%	-5%	10%	5%	5,23	13%	0,65 €
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	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	5,48	13%	0,69 €
Ασπρόπυργος	Εμπορική αποθήκη 4.000 τμ, με πολύ εύκολη πρόσβαση, σύγχρονων προδιαγραφών, υπό ανέγερση, μισθώθηκε προς € 20.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	4.000	20.000	5,00	0%	1%	0%	0%	0%	5%	0%	5,28	13%	0,66 €
Ελευσίνα, Στρίφι	Εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας 40.400 τμ, ύψους 14 μ, που πρόκειται να ανεγερθεί σε γήπεδο επιφάνειας 101.000 τμ διατίθεται προς μίσθωση προς € 5,50 /τμ/μήνα. Πηγή: Δανός	40.000	220.000	5,50	-5%	-3%	0%	0%	0%	5%	0%	5,32	13%	0,67 €
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	0%	1%	-5%	0%	0%	15%	5%	5,51	13%	0,69 €
Σύνολο:												100%	5,40 €	
Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ:												5,40 €		

Υπολογισμοί Υπολειμματικής Μεθόδου				
Αγροτεμάχιο, θέση "Μελίσσια", Ασπρόπυργος				
Συνολική Επιφάνεια (τμ)			21.046,40	
Ποσοστό Δανεισμού (% του καθαρού κατασκευαστικού κόστους)	50%	→	1.894.176 €	
Διάρκεια Δανεισμού (μήνες):			18	
Επιτόκιο:			3,50%	
Ποσοστό Προσημείωσης:			30%	
Αξιοποίηση Ακινήτου: Κατασκευή Ισόγειας Εμπορικής Αποθήκης με ύψος 14 μ				
Περιγραφή	Όροφοι	Συνολική Επιφάνεια (τμ)	Καθαρό Κατασκευαστικό Κόστος (/τμ)	Καθαρό Κατασκευαστικό Κόστος
Ισόγεια Εμπορική Αποθήκη	1	8.418,56	450 €	3.788.352 €
Σύνολο (Α):				3.788.352 €
Εργολαβικό όφελος (Β):		15,0%	→	568.253 €
Επαγγελματικές Αμοιβές (Γ)				
Πολιτικοί Μηχανικοί, Αρχιτέκτονες κλπ:		4,00%	→	151.534 €
Κόστος Ασφάλισης:		0,50%	→	18.942 €
Απρόβλεπτα (Δ)		2,0%	→	75.767 €
Συνολικά Κατασκευαστικά Κόστη (Α+Β+Γ+Δ):				4.602.848 €
				/τμ: 547 €
Έξοδα Πώλησης (Ε)				
Μεσιτικά:		1,00%	→	75.245 €
Διαφήμιση / Marketing:		0,50%	→	37.622 €
Φόροι / Έξοδα Μεταβίβασης (Ζ)				
Έξοδα Μεταβίβασης:		0,50%	→	37.622 €
Κόστος Δανεισμού (Η)				
Έξοδα Δανείου:		1,50%	→	28.413 €
Έξοδα Προσημείωσης:		0,75%	→	18.468 €
Τόκοι Κεφαλαίου:				100.309 €
Συνολικά Έξοδα (Α+Β+Γ+Δ+Ε+Ζ+Η)				4.900.527 €

Αξία Ανάπτυξης					
Όροφος	Εμβαδόν (τμ)	Προσδοκώμενη Τιμή Μίσθωσης (/τμ/μήνα)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης	Προσδοκώμενη Τιμή Πώλησης (/τμ)	Προσδοκώμενη Τιμή Πώλησης
Ισόγεια Εμπορική Αποθήκη	8.419	5,40 €	7,25%	894	7.524.451 €
Αξία Ανάπτυξης:					7.524.451 €
Διάρκεια Κατασκευής (μήνες)	12	Διάρκεια Πωλήσεων (μήνες)	12	Συντελεστής Προεξόφλησης:	5,5%
					Σύνολο
					1
					2
					3
Ανάπτυξη	100%				
	0,9736				
	4.771.078 €				4.771.078 €
Πωλήσεις	100%				
	0,9736				
	7.325.691 €				7.325.691 €
Αγοραία Αξία (βάσει της Υπολειμματικής Μεθόδου)					2.554.612 €
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία (βάσει της Υπολειμματικής Μεθόδου)					2.555.000 €