



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ  
ΣΤΗ ΛΕΩΦΟΡΟ ΝΑΤΟ, ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ @ 31-12-2023

**NOVAL REIC**

Ιανουάριος 2024

**GEOAXIS**

**GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ**

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα  
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοδαργού  
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258  
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009  
RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Εδρα)  
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41  
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης  
Σμύρνης 13B, Εύοσμος 562 24  
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης  
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01  
Τηλ. +30 2810 222929

**[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)**



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα  
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR  
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : [info@geoaxis.gr](mailto:info@geoaxis.gr)  
[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)



Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

**Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.  
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023**

## Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

---

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγорική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.


Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

## Περιεχόμενα

---

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	16
4.0 Έρευνα Αγοράς	19
5.0 SWOT Analysis	31
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	32
7.0 Εκτίμηση Αξίας	33
Δηλώσεις	54
Παράρτημα	55
Φωτογραφίες	56
Παραδοχές Εκτίμησης	57
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	58
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	63
Πηγές Πληροφοριών	64

## Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Βιομηχανικές εγκαταστάσεις
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Λεωφόρος ΝΑΤΟ, θέση 'Άγιος Γεώργιος' ή 'Δύο Πεύκα', Δήμος Ασπροπύργου, Νομός Αττικής
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 15ης Νοεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	<p><b>2.799.402,75 €</b></p> <p>(Δύο Εκατομμύρια Επτακόσιες Ενεήντα Εννιά Χιλιάδες Τετρακόσια Δύο € και Εβδομήντα Πέντε Λεπτά)</p>

## Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι διενεργούμε τακτικά εκτιμήσεις για εσάς και άλλες εταιρείες του Ομίλου σας εδώ και αρκετά χρόνια. Δηλώνουμε ότι έχουμε ολοκληρώσει στο παρελθόν σειρά εκτιμήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο με πιο πρόσφατη εκείνη με κρίσιμη ημερομηνία την 30-06-2023 (GEO 66/2023). Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, πέρα από τον ρόλο του ως εκτιμητή ακινήτων. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, στα πλαίσια της πολιτικής εναλλαγής εκτιμητή, χρησιμοποιούμε διαφορετικούς εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανάρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

# 1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

---

## Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 07 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

## Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν βιομηχανικές εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας 3.792,20τμ εντός γηπέδου επιφάνειας 15.627,68τμ επί της Λεωφόρου NATO, στη θέση 'Άγιος Γεώργιος' ή 'Δύο Πεύκα' του Δήμου Ασπροπύργου στο Νομό Αττικής.

## Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του ακινήτου.

## Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένο ακίνητο, σύμφωνα με τους εν ισχύ όρους μίσθωσης, σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

## Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς<sup>(1)</sup> ορίζεται ως:

*‘Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. <sup>(1)</sup> IFRS 13 Fair Value Measurement*

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

## Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της εύλογης αξίας γης από την εύλογη αξία ακινήτου.

Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

## Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

## Αυτοψία

Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

## Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

## 2.0 Τοποθεσία

### Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

#### Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 4'8.73"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°36'57.77"Α

**Διοικητική Ένταξη:** Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Ασπροπύργου, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής Περιφέρειας Αττικής.

**Θέση / Διεύθυνση:** Εντοπίζεται επί της Λεωφόρου NATO (ρεύμα προς Ελευσίνα), στην θέση 'Πηλιχό', στο όριο της βιομηχανικής ζώνης Ασπροπύργου.

**Οριοθέτηση / Αποστάσεις:** Το ακίνητο απέχει 2,4χλμ Νότια της Αττικής Οδού, στο ύψος του Κόμβου Ασπροπύργου και 3,9χλμ Βόρεια της Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου. Απέχει επίσης 900μ Νοτιοανατολικά από τον νέο εμπορευματικό σταθμό του ΟΣΕ.

**Ευρύτερη Περιοχή:** Η ευρύτερη περιοχή (Ασπρόπυργος-Ελευσίνα-Σκαρμαγκάς) αποτελεί τη μεγαλύτερη βιομηχανική περιοχή της Ελλάδας και χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό βιομηχανιών και βιοτεχνιών. Ο Ασπρόπυργος βρίσκεται 20χλμ περίπου δυτικά της Αθήνας, σχεδόν στο κέντρο του Θριασίου Πεδίου και διασχίζεται από τον οδικό άξονα της Ν.Ε.Ο.Α.Κ. και την Αττική Οδό. Η Αττική Οδός συνδέει τη Δυτική Αττική με την Ανατολική Αττική και το Διεθνές Αεροδρόμιο της Αθήνας ενώ η Εθνική Οδός συμβάλλει στη σύνδεση με τα λιμάνια του Πειραιά, της Ελευσίνας αλλά και της Πάτρας, καθώς και με την υπόλοιπη Πελοπόννησο. Παρόλα αυτά, η κυκλοφοριακή κίνηση πάνω στον εν λόγω άξονα κατά τις ώρες αιχμής ορισμένες φορές είναι ιδιαίτερα προβληματική, λόγω της πυκνής ροής τροχοφόρων. Η βιομηχανική ζώνη Ασπροπύργου χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό βιομηχανιών και βιοτεχνιών, τοποθετημένων κυρίως κατά μήκος και εκατέρωθεν της Λεωφόρου NATO και της Αττικής Οδού, η οποία φιλοξενεί κατά κύριο λόγο οχλούσες και ρυπογόνες εγκαταστάσεις επεξεργασίας λιπαντικών, σιδηρουργεία, μηχανουργία αλλά και μη οχλούσες εγκαταστάσεις (Ε.Μ.), μάντρες αυτοκινήτων κ.τ.λ. Η τοποθεσία χαρακτηρίζεται από την άναρχη δόμηση, την απουσία σύγχρονων υποδομών, την πλήρη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και την ανάμιξη ήπιων χρήσεων με βαριές χρήσεις, με αυθαίρετα κτίσματα και καλλιτεργήσιμους αγρούς.

(+)  
Γνωστή περιοχή βιομηχανικών χρήσεων  
Εύκολη πρόσβαση  
Πρόσοψη στην Λ. Νάτο  
Πλησίον εμπορευματικού σταθμού ΟΣΕ

(-)  
Μη θεσμοθετημένη βιομηχανική περιοχή με μίξη χρήσεων  
Απουσία ρυμοτομίας

**Θέση / Γειτονιά / Χρήστες:** Η θέση όπου εντοπίζεται το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα γενικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής και ευνοείται από την πρόσψη και προβολή επί της Λ. Νάτο. Σημαντικότεροι χρήστες στην ευρύτερη περιοχή είναι αναμφισβήτητα το εμπορευματικό κέντρο του ΟΣΕ και έπονται το στρατιωτικό αεροδρόμιο Ελευσίνας, η χωματερή των Άνω Λιοσίων, οι εγκαταστάσεις των ΕΛΠΕ και του ΟΔΔΥ, αμφότερες ιδιαίτερα ρυπογόνες για το περιβάλλον και το υπέδαφος. Επιπλέον καθόλο το μήκος της Λ. NATO και της Αττικής Οδού χωροθετούνται πληθώρα βιομηχανικών χρηστών.

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινη σήμανση η θέση του εκτιμώμενου):



**Πρόσβαση:** Η πρόσβαση από/προς τη θέση του ακινήτου πραγματοποιείται με Ι.Χ αυτοκίνητο εύκολα και άμεσα αφού το ακίνητο διαθέτει πρόσωπο επί της Λ. NATO. Αναφορικά με την πρόσβαση μέσω Μ.Μ.Μ, κατά την αυτοψία μας παρατηρήθηκαν στάσεις αστικής συγκοινωνίας επί της Λ. NATO ενώ ο Σταθμός του Προαστιακού απέχει περίπου 2,5χλμ.

**Φυσικό Περιβάλλον:** Το φυσικό περιβάλλον είναι υποβαθμισμένο και επιβαρυνόμενο.

**Μεγάλα Έργα**

Σε διαμετακομιστικό κόμβο με πηλιάδα υποδομών logistics αναμένεται να εξελιχθεί μέχρι το τέλος της δεκαετίας η ευρύτερη περιοχή της Δυτικής Αττικής, αν προχωρήσουν τα επενδυτικά σχέδια, ύψους άνω του 1 δις. ευρώ, που δρομολογούνται σε Θριάσιο Πεδίο και Ασπρόπυργο.

## Θριάσιο Ι - Νέος Εμπορευματικός Σταθμός ΟΣΕ

Η Κ/Ξ ΘΡΙΑΣΙΟ Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε., του Ομίλου Goldair ® της ΕΤΒΑ-ΒΙΠΕ, κατέθεσε φάκελο (σχέδια αρχιτεκτονικά, συνδέσεις με δίκτυα κ.ά.) -για την ίδρυση και την ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου- στο υπουργείο Ανάπτυξης και τη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας, βάζοντας ουσιαστικά σε ράγες υλοποίησης το πρώτο Εμπορευματικό Κέντρο στην Αττική. Ο αρχικός προϋπολογισμός, ύψους 220 εκατ., έχει προοπτική να ξεπεράσει τα 300 εκατ. ευρώ, σε ένα οικοσύστημα του οποίου ο τζίρος από εμπορική δραστηριότητα θα ξεπερνά ετησίως τα 500 εκατ. και, όπως εκτιμάται, θα πυροδοτήσει έξτρα επενδύσεις μεταξύ των 500 και 700 εκατ. ευρώ.

Το Επιχειρηματικό Πάρκο Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο» φιλοδοξεί να είναι το πρώτο έξυπνο και πράσινο logistics park της ΝΑ Ευρώπης. Πρόκειται για τη δεύτερη μεγαλύτερη ιδιωτική επένδυση στην Αττική μετά το Ελληνικό, η οποία υλοποιείται σε μια συνολική έκταση 588.326 τ.μ.

Σύμφωνα με πληροφορίες, στο master plan προβλέπεται η κατασκευή ενός βιώσιμου κέντρου, με την εταιρεία (ΘΕΚ Α.Ε.) να επιδιώκει να φέρει πελάτες υψηλού κύρους από τη διεθνή αγορά. Συγκεκριμένα, δημιουργείται ένα εμπορευματικό κέντρο 260.626 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων, με αποθήκες ξηρού και ψυχόμενου φορτίου, χώρους γραφείων, χώρους τελωνείου και στάθμευσης αυτοκινήτων και φορτηγών. Και βέβαια με σύγχρονες σιδηροδρομικές υποδομές, τις οποίες θα κατασκευάσει επίσης ο παραχωρησιούχος, ώστε να συνδεθεί το Κέντρο με την εθνική σιδηροδρομική υποδομή.

Η σημαντικότερη καινοτομία του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου είναι όμως η διασύνδεσή του με όλα τα δίκτυα μεταφοράς: το λιμάνι του Πειραιά, το λιμάνι της Ελευσίνας, τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και το οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο.

Τέλος, υπενθυμίζεται ότι, με τη νέα τροποποιημένη σύμβαση που κυρώθηκε από τη Βουλή, το εφάπαξ αντίτιμο προς το Ελληνικό Δημόσιο αυξήθηκε από τα 10 εκατ. ευρώ στα 20 εκατ. ευρώ. Επίσης, η ετήσια πληρωμή από 2,51% σε 5% και το εγγυημένο ετήσιο αντάλλαγμα από 350.000 σε 700.000 ευρώ. Παράλληλα, εισάγεται μηχανισμός κατανομής των κερδών μετά φόρων 50-50 με τον παραχωρησιούχο, όταν η απόδοση των ιδίων κεφαλαίων του υπερβαίνει ένα ποσοστό, ενώ μειώθηκε και ο χρόνος της παραχώρησης, από τα 60 στα 37 έτη.

Το υπό κρίση επιχειρηματικό σχέδιο αφορά την ανάπτυξη του πρώτου επιχειρηματικού πάρκου στον χώρο των logistics, με τα εξής χαρακτηριστικά:

- 260.626 τ.μ. αποθηκευτικοί χώροι
- 5.278 τ.μ. υποστηρικτικές λειτουργίες
- 42.000 τ.μ. χώροι διαχείρισης εμπορευματοκιβωτίων με τερματικό σταθμό και αποθήκη (container terminal)
- 7.250 μ. ασφαλιστηστρομένων οδών κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων
- 5.740 μ. σιδηροδρομικής γραμμής
- 1.140 μ. σιδηροδρομικές αποβάθρες φορτοεκφόρτωσης
- 165 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης μεγάλων φορτηγών
- 1.279 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης Ι.Χ. αυτοκινήτων
- 385 θέσεις μεγάλων οχημάτων φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων
- Φωτοβολταϊκές μονάδες ισχύος 10,20 MW με σύστημα αποθήκευσης 7 MW

Πηγή: <https://www.naftemporiki.gr/business/1533845/magnitis-ependyseon-1-dis-to-thriasio-i/>

## Θριάσιο II

Προχωρά και ο διαγωνισμός για το Θριάσιο II καθώς κλειδώνει οριστικά στο σχήμα Hellenic Train-Damco το γιγαντιαίο Logistics Park. Με απόφαση του υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών εγκρίθηκε και το τρίτο πρακτικό του διαγωνισμού και το παραπάνω δίδυμο ανακηρύχθηκε ως ανάδοχος του έργου. Αυτό σημαίνει πως πλέον πως το επόμενο βήμα αφού συνταχθεί η σύμβαση είναι να αποσταλεί προς έγκριση στο Ειλεγκτικό Συνέδριο.

Το κόστος του έργου ανέρχεται σε ποσό με ΦΠΑ 696 εκατ. ευρώ (ποσό χωρίς ΦΠΑ 561,04 εκατ. ευρώ). Το έργο διεξάγεται στα πλαίσια του ανοικτού Διεθνούς Διαγωνισμού για την ανάθεση Σύμβασης Παραχώρησης για τη Λειτουργία, Συντήρηση, Εκμετάλλευση, ολοκλήρωση μελετών, κατασκευής έργων και προμήθεια εξοπλισμού του Ε.Σ.Σ.Δ.Ι. Θριασίου Πεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4413/2016.

Εφόσον ο διαγωνισμός ολοκληρωθεί επιτυχώς, εκτιμάται πως θα απογειώσει τον χώρο των logistics στην περιοχή της Αττικής. Να θυμίσουμε πως ο πρώτος διαγωνισμός επιχειρήθηκε το 2019 και ο δεύτερος ξεκίνησε το 2021. Αμφότεροι κατέληξαν άγονοι παρά την φημολογία για ενδιαφέρον σημαντικών εταιρειών κυρίως του ναυτιλιακού αλλά και του σιδηροδρομικού κλάδου. Το πρόβλημα και στους δύο διαγωνισμούς ήταν πως παρά το αρχικό ενδιαφέρον που εκδήλωναν πολλοί επενδυτικοί φορείς, στην κρίσιμη στιγμή δηλαδή στην φάση των προσφορών, δεν υπήρχε συμμετοχή καθώς κρίνονταν ασύμφορο το έργο.

Στο ακίνητο έχουν επενδυθεί πολλές δεκάδες εκατομμύρια για την δημιουργία σιδηροδρομικής υποδομής αλλά και κτίρια, δρόμοι κ.λπ. και προορίζεται να μεταβληθεί σε ένα σύγχρονο logistics park.

Πρόκειται για το δεύτερο μεγαλύτερο ακίνητο στην περιοχή της Αττικής , πίσω μόνο από το αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος. Είναι έκτασης περίπου 1.450 στρεμμάτων, κυριότητας ΟΣΕ, στο οποίο έχουν κατασκευασθεί και υφίστανται σιδηροδρομικές υποδομές, οδοί πρόσβασης, σιδηροδρομικός σταθμός διαλογής, χώροι εναπόθεσης φορτίων, χώροι τελωνείου και γραφείων, καθώς και χώροι αποθήκευσης και άλλα κτίρια υποστηρικτικών υπηρεσιών

Ο νέος διαγωνισμός, όπως και οι προηγούμενοι, θα αφορά στη λειτουργία, συντήρηση, εκμετάλλευση, ολοκλήρωση των μελετών, κατασκευής έργων και προμήθεια εξοπλισμού για τον Εμπορευματικό Σιδηροδρομικό Σταθμό και Σταθμό Διαλογής Θριασίου Πεδίου (ΕΣΣΣΔΙ).

Η σύμβαση παραχώρησης στον προηγούμενο διαγωνισμό είχε διάρκεια 360 μήνες (30 χρόνια) από την ημερομηνία υπογραφής της. Σε αυτή περιλαμβάνεται και ένα διάστημα (που θα καθοριστεί) για τις απαιτούμενες εργασίες.

Σε σχέση ειδικότερα με το Θριάσιο II, οι εργασίες που έχουν ολοκληρωθεί μέχρι τούδε επιτρέπουν τη βασική λειτουργία του. Πιο συγκεκριμένα, κατά την α΄ φάση ανάπτυξης πραγματοποιήθηκαν βασικές εργασίες σιδηροδρομικής και οδικής υποδομής, δικτύων και Η/Μ εξοπλισμού, ενώ κατά τη β΄ φάση ανάπτυξης πραγματοποιήθηκαν περαιτέρω εργασίες σιδηροδρομικής και οδικής υποδομής, δικτύων και Η/Μ εξοπλισμού, ενώ επιπλέον υλοποιήθηκαν και κτιριακά έργα σιδηροδρομικής υποδομής, εργασίες σηματοδότησης και ηλεκτροκίνησης.

Για την ολοκλήρωση του συνόλου του Θριασίου II εκκρεμούν εργασίες κατασκευής κτιρίων και προμήθειας και εγκατάστασης ειδικού εξοπλισμού τις οποίες θα αναλάβει να εκτελέσει ο Παραχωρησιούχος στο πλαίσιο εκτέλεσης του Τεχνικού Έργου.

Πηγή:<https://ypodomes.com/thriasio-ii-oristika-se-hellenic-train-damco-to-gigantiaio-logistics-park-ston-aspropyrgo/>

**Ακίνητο πρώην Εργοστασίου Χαλυβουργικής**

Εγκρίθηκε από την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων το επενδυτικό σχέδιο «Hull Logistics Park» της εταιρείας «ΣΤΡΠΜ ΑΝΑΠΤΥΞΙΣ Α.Ε.» (H.I.G. Capital) που αφορά στη δημιουργία υπερσύγχρονου συγκροτήματος εφοδιαστικής αλυσίδας και διακομετακομιστικού εμπορίου, με χρήση συνδυασμένων μεταφορών, χερσαίων-θαλάσσιων-σιδηροδρομικών (tri-modal), στον Ασπρόπυργο. Το αίτημα είχε υποβάλει η εταιρεία προκειμένου να επωφεληθεί από τις διατάξεις του ν. 4864/2021 ως «Στρατηγική Επένδυση» για εκπόνηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., και ταχεία αδειοδότηση, καθώς και για να εξασφαλίσει σταθερό φορολογικό συντελεστή. Η συνολική έκταση των 291 στρ. χωρίζεται από το εθνικό οδικό δίκτυο σε δύο μέρη:

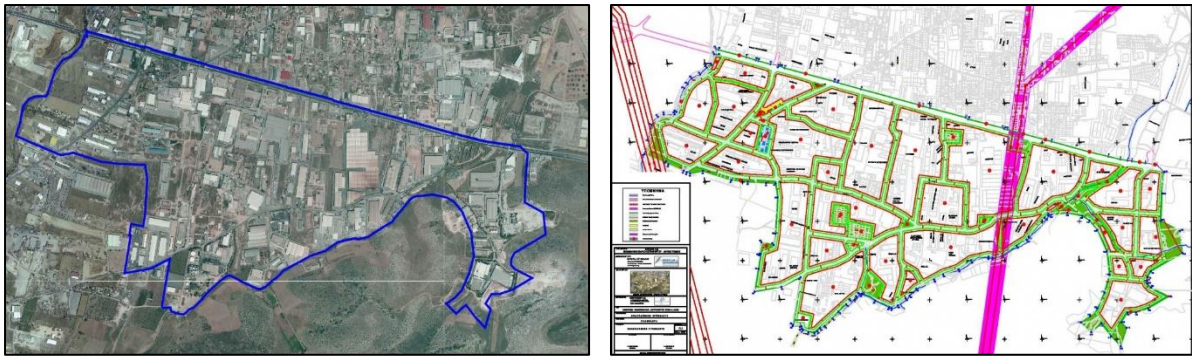
Στο βόρειο πάρκο (238 στρέμματα) που συνδέεται με το εθνικό σιδηροδρομικό σύστημα με βόρεια τη Θεσσαλονίκη και δυτικά με την Πάτρα και στο νότιο πάρκο (53 στρέμματα) που έχει μέτωπο 400 μέτρα στον κόλπο της Ελευσίνας, όπου και θα κατασκευαστεί προβλήτας πρόσδεσης πλοίων, με τα αντίστοιχα λιμενικά έργα και τις απαραίτητες υποδομές για την φορτοεκφόρτωση εμπορευματοκιβωτίων μέσω θαλάσσης.

Η εταιρεία πρόκειται να αναπτύξει στο οικοπέδο των εγκαταστάσεων της πρώην Χαλυβουργικής τέσσερα κτίρια αποθηκών με βοηθητικούς χώρους συνολικής επιφάνειας 133.390 τ.μ., κτίριο πολλαπλών χρήσεων 27.900 τ.μ. που περιλαμβάνει γραφείο, κλινική, μικρό ξενοδοχείο, εστιατόριο, και βοηθητικές χρήσεις και πολυώροφο κτίριο 26.400 τ.μ. για θέσεις στάθμευσης.

Στην έκταση θα διαμορφωθούν 124 θέσεις ελλιμενισμού και χώρος στάθμευσης για βαρέα οχήματα και αυτοκίνητα. Τέλος θα κατασκευαστεί γέφυρα που θα συνδέει τα δύο διακριτά μέρη του οικοπέδου.

Πηγή:[https://ered.gr/real-estate-news/strathgikh-ependysh-to-mega-logistics-park-ston-aspropyrgo?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=%CE%88%CF%81%CF%87%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B9+%CF%84%CE%BF+%22Airbnb+Rooms%22&cmid=8c4fc2ac-9eee-4e62-979e-1d85a3175980](https://ered.gr/real-estate-news/strathgikh-ependysh-to-mega-logistics-park-ston-aspropyrgo?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=%CE%88%CF%81%CF%87%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B9+%CF%84%CE%BF+%22Airbnb+Rooms%22&cmid=8c4fc2ac-9eee-4e62-979e-1d85a3175980)

## Επιχειρηματικό Πάρκο Ασπροπύργου



Χωροθέτηση Βιομηχανικού Πάρκου (Μελετητής REDEPLAN Consulting)

Εξέλιξη κομβικής σημασίας για τις επιχειρήσεις της περιοχής του Ασπροπύργου αποτέλεσε η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή. Οι διαδικασίες δημιουργίας του επιχειρηματικού πάρκου άνοιξαν με την υπογραφή Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων τον Ιούλιο του 2019. Ειδικότερα, με τη συγκεκριμένη ΚΥΑ, εγκρίθηκε η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β' Ασπροπύργου (Νότιος Τομέας) από την εταιρεία «Φορέας Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙΠΑ) Ασπροπύργου Νότιος Τομέας» και με διακριτικό τίτλο «ΒΙΠΑΝΟΤ Ασπροπύργου». Το ύψος της προβλεπόμενης δαπάνης ανέρχεται συνολικά σε 25,023 εκατ. Ευρώ.

Η έκταση που πρόκειται να αναπτυχθεί το Ε.Π. έχει επιφάνεια 2.061,82 στρέμματα περίπου, βρίσκεται νότια του οδικού άξονα της Λεωφόρου NATO και διοικητικά υπάγεται στον Δήμο Ασπροπύργου. Ειδικότερα, το βόρειο όριο της προς οριοθέτηση περιοχής ταυτίζεται με τη λεωφόρο NATO, νοτιοανατολικά, σε μεγάλο τμήμα το όριο της ταυτίζεται με τη βόρεια οριογραμμή του ρέματος της Μαύρης Ύδρας και δυτικά το όριο της περιοχής αποτελεί η ανατολική οριογραμμή του ρέματος του Αγ. Γεωργίου ή Γιαννούλας. Σύμφωνα με την ΚΥΑ, το προς ανάπτυξη Επιχειρηματικό Πάρκο συνάδει με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού εθνικού επιπέδου για τη βιομηχανία, ο οποίος αναγνωρίζει την περιοχή της Δυτικής Αττικής ως το ισχυρότερο στοιχείο της βάσης της μεταποίησης της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, επισημαίνει την ενίσχυση του ρόλου του Θριασίου πεδίου και υπογραμμίζει την άμεση ανάγκη οργάνωσης των υφιστάμενων συγκεντρώσεων.

Τα έργα υποδομής που θα υλοποιηθούν στο Πάρκο περιλαμβάνουν: εσωτερική οδοποιία, δίκτυο ύδρευσης, δίκτυο αποχέτευσης όμβριων, δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων, κατασκευή/προσαρμογή δικτύου διανομής ενέργειας και υποσταθμών ΔΕΗ, οδοφωτισμό, κατασκευή δικτύου τηλεφωνοδότησης και κτήριο διοίκησης. Βάσει της ΚΥΑ στο Επιχειρηματικό Πάρκο, μεταξύ άλλων, μπορούν να εγκατασταθούν επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα, επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων. Δραστηριότητα εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορούν να έχουν ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων καθώς και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επίσης, μπορούν να εγκατασταθούν δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ, κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων, αθλά δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους.

### 3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για βιομηχανικές εγκαταστάσεις, συνολικής GBA επιφάνειας 3.792,20τμ εντός επίπεδου γηπέδου επιφάνειας 15.627,68τμ (ΚΑΕΚ 050256619028/00/00). Το γήπεδο είναι ακανόνιστου σχήματος, με μικρή κλίση και διαθέτει πρόσωπο περίπου 120μ στα Νότια με τη Λ. ΝΑΤΟ. Μεγάλο τμήμα του γηπέδου είναι ασφαλιστοστρωμένο ενώ η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω κεντρικής εισόδου, τοποθετημένης προς το Ανατολικό όριο του γηπέδου.

Η αλληλαγή στην επιφάνεια του οικοπέδου από 15.673,93τμ κατά την 30-06-2023 σε 15.627,68τμ, ήτοι διαφορά 46,25τμ (απόκλιση εντός των αποδεκτών ορίων), προκύπτει από το πλέον πρόσφατο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Κουράση Γεωργίου με ημερομηνία Ιούλιος 2021, που μας προσκομίσθηκε στο πλαίσιο της παρούσης.

Οι εγκαταστάσεις έχουν κτιστεί με τέσσερις ξεχωριστές οικοδομικές άδειες μεταξύ των ετών 1970 και 2009 και καταγράφουν μέτριο βαθμό συντήρησης. Τμήμα των κτιριακών εγκαταστάσεων επιφάνειας 84,60τμ έχει ενταχθεί στις ρυθμίσεις του Ν.4178/13 με τη δήλωση ένταξης να είναι πλήρως εξοφλημένη.

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο ανά χρήση και επίπεδο έχει ως εξής:

- (+) Αυτοτελές κτίριο  
Μεγάλο πρόσωπο στη Λ. ΝΑΤΟ  
με καλή προβολή
- (-) Παλαιά κτίρια μέτριας  
κατάστασης συντήρησης  
Σχετικά μικρή επιφάνεια για τις  
απαιτήσεις χρήσης  
Μισθωμένο στο σύνολο του

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ @ Ν.4178/2013	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
4064/1970	1971	A-A'	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.171,20
		B-B''	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35
			A ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35
			B ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35
198/1992	1993	B'	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70
			A ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70
			B ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70
		E	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	423,10
		Z	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.060,00
31/2016	2017	K	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	72,00
			ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	72,00
		M	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΟΣ	45,60
12/2009	2010	ΥΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ	92,55
N. 4178/13	2010	Φ1	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΘΥΡΩΡΕΙΟΥ	6,90
		Φ4	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ	28,50
		Φ5	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΛΥΨΗ Υ/Σ ΔΕΗ	49,20
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>					<b>3.792,20</b>

Τα γενικά τεχνικά / κατασκευαστικά στοιχεία του ακινήτου είναι τα κάτωθι:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα, προκατασκευασμένα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος και μεταλλικός
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Επιχρισμένη οπτοπληθνοδομή και φύλλα λαμαρίνας
- Οροφή: Επιχρισμένο σκυρόδεμα, και φύλλα λαμαρίνας
- Δάπεδα: Κεραμικά πλακίδια και βιομηχανικού τύπου
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου
- Εσωτερικά Κουφώματα: Θύρες αλουμινίου
- Φυσικός Φωτισμός: Καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Λάμπες φθορισμού στην οροφή
- Ψύξη / Θέρμανση: Κλιματιστικές μονάδες / Κεντρικό σύστημα θέρμανσης
- Σύστημα Πυρανίχνευσης: Ναι
- Σύστημα Πυρόσβεσης: Πυροσβεστήρες και πυροσβεστικές φωλιές

#### Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι εκμισθωμένο στο σύνολό του (GBA=GLA 3.792,20τμ) σε έναν μισθωτή - εταιρεία του ομίλου (ANAMET). Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης φαίνονται στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7.

**Πολεοδομικό καθεστώς**

Σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα της εταιρείας ΑΛΦΑ - ΣΙΓΜΑ ΙΚΕ με ημερομηνία 11/2017 το ακίνητο διέπεται από τους κάτωθι όρους δόμησης σύμφωνα με τα ΦΕΚ 1085Δ/1996 & 303Δ/1987:

Αρτιότητα : E = 20.000τμ, κατά παρέκκλιση E = 4.000τμ

Σ.Δ.: 0,9

Ποσοστό Κάλυψης: 30%

Αποστάσεις: 10μ από όριο

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3 και μέγιστο ύψος: 7,5μ - 11μ

Σημειώνουμε ότι υπάρχει Υπόλοιπο Συντελεστή Δόμησης 10.272,71τμ μελλοντικών κτισμάτων θεωρώντας σενάριο ανέγερσης νέου διώροφου βιομηχανικού κτιρίου με επιφάνεια κάθε πλάκας ίσης με το υπόλοιπο κάλυψης (1.475,50τμ) και συνολικής δόμησης 2.951,01τμ. (ποσοστό υλοποίησης 28,73%).

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

Σε κάθε περίπτωση λόγω της πρόσφατης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση (Ν.4759/2020) απαιτείται επίσημος πολεοδομικός έλεγχος με σύνταξη νέου σύγχρονου τοπογραφικού διαγράμματος που θα αποσαφηνίζει τους όρους δόμησης και την δυνατότητα επιπλέον αξιοποίησης.

## 4.0 Έρευνα Αγοράς

### Γενικά για την κτηματαγορά

Για όλο το 2022 και μέχρι και το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2023, η ελκυστικότητα της ελληνικής αγοράς επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών παρέμεινε υψηλή, παρά τις νέες αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του έτους, εξαιτίας του πολέμου στην Ουκρανία. Τα πλέον δυσμενή σενάρια, αναφορικά με την ενεργειακή επάρκεια και τα σχετικά κόστη, δεν επιβεβαιώθηκαν απόλυτα και η οικοδομική δραστηριότητα, η οποία στο πρώτο εξάμηνο του 2022 απώλεσε μέρος της δυναμικής της, ανέκτησε θετικούς ρυθμούς από το 2<sup>ο</sup> εξάμηνο μέχρι σήμερα, σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και περιοχές. Παρά το γεγονός ότι οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις και η σταδιακή αύξηση των επιτοκίων επηρεάζουν τα έργα, τις προγραμματιζόμενες αναπτύξεις και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων, οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ακόμα ελκυστικές, με αποτέλεσμα η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό αλλιά και από το εσωτερικό να παραμένει ενεργή.

### Τε Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών διατηρήθηκαν περίξ του 7,0%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης στα επίπεδα του πρώτου εξαμήνου του 2022. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,5%.

Τα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, εκτιμήθηκε ότι μειώθηκαν στην Αθήνα για τα γραφεία και τα καταστήματα, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Ενδεικτικά, στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, τα χαμηλότερα ποσοστά κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών εντοπίζονται στον άξονα της λεωφόρου Κηφισίας και στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD), τα οποία εκτιμάται ότι βρίσκονται στα επίπεδα του 4,6% και 6,1%, αντίστοιχα. Για την αγορά των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν από τους συμμετέχοντες στην έρευνα στο 2,8% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 3,3% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου. Υψηλές καταγράφονται οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία όπως και τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών, ενώ ειδική μνεία γίνεται για την επενδυτική κατοικία και ειδικότερες χρήσεις της, όπως η κατοικία για ηλικιωμένους με υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες. Παρά το γεγονός ότι οι προσδοκίες για τα καταστήματα εμφανίζονται ιδιαίτερα συγκρατημένες, πολλοί επαγγελματίες κάνουν αναφορά στις προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών.

Κατά το δεύτερο εξάμηνο, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα εστιάζει στις αβεβαιότητες που έχουν προκύψει από τη συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία, τον υψηλό πληθωρισμό, τα αυξημένα κόστη υλικών και ενέργειας όπως και την αύξηση των επιτοκίων και την επίπτωση της τελευταίας στη χρηματοδότηση των έργων.

Στις θετικές μεταβολές που καταγράφηκαν για το τελευταίο εξάμηνο περιλαμβάνονται το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη, βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων, η βελτίωση των υποδομών και η επέκταση του δικτύου του μετρό στην Αθήνα, η υλοποίηση του έργου του Ελληνικού και γενικότερα το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Επίσης επισημάνθηκε ότι παρά την περαιτέρω συρρίκνωση των αποδόσεων στις αγορές αιχμής και στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς, οι αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με άλλες χώρες – επενδυτικούς προορισμούς στην Ευρώπη, γεγονός που εξηγεί εν μέρει το ενδιαφέρον που καταγράφηκε κατά το τρέχον εξάμηνο.

Αναφορικά με τις αβεβαιότητες για την εξέλιξη της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων τα επόμενα δύο χρόνια, ο πληθωρισμός, η χρηματοδότηση, τα κόστη ενέργειας και υλικών, ο πόλεμος στην Ουκρανία και στην Παλαιστίνη και η ευρύτερη γεωπολιτική αβεβαιότητα αναφέρθηκαν με τη μεγαλύτερη συχνότητα, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα.

## Ειδικότερα

### Αποθήκες – Logistics

Η παγκόσμια οικονομία βιώνει την επίθεση της νέας βιομηχανικής επανάστασης (νέες τεχνολογίες-ψηφιακή εποχή), η οποία ουσιαστικά καταργεί τα εμπόδια ανάμεσα στις αλυσίδες εφοδιασμού, στους πελάτες και στις επιχειρήσεις. Η Ελλάδα απολαμβάνει βασικά πλεονεκτήματα που δύναται να την καταστήσουν σημαντικό κόμβο στις μεταφορές και παγκόσμιο διαμετακομιστικό κέντρο. Είναι χωροθετημένη σε μια εξαιρετικά γεωστρατηγική θέση στο όριο τριών ηπείρων, απολαμβάνει 16.000 χιλιόμετρα ακτογραμμή στη Μεσόγειο, ενώ συμπεριλαμβάνεται στις μεγαλύτερες ναυτιλιακές δυνάμεις στον κόσμο.

Ο κλάδος των Logistics και η συνολική διαμετακομιστική βιομηχανία έχει τεράστια περιθώρια εξέλιξης και ανάπτυξης στη χώρα μας. Ο κλάδος σύμφωνα με έρευνα της Deloitte (2020) συμβάλλει κατά 10,8% στο ΑΕΠ κάθε χρόνο, ποσοστό κάτω από τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης που ανέρχεται στο 13,0%. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας (Δείκτης Απόδοσης Logistics) όπως δημοσιεύθηκαν σε σχετική μελέτη της Ernst & Young (EY) τον Αύγουστο 2020, η Ελλάδα καταλαμβάνει την 42<sup>η</sup> θέση παγκοσμίως. Έχει βελτιώσει σημαντικά τις υποδομές (οδικοί άξονες, σιδηρόδρομος) και το πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών logistics, ευρισκόμενη αρκετά πιο πάνω από ανταγωνίστριες χώρες στα Βαλκάνια, Σκόπια (81<sup>η</sup>), Ρουμανία (48<sup>η</sup>), Βουλγαρία (52<sup>η</sup>) και Τουρκία (47<sup>η</sup>), με συνέπεια να έχει βελτιώσει και την κατάταξη της σε σχέση με το 2012 κατά 27 θέσεις.

Σύμφωνα με στοιχεία της Cosco Shipping Ports το εμπορικό λιμάνι του Πειραιά αποτελεί το πέμπτο μεγαλύτερο της Ευρώπης και το τρίτο μεγαλύτερο στη Μεσόγειο μετά τη Βαλένθια και την Ταγγέρη. Κατά το διάστημα Ιανουαρίου – Ιουνίου 2022 η διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων, μειώθηκε κατά 9,6% συγκριτικά με το αντίστοιχο διάστημα του 2021 λόγω προβλημάτων στην εφοδιαστική αλυσίδα. Η σταθερή θέση του λιμένα Πειραιά, οι προσδοκίες από τους λιμένες Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης και Βόλου, η αναβάθμιση των σιδηροδρομικών μεταφορών και οι νέες επενδύσεις, όπως το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, το στρατόπεδο Γκόνου και ο Πειραιάς (COSCO), δίνουν στον κλάδο των Logistics εξαιρετικές προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της European Logistic Property Census 2022, η οποία διεξήχθη για λογαριασμό της Tritax EuroBox plc και της Savills UK το καλοκαίρι του 2022, υπογραμμίζεται ότι η δυναμική στο κλάδο βιομηχανικών & αποθηκευτικών ακινήτων παραμένει, με τους χρήστες να συνεχίζουν να αναζητούν νέους χώρους στους μεγάλους ευρωπαϊκούς κόμβους. Κυρίαρχες χώρες ενδιαφέροντος αναφέρονται η Γαλλία και η Γερμανία που παρουσιάζουν ποσοστό άνω του 50% της συνολικής ζήτησης.

Η απορρόφηση του διαθέσιμου όγκου αποθηκών και βιομηχανικών κτιρίων στην Ευρώπη αυξήθηκε κατά 12% το πρώτο μισό του 2022, σε σύγκριση με την ίδια περίοδο πέρυσι, φθάνοντας περίπου τα 20 εκατομμύρια τμ, ενώ η κενότητα μειώθηκε περαιτέρω στο 2,9%, ωθώντας τα ενοίκια σε μια αύξηση κατά μέσο όρο 8,2%. Τα επόμενα τρία χρόνια το 89% των χρηστών αναμένει ότι θα χρειαστεί τον ίδιο ή περισσότερο χώρο, ενώ σχεδόν το 75% όσων θα αναζητήσουν νέο χώρο αποθήκευσης θα εξετάσουν ακίνητα μεγαλύτερα των 10.000τμ. Η Γαλλία και η Γερμανία παραμένουν οι αγορές με το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον για επέκταση τα επόμενα τρία χρόνια, με το ποσοστό της Γαλλίας να αυξάνεται από 44% το 2021 σε 52% το 2022 και της Γερμανίας από 43% το 2021 σε 52% το 2022. Εντυπωσιακή αύξηση παρουσίασε και η Ολλανδία με το ποσοστό των χρηστών που επιθυμούν να επεκταθούν εκεί να φτάνει το 40% το 2022, από 13% το 2021, ενώ η Πολωνία, η Ιταλία και η Πορτογαλία κατέχουν επίσης υψηλή θέση προτίμησης. Η Ελλάδα προς το παρόν βρίσκεται εκτός της επενδυτικής εικόνας λόγω εξαιρετικά μειωμένης προσφοράς.

Οι επενδύσεις κατά το πρώτο μισό του 2022 ανήλθαν συνολικά σε σχεδόν 30 δισεκατομμύρια ευρώ, αυξημένες κατά περίπου 9% σε ετήσια βάση και κατά 59% πάνω από τον μέσο όρο της προηγούμενης πενταετίας. Το 29% των Ευρωπαίων επενδυτών εξακολουθεί να υστερεί σε επενδύσεις στον τομέα και, κατά τον χρόνο διεξαγωγής της έρευνας, το 40% σχεδιάζει να διαθέσει περισσότερα κεφάλαια για το επόμενο έτος. Η διαχείριση αποθεμάτων, η αυτοματοποίηση και η ανανέωση αξιολογήθηκαν ως οι πιο σημαντικές προτεραιότητες στην μετά την Covid εποχή, ενώ οι δύο κορυφαίοι παράγοντες που επηρεάζουν τους χρήστες, είναι το αυξανόμενο κόστος το οποίο παραμένει στην 1η θέση και η διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού που κατείχε την 5η θέση το 2021.

## Η Ελλάδα

Ξεχωριστή δυναμική εμφανίζει ο κλάδος των Logistics στην Ελλάδα σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη όπου η ζήτηση συνεχίζει να αυξάνεται και νέες αναπτύξεις βρίσκονται καθημερινά σε σχεδιασμό.

Κατά τη διάρκεια του β' τριμήνου του 2023, ο όγκος επενδύσεων στον κρίσιμο αυτό τομέα του real estate ήταν 25% υψηλότερος σε σχέση με πέρυσι. Το ενδιαφέρον των επενδυτών για την εγχώρια αγορά logistics είναι ιδιαίτερα αυξημένο με τη ζήτηση για την Αττική να χτυπάει «κόκκινο». Στην Αττική, σύμφωνα και με σχετικό δημοσίευμα του ered στις 09-10-2023, περίπου 120.000 τ.μ. βιομηχανικών χώρων και logistics έχουν απορροφηθεί το α' εξάμηνο του έτους, με την περιοχή του Ασηρόπουργου να κατέχει τα πρωτεία. Τα ενοίκια διαμορφώνονται για prime τοποθεσίες στα 5-6 ευρώ ενώ οι αποδόσεις συνεχίζουν να είναι σε υψηλά έναντι των υπόλοιπων ευρωπαϊκών αγορών στο 7%.

## Υφιστάμενο Κτιριακό Απόθεμα

Εν γένει, η ποιότητα των χώρων αποθήκευσης και των εγκαταστάσεων διανομής στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί αισθητά τα τελευταία δέκα χρόνια, κυρίως χάρη στο γεγονός ότι οι σημαντικοί προμηθευτές 3PL έχουν επενδύσει σε μεγαλύτερα, αυτοματοποιημένα και καλύτερα τεχνολογικά εξοπλισμένα κέντρα αποθήκευσης / διανομής.

Το διαθέσιμο μέγεθος αποθήκευσης εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα υπερδιπλασιάστηκε την περίοδο 2003-2009, πριν την οικονομική κρίση. Επιπλέον, αυτή η επέκταση πλαισιώθηκε από επενδύσεις σε νέα ή αναβαθμισμένα υλικά κτιρίων, εξοπλισμό αποθήκης και μηχανήματα, συστήματα διαχείρισης, ασφάλεια και αυτοματισμό. Πάντως, το μέσο μέγεθος έκτασης των αποθηκών που έχουν χτιστεί ή αναβαθμιστεί, δεν έχει αυξηθεί. Σύμφωνα με μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, μόνο το 14% των αποθηκών διαθέτει εσωτερικό αποθηκευτικό χώρο που είναι μεγαλύτερος των 45.000τ.μ., ενώ περισσότερο από το 62% είναι μικρότερες από 10.000τ.μ.

Ειδικά για την Αττική, η στέγαση χρήσεων είτε αυτές αφορούν βιομηχανική παραγωγή, είτε παραδοσιακή αποθήκη και 3PL, εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 3,5 εκατομμύρια τμ, 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 απλοί αποθηκευτικοί χώροι τύπου ξηρού φορτίου. Σύμφωνα με τον Κο Χρήστο Κάκκαβα στο απόθεμα των αποθηκών στην Αττική στα τέλη του 2024 θα προστεθούν περίπου 250.000τμ στην Αττική.

Η υπάρχουσα υποδομή logistics αποτελείται πρωτίστως από μικρού μεγέθους αποθήκες και εγκαταστάσεις διασύνδεσης, οι οποίες βρίσκονται διασκορπισμένες και κατακερματισμένες σε όλη τη χώρα. Σε αυτές τις αποθήκες στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος τους είναι κάτω των 9μ γεγονός που περιορίζει σημαντικά την δυνατότητα αποθήκευσης μέσω παλετών (τρόπος που κατά κόρον χρησιμοποιείται σε σύγχρονες μονάδες). Στις σύγχρονες αποθήκες το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος απαιτείται να είναι πάνω από τα 10μ στοιχείο που δεν το συναντά κανείς εύκολα σε υπάρχοντα κτίρια που είναι προς διάθεση.

Το Θριάσιο πεδίο καταλαμβάνει την μερίδα του λέοντος στις νέες αναπτύξεις σε αντιδιαστολή με τις λοιπές περιοχές (Ελευσίνα, Μεσόγεια, Οινόφυτα, Θεσσαλονίκη) όπου η πλειοψηφία του κτηριακού αποθέματος είναι αρκετά παλαιά.

#### Κατακερματισμός του κλάδου

Σύμφωνα με άρθρο της Καθημερινής στις 11-09-2023 ο κλάδος των logistics είναι ανταγωνιστικός αλλά με υψηλά επίπεδα κατακερματισμού. Σύμφωνα με την έρευνα της KPMG για τις τελευταίες τάσεις της συγκεκριμένης αγοράς στην Ελλάδα, οι 15 κορυφαίες εταιρείες ελέγχουν το 26,1% της συνολικής αγοράς, που αντιστοιχεί σε 706,7 εκατ. ευρώ. Σύμφωνα με στοιχεία για το 2021, το 63% των επιχειρήσεων εμφανίζει έσοδα μέχρι 1 εκατ. ευρώ, ενώ μόλις 19 εταιρείες διαθέτουν τζίρο άνω των 20 εκατ. ευρώ.

Κατά το διάστημα 2016-2021 καταγράφεται ανοδική τάση στις καθαρές πωλήσεις, αλλά και μείωση του μεικτού περιθωρίου κέρδους για την πλειονότητα των επιχειρήσεων, γεγονός που απεικονίζει την αύξηση του κόστους την τελευταία τριετία και τον έντονο ανταγωνισμό. Οι μεγαλύτεροι παίκτες του κλάδου εμφανίζουν ανοδική τάση στις πωλήσεις, προσπαθώντας ταυτόχρονα να βρουν την ισορροπία μεταξύ της βιώσιμης κερδοφορίας και της απόκτησης μεριδίου αγοράς. Από ποιες δραστηριότητες προέρχονται τα περισσότερα έσοδα για τον κλάδο των 3PL, δηλαδή της ανάθεσης βασικών λειτουργιών logistics σε εξωτερικούς παρόχους; Τη μερίδα του λέοντος έχει η βιομηχανία (41%), ακολουθεί το λιανεμπόριο (37%) και ο κλάδος των σουπερ μάρκετ και των τροφίμων.

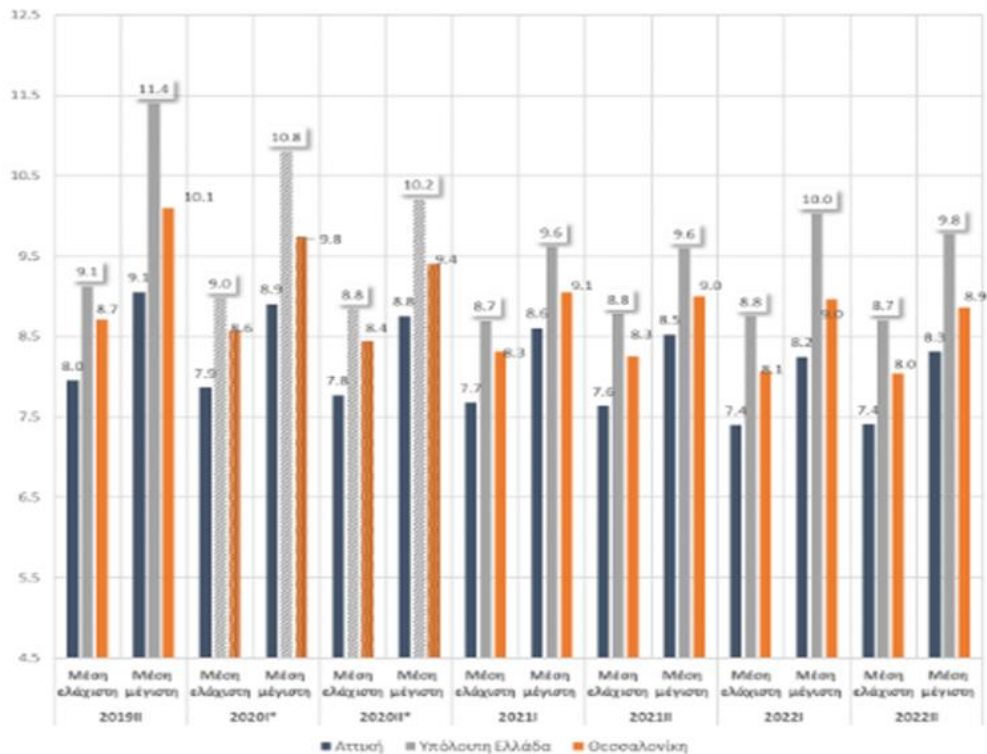
Ο τομέας των 3PL, ενώ παρουσίαζε σημαντική ανάπτυξη από το 2016 έως το 2019, δέχθηκε ένα χτύπημα το 2020 στην αρχή της πανδημίας. Ανέκαμψε όμως γρήγορα, με μέσο ρυθμό ανάπτυξης (CAGR) 21% από το 2020 έως το 2021.

Όπως διαπιστώνεται, ένα μεγάλο μέρος των υφιστάμενων εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα είναι μάλλον ακατάλληλα για την υποστήριξη των σύγχρονων αναγκών της αγοράς. Η πλειονότητα των κέντρων αποθήκευσης και διανομής είναι μικρού μεγέθους με χαμηλό επίπεδο αυτοματισμού. Οι εταιρείες, στην προσπάθεια εκσυγχρονισμού των αποθηκευτικών χώρων, αντιμετωπίζουν σειρά προκλήσεων σχετιζόμενες με την επίτευξη της σωστής ισορροπίας στη χρήση τεχνολογίας και την επιλογή των καταλληλότερων λύσεων για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας των επενδύσεων αυτών, στη διαθεσιμότητα εξοπλισμού, στην ανάγκη υλοποίησης των επενδύσεων παράλληλα με την καθημερινή λειτουργία κ.λπ.

**Χαρακτηριστικά Προσφοράς και Ζήτησης & Αποδόσεις**

Σήμερα, κάθε νέος χώρος logistics επιφανείας πάνω από 15.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανύπαρκτη προσφορά. Η ανισορροπία της αγοράς οδηγεί σε αυξήσεις στις αξίες και μείωση των συντελεστών απόδοσης στο φάσμα του 7,0% για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα την θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής. Όσοι εταιρείες τοποθετήθηκαν στην αρχή του παρόντος ανοδικού κύκλου εξασφάλισαν ακόμα χαμηλότερες τιμές αγοράς, με σχεδόν διψήφιες ετήσιες αποδόσεις. Οι αποδόσεις στην Ελλάδα είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε Ευρωπαϊκό επίπεδο καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία, στη Γαλλία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται σήμερα περί το 3,0% – 3,5%, με αυξανόμενες τάσεις για το 2023.

**Εκτιμώμενες αποδόσεις\* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2022.

Οι μελλοντικές προοπτικές και η υψηλή απόδοση τόσο σε σχέση με άλλους κλάδους του Real Estate, όσο και με άλλα επενδυτικά προϊόντα (βλ. μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις) οδηγεί θεσμικούς και μη επενδυτές στην όλο ένα και μεγαλύτερη τοποθέτηση σε κτίρια αποθηκών/logistics.

**Μισθώσεις**

Την τελευταία τριετία, είτε δημοσιοποιήθηκαν, είτε είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε σημαντικές συμφωνίες μίσθωσης, στην Αττική, όπως παρακάτω:

ΧΡΟ- ΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕ ΝΗΕΠΙΦΑ ΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑ- ΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro /τμ συνόλου / μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro /τμ ανηγμένως / μήνα)
ΝΟΕΜ. 2023	ΕΛΕΥΣΙΝΑ	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Ζ-2, ΥΨΟΥΣ 14μ, ΠΡΟΚΑΤ, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 42.000τμ, ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΟ 3% (1.260τμ) ΕΙΝΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED GOLD	42.000,00	42.252,00	231.000	<b>5,50</b>	<b>5,47</b>
ΜΑΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡ- ΓΟΣ - "ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ-ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΑ-ΛΟΥ"	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Ζ-3 ΜΕ ΥΨΟΣ 13μ ΚΑΙ ΔΙΩΡΟΦΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 27.629,58τμ	11.565,60	11.398,34	58.000	<b>5,01</b>	<b>5,09</b>
2021	ΑΣΠΡΟ- ΠΥΡΓΟΣ "ΣΤΡΙΦΙ"	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΚΤΙΡΙΟ LOGISTICS, ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 10μ, ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ 9.871,09τμ, ΓΡΑΦΕΙΑ 120,48τμ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ 157,25τμ ΣΤΟ ΠΑΤΑΡΙ	10.148,82	10.232,14	43.132	<b>4,25</b>	<b>4,22</b>
2021	ΑΣΠΡΟ- ΠΥΡΓΟΣ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS	27.210,00	27.210,00	105.141	<b>3,86</b>	<b>3,86</b>
2021	ΑΣΠΡΟ- ΠΥΡΓΟΣ- ΘΡΙΑΣΙΟ	ΝΕΟΔΜΗΤΗ ΑΠΟΘΗΚΗ (ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΠΟ 01/2021) ΜΕ ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 9μ	7.500,00	7.500,00	31.875	<b>4,25</b>	<b>4,25</b>

Σημαντικό πρόβλημα της αγοράς είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για ενοικίαση καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την μίσθωση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι κατασκευές.

Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, τέλη του 2023, μια νεόδμητη αποθήκη σύγχρονων προδιαγραφών, σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει μίσθωμα μεγαλύτερο των 5,5 euro/τμ/μήνα συνδυαζόμενη και με ψυκτικούς χώρους.

**Πωλήσεις**

Την τελευταία τριετία, δημοσιοποιήθηκαν σημαντικές συμφωνίες πώλησης, όπως παρακάτω:

ΧΡΟ-ΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/ τμ συνόλου)
ΟΚΤ. 2023	ΜΑΝΔΡΑ, ΞΕΡΟΠΗΓΑΔΟ	Η TRASTOR ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΈΝΑ ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 17.060τμ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΑΝΕΓΕΡΘΕΙ ΣΕ ΕΚΤΑΣΗ 18.977,29τμ. ΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΔΙΑΘΕΤΟΥΝ ΨΥΚΤΙΚΟΥΣ ΘΑΛΑΜΟΥΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ 7.560,25τμ ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, 8.966,05τμ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ 94,83τμ ΚΑΙ 429,08τμ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ Α & Β ΟΡΟΦΟ, ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ. ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΙΝΑΙ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΗΝ GOLDAIR CARGO, ΜΕ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΛΗΞΕΙ ΑΠΟ 31/12/2020.	17.060	7.020.000	<b>411</b>
ΜΑΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	Η PREMIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΈΝΑ ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 11.565,60τμ	11.566	9.000.000	<b>778</b>
ΦΕΒ. 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΛΕΩΦ. ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ	Η PRODEA ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ, ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 4 ΑΥΤΟΝΟΜΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 59.015τμ.	59.015	38.100.000	<b>646</b>
ΙΟΥΛΙΟΣ 2022	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΔΥΟ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΠΛΗΡΩΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΕΣ ΣΕ SEAGULL, SYNERGY	17.708	12.950.000	<b>731</b>
Β ΕΞΑ-ΜΗΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	16.000	8.000.000	<b>500</b>
Β ΕΞΑ-ΜΗΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	5.260	2.300.000	<b>437</b>
ΑΥΓΟΥ-ΣΤΟΣ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 2 ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ	23.800	12.500.000	<b>525</b>
ΙΟΥΛΙΟΣ 2021	ΜΑΝΔΡΑ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΠΟΥ ΜΙΣΘΩΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ HENKEL	15.664	6.380.000	<b>407</b>
ΙΟΥΝΙΟΣ 2021	ΜΑΓΟΥΛΑ ΘΕΣΗ "ΛΟΥΤΣΑ" ΕΝΤΟΣ ΒΙΠΑ ΜΑΓΟΥΛΑΣ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 16.402,82τμ., ΜΕΤΑ ΤΟΥ ΕΠ' ΑΥΤΟΥ ΕΥΡΙΣΚΟΜΕΝΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.313,30τμ	6.300	2.900.000	<b>460</b>

Πολλά projects για νέους αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις logistics προχωρούν ή αναμένεται να ξεκινήσουν την υλοποίησή τους εντός του 2023. Στο πλαίσιο αυτό, εταιρείες ΑΕΕΑΠ, όπως η Briq Properties, η Prodea Investments, η Trastor και εσχάτως και η Noval του ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ κινούνται ιδιαίτερα δυναμικά. Σημαντικές επενδύσεις logistics έχει υλοποιήσει τους τελευταίους 12 μήνες και η Premia Properties.

Σημαντικό πρόβλημα της αγοράς είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για αγορά καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την πώληση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι κατασκευές.

Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, τέλη του 2023, μια νεόδμητη αποθήκη σύγχρονων προδιαγραφών, σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει πώληση ακόμα και μεγαλύτερη των 800 euro/τμ.

## Οι Προκλήσεις

Είναι αναμφισβήτητο γεγονός ότι η πανδημία έδρασε ως επιταχυντής των τάσεων που υπήρχαν στην αγορά των αποθηκών τα τελευταία χρόνια. Η μεγάλη στροφή στο ηλεκτρονικό εμπόριο ευνόησε τόσο πολύ τον κλάδο που πλέον μια εξαιρετικά μεγάλη πλειοψηφία επενδυτών και funds ψάχνουν να τοποθετηθούν, σε παγκόσμιο επίπεδο. Ο μεγάλος ανταγωνισμός σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά έχουν ωθήσει τις αξίες σε πρωτοφανή επίπεδα, τις αποδόσεις σε μεγάλη συμπίεση και τον δείκτη κενότητας κοντά στο μηδέν. Ενδεικτικά και μόνο αναφέρουμε ότι στην Γερμανία και στην Γαλλία οι αποδόσεις κινούνται πλέον στο 3% με κενότητα στο 2%. Η τάση αυτή αναμένεται να συνεχιστεί όσο τα βασικά χαρακτηριστικά (fundamentals) του κλάδου θα παραμένουν θετικά και τα προς επένδυση κεφάλαια θα συνεχίζουν να είναι σε αφθονία.

Η αγορά στην Ελλάδα, αν και πάρα πολύ μικρή σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, θα ακολουθήσει την ίδια θετική πορεία. Η ζήτηση θα δυναμώσει και άλλο, ενώ προβλέπουμε σημαντική αιχμή για τους χώρους ψυχρής αποθήκευσης τα επόμενα χρόνια. Ο κλάδος στο σύνολό του έχει να αντιμετωπίσει 5 κορυφαίες προκλήσεις οι οποίες συνοψίζονται στα παρακάτω:

1. Η **διαθέσιμη γη** για νέες αναπτύξεις θα είναι όλο και πιο δύσκολη (άρα και πιο ακριβή) στην εύρεσή της.
2. Οι **πολεοδομικοί περιορισμοί** θα ενταθούν.
3. Το **κόστος κατασκευής** θα είναι δύσκολο να προβλεφθεί καθώς υλικά και πληθωρισμός θα είναι παράγοντες αβεβαιότητας.
4. Το διαθέσιμο **εργατικό δυναμικό** θα είναι δύσκολο να βρεθεί και να διατηρηθεί, ιδιαίτερα σε εκτός αστικών κέντρων περιοχές. Η επιλογή της θέσης θα είναι στο μέλλον άμεσα εξαρτώμενη από την τοποθεσία προέλευσης του εργατικού δυναμικού.
5. Η ανάπτυξη με όρους **ESG** θα επιφέρει αλλαγές στον τρόπο διακίνησης των προϊόντων με προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, ενώ η υιοθέτηση της πράσινης ανανεώσιμης ενέργειας θα ενταθεί στην προσπάθεια μείωσης του ενεργειακού κόστους.

## Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάληψη των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιομηχανικών - αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 3.995τμ κυμαίνονται στα 769euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 615euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για το πατάρι και τον Α όροφο, 0,5 για τον Β όροφο, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

## Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο βιομηχανικό ακίνητο ανηγμένης επιφάνειας 3.888,55τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και 0,2 για τα λοιπά βοηθητικά κτίσματα και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των ισόγειων βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή : Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγαλύτερη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή  $\pm 1\%$  ανά 500τμ.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία, η κατάσταση συντήρησής του και οι κτιριακές προδιαγραφές του ακινήτου.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5,0% ανά 1μ)
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά η μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο βιομηχανικό ακίνητο ανηγμένης επιφάνειας 3.888,55τμ. ανέρχεται σε **541,72euro/τμ ανηγμένης**.

## Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάληψη των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης βιομηχανικών - αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 2.424τμ είναι στα 4,12euro/τμ ανηγμένους/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 3.71euro/τμ ανηγμένους/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική και 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισόγειου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

## Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο βιομηχανικό ακίνητο ανηγμένης επιφάνειας 3.888,55τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και 0,2 για τα λοιπά βοηθητικά κτίσματα και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των ισόγειων βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή : Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγαλύτερη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή  $\pm 1\%$  ανά 500τμ.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία, η κατάσταση συντήρησής του και οι κτιριακές προδιαγραφές του ακινήτου.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5,0% ανά 1μ)
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά η μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης/μήνα) για το εκτιμώμενο βιομηχανικό ακίνητο ανηγμένης επιφάνειας 3.888,55τμ. ανέρχεται σε **4,17euro/τμ ανηγμένης/μήνα**.

#### Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίο Μίσθωμα

Το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα ανέρχεται σε 16.201,42€/μήνα όταν το καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 18.054,17€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του +11,4%.

### Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γηπέδων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων κατάλληλων για βιομηχανική χρήση, διάμεσης επιφάνειας 12.000τμ είναι στα 141,67euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 120,42euro/τμ.

### Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γηπέδων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γήπεδο επιφάνειας 15.627,68τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή : Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή  $\pm 1\%$  ανά 1.000τμ.
- Σχήμα / Κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η πιθανή κλίση του γηπέδου.
- Εν ισχύ άδεια οικοδομής: Αξιολογείται θετικά η ύπαρξη εν ισχύ άδειας ανέγερσης βιομηχανίας / αποθήκης
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για το εκτιμώμενο γήπεδο επιφάνειας 15.627,68τμ. ανέρχεται σε **137,26euro/τμ.**

## 5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



## 6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

---

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματορροών (Discounted Cash Flow).

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της εύλογης αξίας γης από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων

## 7.0 Εκτίμηση Αξίας

---

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου στην Λεωφόρο Νάτο στον Ασπρόπυργο, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **2.799.402,75 €** (Δύο Εκατομμύρια Επτακόσιες Ενεήντα Εννιά Χιλιάδες Τετρακόσια Δύο € και Εβδομήντα Πέντε Λεπτά) ή 625,45 €/τμ κτιρίου (άνευ Υ.Σ.Δ.).

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

**Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 1.793.471,17€**

**Εκτιμώμενη Αξία Γης που αντιστοιχεί στα κτίρια + Υ.Σ.Δ.: 1.005.931,58€**

Παρακαλώ διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες εκτίμησης και αναλύσεις ευαισθησίας.

**19. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Περιοχή / Θέση: Λεωφόρος Νάτο, θέση 'Άγιος Γεώργιος' ή 'Δύο Πεύκα', Ασπρόπυργος

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	15.627,68	3.792,20	<b>2.106.487,73</b>	<b>2.548.734,16</b>	<b>2.371.835,59</b>

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (άνευ υπολοίπου δόμησης): 2.371.835,59**

625,45 euro/τμ  
κτιρίου

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ: 427.567,16**

**ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 2.799.402,75**

**Σημειώσεις**

Εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στην Μέθοδο Εισοδήματος και 40% στην Συγκριτική Μέθοδο.

Η εκτίμηση θεωρεί το ακίνητο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

**Παρατήρηση:**

Η αλλαγή στην επιφάνεια του οικοπέδου από 15.673,93τμ σε 15.627,68τμ, ήτοι διαφορά 46,25τμ (απόκλιση εντός των αποδεκτών ορίων), προκύπτει από το πλέον πρόσφατο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Κουράση Γεωργίου με ημερομηνία Ιούλιος 2021, που μας προσκομίσθηκε στο πλαίσιο της παρούσης.

**19. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ**

Διεύθυνση : ΒΚ@Α, Λεωφ.Νατο, Ασπρόπυργος

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)	ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (€)
2.106.487,73	427.567,16

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	
ERV	±10,00%
Discount Rate @ Exit Yield	±10,00%

ERV vs Discount Rate		ERV			ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
		-10,00%	0,00%	+10,00%			
Discount Rate & Exit Yield	10,40%	2.241.698,50	2.398.167,00	2.554.635,51	2.615.181,34	2.709.062,45	2.802.943,55
	8,25%	2.379.211,42	<b>2.548.734,16</b>	2.718.256,90	2.697.689,10	<b>2.799.402,75</b>	2.901.116,39
	8,51%	2.528.661,93	2.712.477,99	2.896.294,06	2.787.359,40	2.897.649,04	3.007.938,68
	8,25%						

ERV vs Exit Yield		ERV			ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
		-10,00%	0,00%	+10,00%			
Discount Rate & Exit Yield	9,45%	2.283.645,45	2.442.549,74	2.601.454,04	2.640.349,51	2.735.692,09	2.831.034,67
	9,08%	2.379.211,42	<b>2.548.734,16</b>	2.718.256,90	2.697.689,10	<b>2.799.402,75</b>	2.901.116,39
	8,25%	2.496.014,28	2.678.515,11	2.861.015,95	2.767.770,81	2.877.271,31	2.986.771,81
	7,43%						

## 19. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή / Θέση: Λεωφόρος Νάτο, θέση 'Άγιος Γεώργιος' ή 'Δύο Πεύκα', Δήμος Ασπροπύργου, Π.Ε. Δυτικής Αττικής

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Γη + ΚΤΙΡΙΟ + ΥΣΔ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ (euro)	ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (euro)
15.627,68	4.213,56	3.792,20	1971-1993-2010-2017	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	<b>2.799.402,75</b>	1.793.471,17	578.364,42	427.567,16

**Διαχωρισμός Αξιών: 1.793.471,17 1.005.931,58**

Κτίριο

Γη (Γη που αντιστοιχεί στα κτίρια + Υ.Σ.Δ)

### Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της εύλογης αξίας γης και της εύλογης αξίας του υπολοίπου δόμησης από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία γης έχει προκύψει με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου. Η επιφάνεια γης που αντιστοιχεί στα κτίρια προκύπτει με αφαίρεση της επιφάνειας γης που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο δόμησης από την συνολική επιφάνεια του γηπέδου.

**Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:** Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. **Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, ο μεσοσταθμισμένος μέσος όρος των υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής των κτιρίων υπολογίστηκε σε 28 χρόνια.**

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ @ N.4178/2013	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΩΦΕΛΙΜΗ ΖΩΗ (έτη)	ΕΤΟΣ	ΥΠΟΛΕΙΠΟ-ΜΕΝΑ ΕΤΗ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΖΩΗΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ (συμμετοχή επιφάνειας)
4064/1970	1971	Α-Α'	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.171,20	66	2037	14	30,88%
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35				4,73%
		Β-Β''	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35				4,73%
			Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35				4,73%
198/1992	1993	Β'	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70		2059	36	2,05%
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70				2,05%
			Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70				2,05%
		Ε	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	423,10				11,16%
		Ζ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.060,00				27,95%
31/2016	2017	Κ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	72,00		2083	60	1,90%
			ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	72,00	1,90%			
		Μ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΟΣ	45,60	1,20%			
12/2009	2010	ΥΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ	92,55	2076	53	2,44%	
N. 4178/13	2010	Φ1	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΘΥΡΩΡΕΙΟΥ	6,90	2076	53	0,18%	
		Φ4	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ	28,50			0,75%	
		Φ5	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΛΥΨΗ Υ/Σ ΔΕΗ	49,20			1,30%	
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>					<b>3.792,20</b>		<b>28</b>	<b>100,00%</b>	

**19. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ**

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: Λεωφόρος Νάτο, θέση 'Άγιος Γεώργιος' ή 'Δύο Πεύκα', Δήμος Ασπροπύργου, Π.Ε. Δυτικής Αττικής

**Μεθοδολογία εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος**

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ @ N.4178/2013	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΣΥΝΤΕ- ΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑ- ΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένης)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
4064/1970	1971	Α-Α'	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.171,20	1,00	3.888,55	541,72	2.106.487,73
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35	1,30			
		Β-Β''	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35	1,30			
			Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	179,35	1,30			
198/1992	1993	Β'	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70	1,30			
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70	1,30			
			Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	77,70	1,30			
		Ε	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	423,10	1,00			
Ζ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.060,00	1,00					
31/2016	2017	Κ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	72,00	1,30			
			ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	72,00	1,30			
		Μ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΟΣ	45,60	0,20			
12/2009	2010	ΥΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ	92,55	0,20			
N. 4178/13	2010	Φ1	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΘΥΡΩΡΕΙΟΥ	6,90	0,20			
		Φ4	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ	28,50	0,20			
		Φ5	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΛΥΨΗ Υ/Σ ΔΕΗ	49,20	0,20			

ΣΥΝΟΛΟ: 3.792,20  
 ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.: 3.792,20  
 ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ: 3.212,80

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 2.106.487,73****Επεξηγήσεις Πίνακα :**

- Οι αριθμοί αδειών αφορούν στις οικοδομικές άδειες με τις οποίες κατασκευάστηκε το βιομηχανικό συγκρότημα. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 2827954. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τον ένα χρόνο μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
- 3,4,5,6. Η ονομασία των κτιρίων, τα επίπεδα, οι χρήσεις και οι επιφάνειες έχουν προκύψει από το θεωρημένο από την πολεοδομία Ασπροπύργου διαγράμμα Δόμησης με ημερομηνία Οκτώβριος 2017. Τα επίπεδα και οι χρήσεις συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.
7. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και 0,2 για τα λοιπά βοηθητικά κτίσματα και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των ισόγειων βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων.
8. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (ευρο/τμ ανηγμένης) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία (euro) προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 7) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 8).
10. Στο γήπεδο επιφάνειας 15.627,68τμ υπάρχει Υπόλοιπο Δόμησης του οποίου η αξία υπολογίζεται σε ξεχωριστό πίνακα.

**Παρατηρήσεις:**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 12/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Βάσει του πλέον πρόσφατου Τοπογραφικού Διαγράμματος του Μηχανικού κου. Κουράση Γεωργίου με ημερομηνία Ιούλιος 2021, που μας προσκομίσθηκε στο πλαίσιο της παρούσης, η οικοπεδική έκταση του ακινήτου έχει τελική επιφάνεια 15.627,68τμ με ΚΑΕΚ 050256619028 και πρόσωπο 119,34μ στην Λεωφόρο Νάτο. Βρίσκεται στην θέση 'Άγιος Γεώργιος' ή 'Δύο Πεύκα' του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ΓΠΣ Ασπροπύργου και εντός ΖΟΕ (ΦΕΚ 1085/Δ/1996) σε περιοχή χαρακτηρισμένη με στοιχείο "ΕΜ" (Μη ιδιαίτερα οχλούσες επαγγελματικές δραστηριότητες). Σύμφωνα με το ΦΕΚ 1085Δ/1996 και το ΦΕΚ303Δ/1987 είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα ως προς το εμβαδό και τις διαστάσεις με συντελεστή δόμησης 0,9 και κάλυψη 30% για βιομηχανική χρήση + 10% για αποθηκευτική χρήση. Δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα. Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν οικ.110834/3422/21-12-2017 Απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένων Διοίκησης Αττικής (ΦΕΚ 73/Δ/2018), με την οποία κυρώθηκε μερικώς ο δασικός χάρτης του Δήμου Ασπροπύργου της Π.Ε. Δυτικής Αττικής, το γήπεδο βρίσκεται σε περιοχή εκτός του κυρωμένου δασικού χάρτη γιατί εμπίπτει στην περιοχή (ΕΜ) εντός ΖΟΕ Ασπροπύργου που εξαιρείται της ανάρτησης.

**19. NOVAL – ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ**

Μισθωτής: ANAMET

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένος/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένος/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΙΣΟΓΕΙΟ,Α,Β	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚ/ΣΕΙΣ	ANAMET	3.792,20	3.888,55	<b>18.054,17</b>	4,64	4,17	<b>16.201,42</b>	11,4%

1. Η εκμισθωμένη επιφάνεια προκύπτει από ενημέρωσή σας και αφορά στο σύνολο του κτιρίου. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και 0,5 για τα λοιπά βοηθητικά κτίσματα και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των ισόγειων βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ ανηγμένος/μήνα) από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάλυση των άμεσα αξιολογήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

**ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ**

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 15/10 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
15/10/2019	14/10/2028	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	8,50%	8,00%	<b>9,45%</b>

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου: ARY = συντελεστής απόδοσης (8,5%), i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)  
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),  
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων 1,70%.

**ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ**

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/10/2024	15/10/2024-14/10/2025	15/10/2025-14/10/2026	15/10/2026-14/10/2027	15/10/2027-14/10/2028 (ρήξη μίσθωσης)	15/10/2028-14/10/2029	15/10/2029-14/10/2030	15/10/2030-14/10/2031	15/10/2031-14/10/2032	15/10/2032-14/10/2033	15/10/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	170.611,91	224.232,79	232.080,94	240.203,77	248.610,90	211.514,02	215.109,76	218.766,63	222.485,66	226.267,91	48.899,32
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.878,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	1.706,12	2.242,33	2.320,81	2.402,04	2.486,11	2.115,14	2.151,10	2.187,67	2.224,86	2.262,68	488,99
NOI (Net Operating Income)	168.905,79	221.990,46	229.760,13	237.801,73	246.124,79	156.520,38	212.958,66	216.578,96	220.260,80	224.005,24	48.410,33
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%	9,45%

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟ-ΦΛΗΣΗΣ	0,931	0,851	0,777	0,710	0,649	0,593	0,542	0,495	0,452	0,413	0,405
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	157.312,10	188.901,82	178.632,60	168.921,65	159.738,61	92.813,18	115.376,75	107.207,08	99.615,90	92.562,24	19.623,68

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.380.705,59 (A)

**ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ**

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-14/10/2024	15/10/2024-14/10/2025	15/10/2025-14/10/2026	15/10/2026-14/10/2027	15/10/2027-14/10/2028 (ρήξη μίσθωσης)	15/10/2028-14/10/2029	15/10/2029-14/10/2030	15/10/2030-14/10/2031	15/10/2031-14/10/2032	15/10/2032-14/10/2033	15/10/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	153.103,44	197.722,16	201.083,44	204.501,86	207.978,39	211.514,02	215.109,76	218.766,63	222.485,66	226.267,91	48.899,32	234.026,41
NOI (Net Operating Income)	153.103,44	197.722,16	201.083,44	204.501,86	207.978,39	211.514,02	215.109,76	218.766,63	222.485,66	226.267,91	48.899,32	234.026,41

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.925.330,19  
 Έσοδα Πωλήσεων: 1,50%  
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.881.450,23

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.168.028,57 (B)

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.548.734,16 (A)+(B)**

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 8,50%  
 672,10 euro/τμ

**Σημειώσεις**

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

**Ανάλυση παραμέτρων**

**Πληθωρισμός**

Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από τα Διεθνή Νομισματικό Ταμείο (IMF), την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	4,00	2,90	2,30	2,00	1,90
PWC	3,90	2,60	1,80	1,80	1,80
Statista	3,99	2,88	2,30	2,00	1,90
European Commission	4,20	2,40			
Average	4,023	2,695	2,133	1,933	1,867
<b>Total Average Εκτίμηση Geosaxis:</b>	<b>2,53</b>				<b>2,50</b>

**Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)**

Ελλείψει σχετικών αξιολογιστών δεικτών στην Ελληνική Κτηματαγορά, υιοθετήσαμε την παραδοχή ότι ο ρυθμός ετήσιας μεταβολής ταυτίζεται με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνή Νομισματικό Ταμείο (IMF) την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	2,60	1,50	1,40	1,40	1,30
PWC	1,90	1,80	1,60	1,60	1,60
Statista	2,60	1,50	1,40	1,40	1,26

European Commission	2,40	1,90			
Average	2,38	1,68	1,47	1,47	1,39

**Total Average 1,67**  
**Εκτίμηση Geoaxis: 1,70**

**Συντελεστής Αναξίωσης (D)**

Το ετήσιο ποσοστό τεχνολογικής και φυσικής αναξίωσης (D) των ακινήτων ανά τύπο, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

**Συντελεστές Αναξίωσης**

Είδος Ακινήτου	D
Γραφείο	0,50%
Κατάστημα	0,50%
Βιομηχανικό	<b>0,75%</b>

Τα παραπάνω ποσοστά αφορούν σε εργασίες συντήρησης του ακινήτου που θεωρούμε ότι θα πραγματοποιούνται από τον ιδιοκτήτη σε ετήσια βάση.

**Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)**

Οι συντελεστές προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο (q) σύμφωνα με την εκτιμητική πρακτική είναι οι εξής:

**Discount Rate over rented**

	Διαφορά από Αγοραίο		Discount Rate
	Lower Range	Upper Range	
Από έως	0.00%	20.00%	<b>0,00%</b>
Από έως	20.01%	30.00%	0,50%
Από έως	30.01%	40.00%	0,75%
Από έως	40.01%	50.00%	1,00%
Από έως	50.01%	100.00%	1,50%
Άνω	100%		2,00%

Με βάση τα παραπάνω αν το εκτιμώμενο είναι υπερμισθωμένο άνω του 20% η εφαρμογή του συντελεστή ουσιαστικά αυξάνει το discount rate λόγω του ότι η μίσθωση θεωρείται υψηλού κινδύνου. Στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπομισθωμένο δεν λαμβάνεται υπόψη συντελεστής προσαρμογής.

**Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα των μισθωτών και μισθωτηρίου (i)**

Ο συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα μισθωτών προσδιορίζεται σε εύρος έως +/- 1%, κατά την κρίση του εκτιμητή. Η θεώρηση αρνητικού ποσοστού ως αποτέλεσμα καλής ποιότητας του μισθωτή ή/και του μισθωτηρίου συμβολαίου μειώνει το συντελεστή προεξόφλησης αφού η μίσθωση θεωρείται ασφαλέστερη.

Για την παρούσα εκτίμηση θεωρούμε συντελεστή προσαρμογής λόγω μισθωτή: **0,00%**

**19. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Περιοχή / Θέση: Λεωφόρος Νάτο, Θέση 'Άγιος Γεώργιος' ή 'Δύο Πεύκα', Δήμος Ασπροπύργου, Π.Ε. Δυτικής Αττικής

**Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος**

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΤΡΕΠΟ-ΜΕΝΟΣ Σ.Δ.	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ (τμ)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τμ)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ Σ.Δ. (τμ)	ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΙΜΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ Σ.Δ. (τμ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΘΕΩΡΗΤΙΚΗΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ Σ.Δ. (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (ευρο/τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ Σ.Δ. (ευρο)
15.627,68	0,90	14.064,91	3.792,20	10.272,71	2.951,01	28,73%	11.414,12	<b>137,26</b>	1.566.734,64

Ποσοστό Θεωρητικής Υλοποίησης: 28,73%

Ποσοστό Υλοποίησης λόγω Ρίσκου: 95,00%

11

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (ευρο): 427.567,16****Επεξηγήσεις Πίνακα:**

1. Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από το πλέον πρόσφατο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Κουράση Γεωργίου με ημερομηνία Ιούλιος 2021, που μας προσκομίσθηκε στο πλαίσιο της παρούσης.
2. Ο επιτρεπόμενος Σ.Δ. προκύπτει από το θεωρημένο Διάγραμμα Δόμησης με ημερομηνία Οκτώβριος 2017 και από το ως άνω Τοπογραφικό Διάγραμμα.
3. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο οικικόπεδο.
4. Η υφιστάμενη δόμηση του κτιριακού συγκροτήματος σύμφωνα με το θεωρημένο διάγραμμα δόμησης.
5. Το υπόλοιπο Σ.Δ. προκύπτει ως αφαίρεση της υφιστάμενης (στήλη 4) από την μέγιστη δόμηση (στήλη 3).
6. Το θεωρητικό υλοποιήσιμο υπόλοιπο δόμησης προκύπτει με βάση το σενάριο ανέγερσης νέου διώροφου βιομηχανικού κτιρίου με επιφάνεια κάθε πλάκας ίση με το υπόλοιπο κάλυψης (1.475,50τμ).
7. Το ποσοστό θεωρητικής υλοποίησης του υπολοίπου Σ.Δ.
8. Η επιφάνεια του γηπέδου που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο Σ.Δ. προκύπτει από τη διαίρεση του υπολοίπου δόμησης (στήλη 5) με το Σ.Δ.(στήλη 2).
9. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδας του γηπέδου (ευρο/τμ) προέκυψε από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις γηπέδων και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
10. Η εκτιμώμενη αξία υπολοίπου Σ.Δ. προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας γηπέδου (στήλη 9) με την επιφάνεια του γηπέδου που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο Σ.Δ. (στήλη 8).
11. Εφαρμόζουμε μια απομείωση λόγω ρίσκου υλοποίησης. Το ρίσκο αφορά σε δυσκολίες που μπορεί να αντιμετωπίσει μια μελλοντική ανάπτυξη λόγω υφιστάμενων κατασκευών, ελάχιστων αποστάσεων που θα πρέπει να τηρηθούν από τα άλλα κτίρια καθώς και λόγω αλλαγής της νομοθεσίας (ΝΟΚ 2012 - Ν.4759/2020).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
3	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ.ΝΑΤΟ & ΦΥΛΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.650τμ, ΥΨΟΣ 7,8μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΝΕΛ/ΡΕΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ & ΑΤΟΜΩΝ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1982, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 1990	9.000	ΙΣ: 2.750 Α ΟΡ: 1.750 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	3.995	3.400.000	30/10/2023
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Λ.ΝΑΤΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.295τμ, ΥΨΟΣ 5μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΦΟΡΤΙΩΝ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΣΑΝΣΕΡ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ, ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΥΠΑΙΘΡΙΟ PARKING 30 ΘΕΣΕΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1996	4.200	ΥΠ: 385 ΙΣ: 1.882 ΓΡΑΦΕΙΑ: 240 Α ΟΡ: 1.894 Β ΟΡ: 1.894	4.470	3.000.000	1/11/2023
7	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΝΤΕΛΕΖΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.000τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ ΚΑΙ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	9.500	ΙΣ: 3.000	3.000	1.750.000	1/11/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.888τμ, ΜΕΣΟΥ ΥΨΟΥΣ 9,00μ, ΕΠΙ ΓΗΠΕΔΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 15.673,93τμ, ΜΕΣΗΣ ΗΛΙΚΙΑΣ 32 ΕΤΩΝ, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ. ΝΑΤΟ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ 'ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ' Η 'ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ' ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ													
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (% ανά 500τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΙΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΩΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
851,06	-30%	5%	5%	0%	-0,2%	-10%	6,0%	0%	0%	<b>625,26</b>	20%	125,05	
671,16	-25%	5%	0%	0%	-1,2%	-5%	20,0%	5%	0%	<b>625,30</b>	20%	125,06	
583,33	-25%	5%	5%	0%	1,8%	-10%	10,0%	0%	0%	<b>486,01</b>	60%	291,60	

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένως)

100%

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως): 541,72**

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

**Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία:** Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

**Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής:** Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

**Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/κατάσταση/προδιαγραφές, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη, χρόνος αγγελίας):** Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

**Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας :** Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

**Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών:** Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

**Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος:** Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ  
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ-ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένως)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποιή- σης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΣ
1	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.200τμ, ΥΨΟΣ 5,50μ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΒΑΣΗ ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, 4 ΕΠΙΓΕΙΕΣ, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, 150 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000.	41.350	ΙΣ: 3.000 Α ΟΡ: 3.000 Β ΟΡ: 1.200	5.400	5.500.000	1.018,52	6/11/2023	RESTART ESTATE	
2	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΘΕΣΗ "ΜΕΛΙΣΣΙΑ- ΡΟΥΓΙΑΚΙ"	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.422τμ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΟΝ ΟΡΟΦΟ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΦΟΡΤΙΩΝ	9.260	ΥΠ: 134 ΙΣ: 2.390 Α ΟΡ: 715 ΓΡΑΦΕΙΑ: 183	3.124	2.700.000	864,30	22/9/2023	DONTAS 2106231555	
3	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Α.ΝΑΤΟ & ΦΥΛΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.650τμ, ΥΨΟΣ 7,8μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΝΕΛ/ΡΕΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ & ΑΤΟΜΩΝ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1982, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 1990	9.000	ΙΣ: 2.750 Α ΟΡ: 1.750 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	3.995	3.400.000	851,06	30/10/2023	LEVEL UP 2111990960	
4	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Α.ΝΑΤΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.600τμ, ΥΨΟΣ 9μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ	11.000	ΙΣ: 4.200 ΓΡΑΦΕΙΑ: 400	4.720	4.000.000	847,46	21/9/2023	EVERYTIME 2102471272	
5	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΑΥΡΗ ΩΡΑ 300μ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ Α. ΝΑΤΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.600τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΣΕ ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING 20 ΘΕΣΕΩΝ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΑΣΑΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980	6.000	ΙΣ: 2.600	2.600	2.000.000	769,23	30/10/2023	ΚΤΙΡΙΟ ACT 2109426403	
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Α.ΝΑΤΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.295τμ, ΥΨΟΣ 5μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΦΟΡΤΙΩΝ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΔΣΑΝΣΕΡ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ, ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΥΠΛΑΘΡΙΟ PARKING 30 ΘΕΣΕΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1996	4.200	ΥΠ: 385 ΙΣ: 1.882 ΓΡΑΦΕΙΑ: 240 Α ΟΡ: 1.894 Β ΟΡ: 1.894	4.470	3.000.000	671,16	1/11/2023	LEVEL UP 2111990960	
7	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΝΤΕΛΕΖΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.000τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ ΚΑΙ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	9.500	ΙΣ: 3.000	3.000	1.750.000	583,33	1/11/2023	ΣΚΛΑΒΕΝΙ- ΤΗΣ 2117409661	
8	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ ΚΑΙ ΟΣΕ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.180τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ ΦΟΡΤΙΩΝ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995	4.200	ΥΠ: 280 ΙΣ: 2.200 Α ΟΡ: 1.800 Β ΟΡ: 1.900	5.890	3.000.000	509,34	28/8/2023	GOLD KEY 6951657317	
9	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Α. ΝΑΤΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.345τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΥΨΟΣ 5,80μ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΜΕΓΑΛΟ ΠΡΟΣΩΠΟ 105μ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1980	-	ΙΣ: 1.945 Α ΟΡ: 1.400	2.785	1.200.000	430,88	21/11/2023	EVERYTIME 2102471272	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 9.130 3.995 769,23

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **615,38**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για το πατάρι και τον Α όροφο, 0,5 για τον Β όροφο, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

## ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟ- ΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ [τμ]	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (ευρο)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/ τμ συνόλου)	ΠΗΓΗ
ΟΚΤ. 2023	ΜΑΝΔΡΑ, ΣΕΡΟΠΗΓΑΔΟ	Η TRASTOR ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΈΝΑ ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 17.060τμ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΑΝΕΓΕΡΘΕΙ ΣΕ ΕΚΤΑΣΗ 18.977,29τμ. ΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΔΙΑΘΕΤΟΥΝ ΨΥΚΤΙΚΟΥΣ ΘΑΛΑΜΟΥΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ 7.560,25τμ ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, 8.966,05τμ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ 94,83τμ ΚΑΙ 429,08τμ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ Α & Β ΟΡΟΦΟ, ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ. ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΙΝΑΙ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΗΝ GOLDAIR CARGO, ΜΕ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΛΗΞΕΙ ΑΠΟ 31/12/2020.	17.060	7.020.000	411	ERED
ΜΑΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	Η PREMIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ ΑΠΕΚΤΗΣΕ ΈΝΑ ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 11.565,60τμ	11.566	9.000.000	778	ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
ΦΕΒ. 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΛΕΩΦ. ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ	Η PRODEA ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ, ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ 4 ΑΥΤΟΝΟΜΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 59.015τμ.	59.015	38.100.000	646	ERED
ΙΟΥΛΙΟΣ 2022	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΔΥΟ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΠΛΗΡΩΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΕΣ ΣΕ SEAGULL. SYNERGY	17.708	12.950.000	731	
Β ΕΞΑΜΗ- ΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	16.000	8.000.000	500	
Β ΕΞΑΜΗ- ΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	5.260	2.300.000	437	
ΑΥΓΟΥ- ΣΤΟΣ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 2 ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ	23.800	12.500.000	525	
ΙΟΥΛΙΟΣ 2021	ΜΑΝΔΡΑ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΠΟΥ ΜΙΣΘΩΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ HENKEL	15.664	6.380.000	407	Η ΚΑΘΗΜΕ- ΡΙΝΗ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2021	ΜΑΓΟΥΛΑ ΘΕΣΗ "ΛΟΥΤΣΑ" ΕΝΤΟΣ ΒΙΠΑ ΜΑΓΟΥΛΑΣ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 16.402,82τμ., ΜΕΤΑ ΤΟΥ ΕΠ' ΑΥΤΟΥ ΕΥΡΥΣΚΟΜΕΝΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.313,30τμ	6.300	2.900.000	460	ERED

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
4	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΑΜΜΟΥΔΙΕΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.401τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1985	4.000	ΙΣ: 2.401	2.401	10.000	20/11/2023
5	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Λ.ΝΑΤΟ (ΠΕΡΙΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.800τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΦΟΡΤΙΩΝ, ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΗ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2006	4.800	ΙΣ: 1.950 Α ΟΡ: 590 ΓΡΑΦΕΙΑ: 300	2.670	11.000	21/11/2023
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ.ΝΑΤΟ & ΦΥΛΗΣ (ΠΕΡΙΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.650τμ, ΥΨΟΣ 7,8μ, ΣΥΜΜΕΙΚΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΕΝΙΛΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΝΕΛ/ΡΕΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ & ΑΤΟΜΩΝ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1982, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 1990	9.000	ΙΣ: 2.750 Α ΟΡ: 1.750 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	3.995	15.000	4/12/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.888τμ, ΜΕΣΟΥ ΥΨΟΥΣ 9,00μ, ΕΠΙ ΓΗΠΕΔΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 15.673,93τμ, ΜΕΣΗΣ ΗΛΙΚΙΑΣ 32 ΕΤΩΝ, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ. ΝΑΤΟ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ 'ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ' Η 'ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ' ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ													
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡ ΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕ ΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑ-ΓΡΑΦΕΣ	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
4,16	-10%	5%	10%	5%	3,0%	-10%	15%	-10%	0%	4,36	25%	1,09	
4,12	-10%	5%	10%	5%	2,4%	-15%	15%	0%	0%	4,50	25%	1,13	
3,75	-10%	5%	10%	5%	-0,2%	-10%	6%	0%	0%	3,90	50%	1,95	

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν ευρο/τμ ανηγμένως/μήνα)

100%

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως/μήνα): 4,17**

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

**Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία:** Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

**Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής:** Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.





**Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/κατάσταση/προδιαγραφές, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη, χρόνος αγγελίας):** Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξηγήσης αριθμητικών προσαρμογών.



**Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας:** Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής Ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

**Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών:** Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

**Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος:** Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ  
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ-ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓ-ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕ-ΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro / μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro / τμ ανηγμένης / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Λ.ΝΑΤΟ (ΠΕΡΙΞ ΕΚΤΙΜΩΜΕ-ΝΟΥ)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.400τμ, ΥΨΟΣ 6,5μ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΠΕΤΟ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990	15.000	ΙΣ: 2.400	2.400	13.000	5,42	6/12/2023	ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ 2117409661	
2	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΜΕΓΑΛΙΔΟΣ (1xήμ Ν ΑΠΟ Λ. ΝΑΤΟ & ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΥΠΟ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ LOGISTICS ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.000τμ, ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 9μ (11μ ΣΤΟΝ ΚΟΡΦΙΑ), ΡΑΜΠΑ Φ.Ε, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΝΕΤΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ	5.000	ΙΣ: 3.000	3.000	16.000	5,33	21/11/2023	EVERYTIME 2102471272	
3	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Λ.ΝΑΤΟ (ΠΕΡΙΞ ΕΚΤΙΜΩΜΕ-ΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.400τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΜΕ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	-	ΙΣ: 1.250 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	1.445	6.200	4,29	21/11/2023	EVERYTIME 2102471272	
4	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΑΜΜΟΥΔΙΕΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.401τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1985	4.000	ΙΣ: 2.401	2.401	10.000	4,16	20/11/2023	PROEX REAL ESTATE 2114117770	
5	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Λ.ΝΑΤΟ (ΠΕΡΙΞ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.800τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΦΟΡΤΙΩΝ, ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΗ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2006	4.800	ΙΣ: 1.950 Α ΟΡ: 550 ΓΡΑΦΕΙΑ: 300	2.670	11.000	4,12	21/11/2023	EVERYTIME 2102471272	
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ.ΝΑΤΟ & ΦΥΛΗΣ (ΠΕΡΙΞ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.650τμ, ΥΨΟΣ 7,8μ, ΣΥΜΜΕΙΚΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΝΕΛ/ΡΕΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ & ΑΤΟΜΩΝ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1982, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 1990	9.000	ΙΣ: 2.750 Α ΟΡ: 1.750 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150	3.995	15.000	3,75	4/12/2023	LEVEL UP 2111990960	
7	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ.ΝΑΤΟ & ΦΥΛΗΣ (ΠΕΡΙΞ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.450τμ ΕΠΙ ΔΙΑΜΠΕΡΟΥΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, ΥΨΟΣ 7,5μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1986, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2020	7.800	ΙΣ: 2.350 ΓΡΑΦΕΙΑ: 100	2.480	9.000	3,63	24/4/2023	REMAX RED 2104914908	

8	ΑΣΠΡΟΠΥΡ-ΓΟΣ ΕΠΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.395τμ. ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ, ΑΣΦ/ΝΟΣ & ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ.	-	ΥΠ: 285 ΙΣ: 1.540 ΓΡΑΦΕΙΑ: 570	2.424	7.500	3.09	6/12/2023	TERRA REAL ESTATE 2108322007	
9	ΑΣΠΡΟΠΥΡ-ΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΝΑΤΟ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 1.000τμ. ΥΨΟΣ 7μ, ΡΑΜΠΑ ΦΟΡΤΟΕΚΦΟΡΤΩΣΗΣ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, ΠΕΡΙΦΡΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	2.000	ΙΣ: 1.000	1.000	2.200	2,20	21/11/2023	ΣΙΓΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕ- ΣΙΤΙΚΗ 6944892892	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 5.000 2.424 4,12

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **3,71**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για το πατάρι και τον Α όροφο, 0,5 για τον Β όροφο, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

#### ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟ- ΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝ ΗΕΠΙΦΑΝ ΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑ- ΞΙΑΣ (ευρο/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο /τμ συνόλου / μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο /τμ ανηγμένως / μήνα)	ΠΗΓΗ
ΝΟΕΜ. 2023	ΕΛΕΥΣΙΝΑ	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Z-2, ΥΨΟΥΣ 14μ, ΠΡΟΚΑΤ, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 42.000τμ, ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΟ 3% (1.260τμ) ΕΙΝΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED GOLD	42.000,00	42.252,00	231.000	<b>5,50</b>	<b>5,47</b>	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗ- ΣΗ GEOAXIS
ΜΑΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡ-ΓΟΣ - "ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ- ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΑ- ΛΟΥ"	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Z-3 ΜΕ ΥΨΟΣ 13μ ΚΑΙ ΔΙΩΡΟΦΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 27.629,58τμ	11.565,60	11.398,34	58.000	<b>5,01</b>	<b>5,09</b>	
2021	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ "ΣΤΡΙΦΙ"	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΚΤΙΡΙΟ LOGISTICS, ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 10μ, ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ 9.871,09τμ, ΓΡΑΦΕΙΑ 120,48τμ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ 157,25τμ ΣΤΟ ΠΑΤΑΡΙ	10.148,82	10.232,14	43.132	<b>4,25</b>	<b>4,22</b>	
2021	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS	27.210,00	27.210,00	105.141	<b>3,86</b>	<b>3,86</b>	
2021	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ- ΘΡΙΑΣΙΟ	ΝΕΟΔΜΗΤΗ ΑΠΟΘΗΚΗ (ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΠΟ 01/2021) ΜΕ ΩΦΕΛΙΜΟ ΥΨΟΣ 9μ	7.500,00	7.500,00	31.875	<b>4,25</b>	<b>4,25</b>	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΗΠΕΔΟ 15.627,68τμ., ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 120,51μ ΕΠΙ ΤΗΣ Λ. ΝΑΤΟ ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ 'ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ' Ή 'ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ' ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ											
						ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ											
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 1.000τμ) (τμ)	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ	ΕΝ ΙΣΧΥ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΣΤΗΝ ΕΞΟΔΟ 4 ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ (2xήμ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΗΠΕΔΟ 15.200τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 70μ, ΠΕΡΙΓΡΑΦΟΜΕΝΟ, ΕΝΤΟΣ ΖΟΕ (ΦΕΚ 1085/Δ/1996) ΜΕ ΧΡΗΣΕΙΣ ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ, ΜΕ ΚΟΜΒΟ ΕΙΣΟΔΟΥ-ΕΞΟΔΟΥ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΓΑΙΑΔΟΣ	15.200	2.600.000	22/9/2023	171,05	-15%	-15%	-5%	5%	-0,43%	0%	0%	0%	122,75	40%	49,10
3	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΜΕΓΑΡΙΑΔΟΣ (1xήμ ΝΑ Λ. ΝΑΤΟ ☒ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΗΠΕΔΟ 11.000τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 90μ ΒΟΡΕΙΑ ΣΕ ΑΣΦ/ΝΗ ΟΔΟ (ΜΕΓΑΡΙΑΔΟΣ), ΕΠΙΜΗΚΕΣ ΣΧΗΜΑ, ΗΠΙΑΣ ΚΛΙΣΗΣ	11.000	1.800.000	13/11/2023	163,64	-15%	10%	5%	5%	-4,63%	5%	0%	0%	168,92	40%	67,57
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΑΜΜΟΥΔΙΕΣ 700μ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ (1,5xήμ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΗΠΕΔΟ 16.000τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ ~115μ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ	16.000	1.520.000	21/6/2023	95,00	-15%	10%	10%	5%	0,37%	0%	0%	0%	102,97	20%	20,59

100%

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 137,26**

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

**Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία:** Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

**Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής:** Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

**Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, επιφάνεια, σχήμα/κλίση, εν ισχύ άδεια οικοδομής, χρόνος αγγελίας):** Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξηγήσεων αριθμητικών προσαρμογών.

**Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας :** Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

**Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών:** Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

**Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας:** Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ  
ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίη- σης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ- ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ & Λ.ΝΑΤΟ (ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΗΠΕΔΟ 12.900τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 68μ, ΒΑΘΟΣ 190μ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΕΝΤΟΣ ΖΟΕ ΜΕ ΧΡΗΣΕΙΣ ΒΙΟΠΑ	12.900	2.900.000	224,81	24/11/2023	BERKSHIRE 2111768261	
2	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΣΤΗΝ ΕΞΟΔΟ 4 ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ (2χλμ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΗΠΕΔΟ 15.200τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 70μ, ΠΕΡΙΓΡΑΦΜΕΝΟ, ΕΝΤΟΣ ΖΟΕ (ΦΕΚ 1085/Δ/1996) ΜΕ ΧΡΗΣΕΙΣ ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ, ΜΕ ΚΟΜΒΟ ΕΙΣΟΔΟΥ-ΕΞΟΔΟΥ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΓΑΙΑΟΣΕ	15.200	2.600.000	171,05	22/9/2023	DONTAS REAL ESTATE 2106231556	
3	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΜΕΓΑΡΙΔΟΣ (1χλμ ΝΑ Λ. ΝΑΤΟ & ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΗΠΕΔΟ 11.000τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 90μ ΒΟΡΕΙΑ ΣΕ ΑΣΦ/ΝΗ ΟΔΟ (ΜΕΓΑΡΙΔΟΣ), ΕΠΙΜΗΚΕΣ ΣΧΗΜΑ, ΗΠΙΑΣ ΚΛΙΣΗΣ	11.000	1.800.000	163,64	13/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6947759803	
4	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΟΣΕ & Λ. ΝΑΤΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΗΠΕΔΟ 12.000τμ, ΜΕ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΑΝΕΤΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΦΟΡΤΗΓΩΝ, ΕΠΙΠΕΔΟ,	12.000	1.700.000	141,67	13/10/2023	MACLEON 2104297147	
5	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΞΟΔΟΥ 4 ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 7.760τμ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΑΣΦΑΛΤΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ	7.760	1.030.000	132,73	4/12/2023	LEVEL UP 2111990960	
6	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΑΜΜΟΥΔΙΕΣ 700μ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ (1,5χλμ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΗΠΕΔΟ 16.000τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ ~115μ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ	16.000	1.520.000	95,00	21/6/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟ-ΜΕΣΙΤΙΚΗ 2102531131	
7	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΝΑΤΟ & ΕΞΟΔΟΥ 4 ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 9.000τμ, ΒΑΘΟΣ 300μ, ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ LOGISTICS/ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	9.000	650.000	72,22	6/12/2023	GRAND ESTATE 2109229965	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 12.000

141.67

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **120,42**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους

## ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ /ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ	ΤΙΜΗΜΑ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ )	ΠΗΓΗ
ΜΑΡΤΙΟΣ 2023	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	Η TRASTOR ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΟΥ 100% ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ "ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε." ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 44.991τμ, ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΕ ΥΨΗΛΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOGISTICS.	44.991	9.650.000	214	ERED
Δ ΤΡΙΜΗΝΟ 2022	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ, ΘΕΣΗ "ΜΕΛΙΣΣΙΑ"	Η TRASTOR ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΡΙΩΝ ΓΗΠΕΔΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 21.046τμ ΠΟΥ ΕΦΑΠΤΟΝΤΑΙ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ LOGISTICS ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.	21.046	2.100.000	100	TRASTOR
Α ΤΡΙΜΗΝΟ 2022	ΕΛΕΥΣΙΝΑ, ΘΕΣΗ "ΣΤΡΥΦΙ"	ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΥΨΗΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ DATA CENTER 41.427τμ	101.115	9.943.942	98	DROMEUS
Β ΤΡΙΜΗΝΟ 2021	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΘΕΣΗ "ΗΜΕΡΟΣ ΤΟΠΟΣ"	ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΥΨΗΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ DATA CENTER 37.997τμ	103.001	6.519.000	63	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟ- ΡΗΣΗ
	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΘΕΣΗ "ΡΟΥΠΑΚΙ"	ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΥΨΗΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ DATA CENTER 6.408τμ	15.515	1.400.000	90	DROMEUS

## Δηλώσεις

### Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνυπογράφεται από την Κα Κυριακή Μήτσου, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποίησε η Κα Κυριακή Μήτσου - Εκτιμήτρια Ακινήτων REV. Την αρχική επισκόπηση (1ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Γιάννης Ξυλάς.

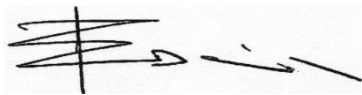
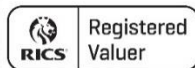
### Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

**Για την Geoaxis property & valuation services,**

**Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS**

**Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS**

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



**Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV**

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος ΤΕΕ 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



## Παράρτημα

---

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου
- Πηγές Πληροφοριών

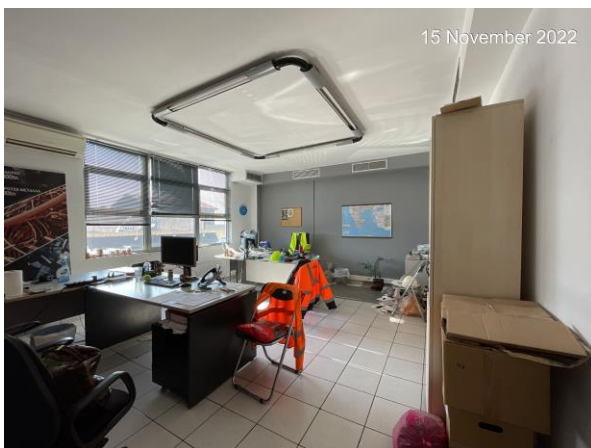
**Φωτογραφίες** (από προηγούμενη αυτοψία)



Εξωτερική άποψη Λ. Νάτο



Άποψη κτιρίων βιομηχανίας



Άποψη γραφείων

## Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι ήρθαν στα χέρια μας), είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπειρηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στο σύνολό του με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλογές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίστηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιασδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

## Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιερραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

### Εισροές επιπέδου 1

Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με τα επιμετρούμενα ακίνητα.

### Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλες από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1<sup>ο</sup> επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το ακίνητο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

### Εισροές επιπέδου 3

Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται απίθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

### **Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2 και 3.**

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9<sup>th</sup> edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

## Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε και σε γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια θέση. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (€/τμ ανηγμένως) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

## Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης (τα οποία δεν μας προσκομίσθηκαν) και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει αναλυτικά τη μελλοντική ταμειακή ροή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως για δέκα χρόνια) λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό καθαρό έσοδο (passing rent), την αναπροσαρμογή του, το αγοραίο μίσθωμα (Market Rent) και όλες τις πιθανές αλλαγές στην αγορά. Κατόπιν με παραδοχές για το συντελεστή προεξόφλησης των μελλοντικών ροών και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης της αξίας του ακινήτου στο τέλος της προς εξέταση περιόδου, εκτιμά την πραγματική σημερινή αξία του ακινήτου. Η μέθοδος δύναται να χρησιμοποιήσει διαφορετικό Discount Rate για την προεξόφληση των διαφορετικών χρηματορροών καταβαλλόμενου και αγοραίου ενοικίου, ενώ την τερματική αξία την υπολογίζει με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματοροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματορροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορροών.

## Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματοροών (DCF Model)

### Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματοροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετής καθώς αντανακλά τον συνηθισμένο επενδυτικό ορίζοντα ενός επενδυτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της 10ετούς μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

### Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίου μισθώματος στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK +1,0%), θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,50%. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

### Πληρότητα

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% μέχρι το τέλος της μίσθωσης και εν συνεχεία πληρότητα 75% στο αμέσως επόμενο έτος, κρίνοντας ότι θα χρειαστεί ένα διάστημα 3 μηνών για να εξευρεθεί νέος μισθωτής..

### Άλλα Λειτουργικά έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

### Λειτουργικές εκροές

Στους υπολογισμούς έχουμε συμπεριλάβει πιθανά έκτακτα λειτουργικά έσοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε μια τάξη μεγέθους 1,0% επί των εσόδων από τα ενοίκια.

### Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον συντελεστή απόδοσης (yield) της ακίνητης περιουσίας αναλύονται σε εκείνους που αφορούν στο ίδιο το ακίνητο και σε εκείνους που αφορούν στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον.

**Ακίνητο:** Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η 'επενδυτική ποιότητα' του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Τσιμισκή Θεσσαλονίκης), ή ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλού συντελεστής ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίχως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

**Γενικότερο Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον:** Το ακίνητο ως μορφή επένδυσης μέσα στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον, παρέχει αποδόσεις που με κάποιο τρόπο θα πρέπει να συγκρίνονται με άλλου εναλλακτικού τύπου μετρήσιμες επενδύσεις όπως τα ομόλογα, οι μετοχές, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Είναι γενικά αποδεκτό ότι οι αποδόσεις στην ακίνητη περιουσία σχετίζονται κυρίως με δύο παραμέτρους, το κόστος χρήματος και το ρίσκο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής. Η συγκεκριμένη φάση (κορύφωση, ύφεση, ναδίρ, ανάπτυξη) και οι μελλοντικές προσδοκίες της αγοράς ακινήτων στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο προσδιορίζουν σε γενικές γραμμές το ρίσκο της επένδυσης καθορίζοντας τον ετήσιο συντελεστή απόδοσης του.

## Εκτιμώμενο Μίσθιο

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνθησμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 8,50% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 8,00%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

- Στις αποδόσεις που προκύπτουν από την ίδια την αγορά (market-derived),
- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών Εθνική – Eurobank,
- σε σχετικές δημοσιεύσεις που κυκλοφορούν στον Τύπο (Εφημερίδες: Καθημερινή, Κέρδος κ.λπ),
- στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και του ίδιου του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, παροχές).

Ο παραπάνω συντελεστής απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

### Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **9,45%** και χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματορροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

**Discount Rate = ARY + i + q + G - D** όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (8,5%),

i = ποιότητα μισθωτή (0,00%),

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή υπερμίσθωσης (0,00%),

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),

D: συντελεστής απαξίωσης (0,75%).

Η ανάλυση των παραδοχών υπολογισμού Discount Rate εμφανίζεται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

**Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση Αξίας Υπολοίπου ΣΔ**

Καθώς η εκτίμηση της αξίας του υπολοίπου του συντελεστή δόμησης (ΥΣΔ) δύναται να μεταφραστεί σε εκτίμηση της αξίας επιφάνειας γηπέδου (δηλαδή υπολογίσαμε το ΥΣΔ σε τι επιφάνεια γηπέδου αντιστοιχεί), η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε για την εκτίμηση προέκυψε μετά :

- από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων για πωλήσεις γηπέδων που δημιουργήσαμε κατά την πρωτογενή έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε μέσω επιτόπιων αυτοψιών και επεξεργασίας αγγελιών που δημοσιεύτηκαν στον τύπο ή στο διαδίκτυο κατά την περίοδο της μελέτης,
- από ποιοτική αξιολόγηση των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων σε σχέση με το γήπεδο του εκτιμώμενου ακινήτου χρησιμοποιώντας αντίστοιχους συντελεστές (αυξητικούς ή μειωτικούς),
- με εφαρμογή συντελεστή 28,73% όσου του ποσοστού υλοποίησης του υπολοίπου Σ.Δ. βάσει του σεναρίου μας και μειωτικού συντελεστή 5%, που αντιπροσωπεύει το πιθανό ρίσκο στην τελική υλοποίηση λόγω υφιστάμενων κατασκευών και αλλαγής της νομοθεσίας (NOK 2012).

## Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζώων. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα μεσοσταθμισμένα (με βάση τη συμμετοχή επιφάνειας έκαστου τμήματος στη συνολική επιφάνεια) υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **28 χρόνια**.

Ο αναλυτικός τρόπος υπολογισμού των υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής φαίνεται στο λογιστικό διαχωρισμό αξιών στους πίνακες εκτίμησης.

## Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλήβαμε στα πλαίσια αυτής και των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα παρακάτω:

- Αντίγραφο τίτλου 6.202/2015 της Συμ/φου Αθήνας κας. Καραγεώργη και το πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών.
- Αντίγραφα των στελεχών Οικοδομικών Αδειών 4064/1970, 198/1992, 654/2005, 12/2009, 28/2012, 33/2013 & 31/2016 (αναθ. 13/2017).
- Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας ένταξης στο Ν.4178/2013.
- Διάγραμμα Δόμησης της εταιρείας ΑΛΦΑ – ΣΙΓΜΑ με ημερομηνία 26/10/2017.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα της εταιρείας ΑΛΦΑ – ΣΙΓΜΑ με ημερομηνία 11/2017.
- Βεβαίωση Μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017 της εταιρείας ΑΛΦΑ – ΣΙΓΜΑ με ημερομηνία 12/11/2018.
- Έγγραφο νομικού ελέγχου.
- Excel μισθωτικού καθεστώτος του ακινήτου
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Κουράση Γεωργίου με ημερομηνία Ιούλιος 2021
- Τεχνική Έκθεση της εταιρείας ΑΛΦΑ – ΣΙΓΜΑ με ημερομηνία Νοεμβρίου 2017
- Βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ Δήμου Ασπροπύργου
- Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2017

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχών λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

# GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: [info@geoaxis.gr](mailto:info@geoaxis.gr)

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