

# Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων

1) «Ακίνητο Α – Κύριλλος»



Δήμος Ασπροπύργου

2) «Ακίνητο Β – Ψάρι»



Δήμος Ελευσίνας

για την ΑΜΚ της Pasal Development Α.Ε.



Οκτώβριος 2020

### **Real Estate Advisory – REA E.E.**

Εκτιμήσεις Ακινήτων & Μελέτες Αξιοποίησης Ακινήτων

Εταιρεία Εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων του Υπ. Οικονομικών (Α.Μ.72)

Βησσαρίωνος 4, Κολωνάκι 10672, Αθήνα

Τηλ: 210 3390494, E-mail: [info@reapartners.eu](mailto:info@reapartners.eu)

### **Firm Regulated by RICS**

**Τίτλος Έργου:** Εκπόνηση μελέτης Αγοραίας Αξίας των επαγγελματικών ακινήτων, εκ των οποίων ποσοστό 22,10102% εξ' αδιαιρέτου, προτείνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Pasal Development A.E. προς την Γενική Συνέλευση των μετόχων της να εισφερθούν στο πλαίσιο Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, σύμφωνα με το Άρθρο 17 «Εισφορές σε είδος και αποτίμηση εισφορών αυτών» του Ν.4548/2018 καθώς και το άρθρο 4.1.3.13.4 «Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω αναδοχής κλάδου ή εισφοράς περιουσίας» του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

**Ημερομηνία Σύνταξης του Έργου:** 30 Οκτωβρίου 2020

### **Παραλήπτης Έργου**

Η παρούσα μελέτη πραγματοποιείται κατόπιν εντολής της Pasal Development A.E.. Καμία ευθύνη δεν απορρέει για την συντάκτρια της παρούσης μελέτης εκτίμησης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα του περιεχομένου της.

### **Σκοπός Εκτέλεσης του Έργου**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Pasal Development A.E., κατά τη συνεδρίασή του της 30.10.2020 αποφάσισε να συγκαλέσει Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Pasal στις 20.11.2020 και να εισηγηθεί την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Pasal Pasal Development A.E. κατά ποσό €9.102.451,50 με εισφορές σε είδος (η «Αύξηση»), με την έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία (οι «Νέες Μετοχές») και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη.

6.846.505 Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην εταιρία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με εισφορά από την τελευταία στην Pasal Development A.E. ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας (i) ενός αγροτεμαχίου επιφάνειας, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, 129.599,55 τ.μ. μετά των επ' αυτού υφιστάμενων κτισμάτων, επιφάνειας 47.573,60 τ.μ., κείμενου στη θέση «ΚΥΡΙΛΛΟΣ» ή «ΚΥΡΙΛΛΟ» ή «ΓΡΟΠΑ ΚΥΡΙΛΛΟ», εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής τέως Δήμου Φυλής και ήδη σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής (το «Ακίνητο Α»), και (ii) ενός αγροτεμαχίου επιφάνειας 11.096,00 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 11.143,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, μετά των επ' αυτού υφιστάμενων κτισμάτων, επιφάνειας 4.429,15 τ.μ., κείμενου στη θέση «ΨΑΡΙ» εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής τέως Δήμου Φυλής και ήδη σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής (το «Ακίνητο Β»).

Ειδικότερα, για την εισφορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου 22,10102% του Ακινήτου Α, θα διατεθούν στην εταιρία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», 5.915.579,09 Νέες Μετοχές, και, κατόπιν στρογγυλοποίησης, 5.915.579 Νέες Μετοχές, και για την εισφορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου 22,10102% του Ακινήτου Β, θα διατεθούν στην εταιρία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», 930.926,36 Νέες Μετοχές, και, κατόπιν στρογγυλοποίησης, 5.915.579 Νέες Μετοχές. Η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου που θα καλυφθεί από την ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στο πλαίσιο της Αύξησης με την εισφορά του Ακινήτου Α και του Ακινήτου Β και της αξίας αποτίμησης, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

### **Εντολή Ανάθεση Έργου**

Σε συνέχεια της από 14 Σεπτεμβρίου 2020 εντολής της Pasal Development A.E., εκπονήθηκε η παρούσα μελέτη εκτίμησης προκειμένου να προσδιοριστεί η **Αγοραία Αξία** (Market Value) δύο επαγγελματικών ακινήτων, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται παρακάτω, εκ των οποίων ποσοστό 22,10102% εξ' αδιαιρέτου, προτείνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Pasal Development A.E. προς την Γενική Συνέλευση των μετόχων της να εισφερθούν στο πλαίσιο Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, σύμφωνα με το Άρθρο 17 «Εισφορές σε είδος και αποτίμηση εισφορών αυτών» του Ν.4548/2018 καθώς και το άρθρο 4.1.3.13.4 «Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω αναδοχής κλάδου ή εισφοράς περιουσίας» του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### **Βάση Εκτίμησης των Ακινήτων**

Η βάση της εκτιμήσεώς μας είναι η **Αγοραία Αξία** (Market Value), ο διεθνής ορισμός της οποίας καταγράφεται στο επαγγελματικό εγχειρίδιο του RICS, στο VPS4, καθώς και στο IVS 104, §30.1 και είναι ο κάτωθι:

*“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”.*

Η επίσημη ελληνική μετάφραση του παραπάνω ορισμού της **Αγοραίας Αξίας**, ως βάση εκτίμησης, έχει ως εξής: **“Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό”.**

### **Πρότυπα & Κανονισμοί που διέπουν την Μελέτη Εκτίμησης των Ακινήτων**

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Άρθρο 17 «Εισφορές σε είδος και αποτίμηση εισφορών αυτών» του Ν.4548/2018 καθώς και το άρθρο 4.1.3.13.4 «Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω αναδοχής κλάδου ή εισφοράς περιουσίας» του Κανονισμού του Χ.Α..

Η παρούσα μελέτη βασίζεται στα πρότυπα και τις οδηγίες (Valuation Technical & Performance Standards & Global Valuation Practice Guidance - Applications) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS), όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο σχετικό επαγγελματικό εγχειρίδιο (RICS Valuation - Global Standards, the “Red Book”, 2019 Edition) του οποίου η τελευταία αναθεωρημένη έκδοση είναι σε ισχύ από την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2020 και το οποίο συμπεριλαμβάνει τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 (IVS 2020) του IVSC (International Valuation Standards Council).

Η εταιρεία Real Estate Advisory – REA E.E. πληροί τα απαραίτητα κριτήρια και είναι νομικό πρόσωπο εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με **Αριθμό Μητρώου: Νο72**. (<https://www1.gsis.gr/ektimites/Nomika>)

Επιπλέον, η εταιρεία Real Estate Advisory – REA E.E., λειτουργεί υπό τις οδηγίες και τον έλεγχο του Royal Institution of Chartered Surveyors (Firm Regulated by RICS). Στο πλαίσιο αυτό, η εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις οδηγίες όπως αυτές αναλυτικά περιγράφονται εντός του εγχειριδίου «RICS Rules of Conduct for Firms» καθώς και σε όλους τους κανονισμούς που ορίζει το RICS ως υποχρεωτικούς προκειμένου για την άσκηση των επαγγελματικών υπηρεσιών εκτιμήσεων ακινήτων και στους οποίους μπορείτε να ανατρέξετε στην ιστοσελίδα [www.rics.org](http://www.rics.org). Η εταιρεία, καθώς λειτουργεί υπό τις οδηγίες και αλλά και τον έλεγχο του RICS (Firm Regulated by RICS), έχει δεσμευτεί να συνεργάζεται με το RICS ώστε να εξασφαλίζεται απολύτως η τήρηση των προδιαγραφών που θέτει το RICS.

Επιπλέον, η εταιρεία Real Estate Advisory – REA E.E., τηρώντας τις από 7 Μαΐου 2020 ειδικές οδηγίες (RICS Regulation - Firm Registration Case ref: REG0000155718), ενημερώνει τους αποδέκτες της παρούσης μελέτης ότι έχει υποβάλλει σχετική αίτηση και αναμένει την έγκριση από την ELG – Energy and Life Group Ε.Π.Ε., ώστε να διαθέτει κάλυψη Ασφάλισης Επαγγελματικής Αστικής Ευθύνης, Professional Indemnity Insurance για την ιδιότητά της ως εκτιμητή ακινήτων.

Ως υπεύθυνη της Real Estate Advisory – REA E.E., προκειμένου για την τήρηση των προδιαγραφών που ορίζει το RICS για τις εταιρείες που διαθέτουν την πιστοποίηση «Firm Regulated by RICS», έχει οριστεί η Μαρία Ε. Αφτιά MSc MRICS, νόμιμη εκπρόσωπος και διαχειρίστρια της εταιρείας, με στοιχεία επικοινωνίας: Βησσαρίωνος 4, Αθήνα, Τ. 210-3390494, Email: [maria.aftia@reapartners.eu](mailto:maria.aftia@reapartners.eu).

Η εταιρεία μας επεξεργάζεται προσωπικά δεδομένα σε συμμόρφωση με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (2016/679 – ΓΚΠΔ) και την εν γένει εφαρμοστέα νομοθεσία προστασίας δεδομένων.

Επιπλέον, για το σκοπό της παρούσης, διερευνήθηκαν τα στοιχεία που επηρεάζουν την αξία των εξεταζομένων ακινήτων κατά την χρονική περίοδο μελέτης. Οι πληροφορίες, τα στοιχεία και οι υπολογισμοί που ελήφθησαν για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας τους παρουσιάζονται αναλυτικά στην παρούσα μελέτη εκτίμησης. Οι όποιες υποθέσεις και παραδοχές ελήφθησαν σημειώνονται συγκεκριμένα στην αντίστοιχη παράγραφο της επισυναπτόμενης μελέτης και αποτελούν σημαντικό σκέλος της εκτίμησης.

### **Δήλωση ανεξαρτησίας και μή σύγκρουσης συμφερόντων**

Πιστοποιούμε ότι δεν είμαστε σε γνώση κάποιας σύγκρουσης συμφερόντων η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και να υποβάλλουμε μία ανεξάρτητη μελέτη εκτιμήσεως για τα συγκεκριμένα ακίνητα.

Συγκεκριμένα, η **Μαρία Αφτιά**, υπεύθυνη για την εκπόνηση της παρούσης μελέτης, ανεξάρτητη πιστοποιημένη εκτιμήτρια, εγγεγραμμένη στο Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών με **A.M. 640** και ο **Δημήτρης Παπαχρήστος**, ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμήτης, εγγεγραμμένος στο Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών με **A.M. 335** που συνυπογράφει την παρούσα μελέτη εκτίμησης, πιστοποιείται ότι ενεργούν ως ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες κατά την έννοια της παραγράφου 4.1.3.13.3 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, δεν συντρέχει στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε ιδιότητα, κώλυμα ή ασυμβίβαστο από τα αναφερόμενα στο άρθρο 17 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και στην παράγραφο 4.1.3.13.3 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και δεν συνδέονται με οποιονδήποτε τρόπο με την Pasal Development A.E. και την NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για την τελευταία πενταετία.

### **Αυτοψία ακινήτων**

Προκειμένου να εκπονηθεί η παρούσα μελέτη εκτίμησης, έγινε αυτοψία εσωτερικά και εξωτερικά στα εξεταζόμενα ακίνητα και στην εγγύς αυτών περιοχή, από πιστοποιημένο εκτιμητή, εγκεκριμένο για τη σύνταξη των σχετικών μελετών σύμφωνα με τα RICS Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Professional Standards - PSs) και συγκεκριμένα σύμφωνα με το κεφάλαιο «PS1 Compliance with Standards where a written valuation is provided» του εγχειριδίου «Red Book» του RICS.

Οι αυτοψίες, εξωτερικά και εσωτερικά, στα εξεταζόμενα ακίνητα έγιναν την 18<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2020, συνοδεία του Κου. Καραγκούνη Σταμάτη, εκπρόσωπο της NOE Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε., ιδοκτήτρια εταιρεία των ακινήτων. Κατά τις αυτοψίες διερευνήθηκαν οι παράμετροι, ποιοτικές και ποσοτικές, που επηρεάζουν την αξία τους.

### **Στοιχεία ακινήτων**

Προκειμένου να εκπονηθεί η παρούσα μελέτη, μας παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα μας στοιχεία και έγγραφα, σε ηλεκτρονική μορφή, σχετιζόμενα με τα ακίνητα. Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν τα υποθέτουμε ως ορθά και ακριβή. Τα παρασχεθέντα στοιχεία περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

- I. Αντίγραφα των υφιστάμενων μισθωτηρίων
- II. Αντίγραφα οικοδομικών αδειών, τεχνική έκθεση μηχανικού, τοπογραφικά διαγράμματα, διαγράμματα κάλυψης, κατόψεις, όψεις και τομές κτιρίων, πιστοποιητικά πυροπροστασίας και λοιπές βεβαιώσεις που σχετίζονται με το πολεοδομικό καθεστώς των εξεταζομένων ακινήτων.
- III. Αντίγραφα των τίτλων κτήσης και τα αντίστοιχα κτηματολογικά αποσπάσματα των εξεταζομένων ακινήτων.
- IV. Αντίγραφο του Ε9 της NOE Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε.

### **Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ακινήτων**

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης των δύο ακινήτων ορίζεται η **25<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2020**.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....	7
2.	ΔΗΛΩΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ & ΑΣΤΑΘΕΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (RICS – VPS3 & VPGA 10).....	8
3.	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ.....	8
4.	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	11
5.	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	12
6.	ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ.....	24
7.	ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ.....	30
8.	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	30
9.	ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΜΕ ΠΡΟΞΟΦΛΗΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF).....	31
10.	ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ .....	35
	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΣ (LOGISTICS) .....	35
	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ .....	36
11.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	37
12.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΕΙΣΦΕΡΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΜΚ.....	37



## 1. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η παρούσα μελέτη βασίζεται στις κάτωθι υποθέσεις και παραδοχές:

1. Όλα τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν από τον εντολέα της παρούσης μελέτης είναι αληθή και ανταποκρίνονται στα πραγματικά στοιχεία των εξεταζόμενων ακινήτων. Η εταιρία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
2. Τα υφιστάμενα επί των ακινήτων βάρη δεν λήφθηκαν υπόψη στην παρούσα εκτίμηση καθώς -βάσει δήλωσης του εντολέα- έχει συμφωνηθεί ότι θα εξαλειφθούν κατά τη μεταβίβασή τους στην PASAL DEVELOPMENT A.E..
3. Τα ακίνητα εξετάζονται ως ελεύθερα από υποθήκες με έξοδα και ευθύνη της εισφέρουσας, περιοριστικά μέτρα, κ.λπ., καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους.
4. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν πρόστιμα από νομιμοποίηση αυθαιρεσιών, εκτός και εάν αναφέρεται ρητά το αντίθετο.
5. Στατικός Έλεγχος των κτισμάτων που βρίσκονται εντός των ακινήτων δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσης μελέτης. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικινδύνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιρίων καθώς και της χρήσης επικινδύνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο των εξεταζόμενων ακινήτων. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στα ακίνητα κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
6. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτιρίων.
7. Εμβαδομέτρηση των ακινήτων καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας τους, δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης μελέτης.
8. Οι επισυναπτόμενες φωτογραφίες έχουν κατατοπιστικό χαρακτήρα και δεν διαθέτουν μετρητική πληροφορία.
9. Η εκτίμηση βασίζεται στην κατάσταση συντήρησης των ακινήτων κατά την περίοδο μελέτης.
10. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν έξοδα ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση πώλησης των ακινήτων.
11. Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση των ακινήτων. Η εκτίμηση ισχύει με την προϋπόθεση ότι τα κτίσματα είναι πολεοδομικά νόμιμα και ότι δύναται να μεταβιστούν ή να μισθωθούν στα πλαίσια της ισχύουσας νομοθεσίας.
12. Η βάση εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία** (Market Value), όπως ορίζεται από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS).
13. Ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας έγινε με βάση τις συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.
14. Η εταιρεία Real Estate Advisory-REA E.E. συμμορφώνεται απολύτως με τους κανονισμούς και τις οδηγίες που θέτει το Royal Institution of Chartered Surveyors, διαθέτοντας την πιστοποίηση: **RICS Regulated Firm** και τηρώντας τις από 7 Μαΐου 2020 ειδικές οδηγίες (RICS Regulation - Firm Registration Case ref: REG0000155718), ενημερώνει τους αποδέκτες της παρούσης μελέτης ότι βρίσκεται σε διαδικασία οριστικοποίησης της σύμβασης η οποία όμως δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί ώστε να υφίσταται κάλυψη Ασφάλισης Επαγγελματικής Αστικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance, PII) για την ιδιότητά της ως εκτιμητή ακινήτων.
15. Σύμφωνα με την Οδηγία VPGA 10 (Global Valuation Practice Guidance-Application No 10) των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS, θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας, αναφορικά με τις τρέχουσες ασταθείς συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά και οφείλονται:
  - \* Στην έντονη οικονομική κρίση που διήρκησε στην Ελλάδα από το 2009 έως το 2017 και η οποία δημιούργησε μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην κτηματαγορά. Η έλλειψη ρευστότητας λόγω της εν λόγω οικονομικής κρίσης δημιούργησε δυσκολίες προκειμένου να επιτευχθεί επιτυχημένη πώληση ή εκμίσθωση περιουσιακών στοιχείων την περίοδο αυτή καθώς και
  - \* Στην παρούσα κατακόρυφη εξάπλωση του νέου κορονοϊού Covid-2019 η οποία δυστυχώς συνεχίζεται με έντονο ρυθμό, τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας (ΠΟΥ) να κηρύσσει τον πλανήτη σε κατάσταση πανδημίας και με αποτέλεσμα να έχει διαμορφωθεί ένα κλίμα εντονότατης αβεβαιότητας και ανασφάλειας που επηρεάζει αντίστοιχα και την τοπική κτηματαγορά.

## 2. ΔΗΛΩΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ & ΑΣΤΑΘΕΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (RICS – VPS3 & VPGA 10)

Η εξάπλωση του νέου κορονοϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας (ΠΟΥ) ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει καταλυτικές επιδράσεις, παγκοσμίως, στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση των πολιτών έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα.

Από την 11<sup>η</sup> Μαρτίου 2020 έως και την 4<sup>η</sup> Μαΐου 2020, εφαρμόστηκαν από την ελληνική κυβέρνηση αυστηρά μέτρα περιορισμού των μετακινήσεων των πολιτών προκειμένου για τον περιορισμό της εξάπλωσης της ιογενούς νόσου COVID-19. Αρχής γενομένης την 4<sup>η</sup> Μαΐου 2020, τα περιοριστικά μέτρα εντός της Ελλάδας σταδιακά άρθηκαν και γίνεται μία προσπάθεια επιστροφής σε μία κανονικότητα που επιβάλλει όμως την διατήρηση των αποστάσεων, των αυστηρών κανόνων υγιεινής, την εκτεταμένη χρήση μάσκας καθώς η απειλή της ιογενούς νόσου COVID-19 εξακολουθεί να υφίσταται.

Τόσο η οικονομική όσο και η κοινωνική δραστηριότητα παγκοσμίως αλλά και στην Ελλάδα, έχει επηρεαστεί σε πολλούς νευραλγικούς τομείς χωρίς να μπορεί να διεξαχθεί ακόμα ασφαλές συμπέρασμα για τις βραχυπρόθεσμες αλλά και μακροπρόθεσμες εξελίξεις. Σημειώνεται ότι σε αυτό το πλαίσιο, η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της κτηματαγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες των ακινήτων.

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιείται σε περιβάλλον "Έντονης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας" όπως ορίζεται από τις οδηγίες του The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Σ' αυτό το περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας, είναι ιδιαίτερος πιθανόν οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να βρίσκονται σε μία περίοδο έντονης μεταβλητότητας ενώ παράλληλα η αγορά αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Για τους λόγους αυτούς συνιστάται τακτική ανασκόπηση της κατάστασης της κτηματαγοράς και των εκτιμήσεων.

## 3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Για τον προσδιορισμό της **Αγοραίας Αξίας** (Market Value) των υπό εξέταση ακινήτων και ακολουθώντας τις οδηγίες που αναγράφονται στον Κανονισμό του Χ.Α., παράγραφος «4.1.3.13.4 Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω αναδοχής κλάδου ή εισφοράς περιουσίας», εφαρμόστηκαν δύο Μέθοδοι:

- (α) η **Μέθοδος Προσόδου ή Επενδυτική Μέθοδος (Income Method)** με **Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF)**, με βάρος επί των αποτελεσμάτων αυτή της μεθόδου ίσο με 80%.
- (β) η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparables Method)**, με βάρος επί των αποτελεσμάτων αυτή της μεθόδου ίσο με 20%.



(α) Μέθοδος Προσόδου ή Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) μέσω Discounted Cash Flow - DCF

Κατά την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου με την τεχνική της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF) η **Αγοραία Αξία** του εκάστοτε ακινήτου προκύπτει ως το άθροισμα των προβλεπόμενων μελλοντικών εσόδων που προκύπτουν από τα εισοδήματα (καθαρά ή μεικτά) που αυτό αποφέρει και της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση (δηλαδή στο  $n$  έτος).

Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση ακινήτων εισοδήματος όπως μισθωμένες επαγγελματικές αποθήκες, γραφεία, καταστήματα, ιατρικά κέντρα κ.ο.κ. Τα τέσσερα βήματα που ακολουθούνται στη μέθοδο αυτή είναι τα εξής:

1. Υπολογίζεται το ακαθάριστο εισόδημα που εύλογα αναμένεται ότι παράγει ένα ακίνητο.
2. Υπολογίζονται τα έξοδα όπως ασφάλιση και κόστος λειτουργίας τα οποία αφορούν το προς εκτίμηση ακίνητο.
3. Εκτιμάται η υπόλοιπη οικονομική ζωή του ακινήτου για να προσδιοριστεί η πιθανή διάρκεια του εισοδήματος ή εκτιμάται η κατάλληλη περίοδος κυριότητας προ της επαναπώλησης.
4. Επιλέγεται η κατάλληλη μέθοδος κεφαλαιοποίησης και εφαρμοστέας τεχνικής καθώς και το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης για τον προσδιορισμό του καθαρού εισοδήματος.

Περισσότερο ίσως από κάθε άλλη μέθοδο, η αξιοπιστία της μεθόδου προσόδου εξαρτάται σε πολύ μεγάλο βαθμό από την ποιότητα των δεδομένων, την επιλογή των συντελεστών και τη σωστή εφαρμογή της τεχνικής της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow –DCF).

Το μοντέλο εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου με την βοήθεια της τεχνικής προεξόφλησης ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow –DCF), εφαρμόζεται για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, χρησιμοποιώντας στοιχεία που είναι αντιπροσωπευτικά της αγοράς και υφιστάμενα στοιχεία του ακινήτου που δεν αντιπροσωπεύουν την αγορά (υφιστάμενα μισθωτήρια κλπ.). Σύμφωνα με την λογική του μοντέλου, η αξία του ακινήτου προκύπτει ως το άθροισμα των προβλεπόμενων μελλοντικών εσόδων που προκύπτουν από τα εισοδήματα (καθαρά ή μεικτά) που αυτό αποφέρει και της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση (δηλαδή στο  $n$  έτος). Επομένως λαμβάνεται υπόψη το όφελος λειτουργίας του ακινήτου κατά τη διάρκεια  $n$  ετών. Με βάση το μοντέλο προεξόφλησης ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow –DCF) προκύπτει η αξία του ακινήτου με την βοήθεια του ακόλουθου τύπου:

$$V = \frac{A_1}{(1 + R_1)} + \frac{A_2}{(1 + R_1)(1 + R_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1 + R_1) \dots (1 + R_{n-1})(1 + R_n)} + \frac{S}{(1 + R')^n}$$

όπου  $V$  = η αξία του ακινήτου

$A_1, A_2, \dots, A_n$  = οι ταμειακές ροές για κάθε έτος

$n$  = οι αναμενόμενες περιόδους ιδιοκτησίας

$R_i$  = το προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε έτος μελέτης

$R'$  = το προεξοφλητικό επιτόκιο εξόδου

$S$  = η καθαρή τιμή πώλησης (υπολειμματική αξία) του ακινήτου μετά από  $n$  περιόδους

Για τον προσδιορισμό του **Αγοραίου Μισθώματος** (Market Rent) που θα προκύψει μετά την λήξη των υφιστάμενων μισθωμάτων θα εφαρμοστεί η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων**. Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή, ο προσδιορισμός του **Αγοραίου Μισθώματος** (Market Rent) ενός ακινήτου γίνεται με γνώμονα τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς και συλλογή στοιχείων σχετικά με μισθώσεις, κατά την περίοδο μελέτης, για ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο στη σωστή εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου παίζει η εγκυρότητα των συγκριτικών στοιχείων και η αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

#### (β) Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

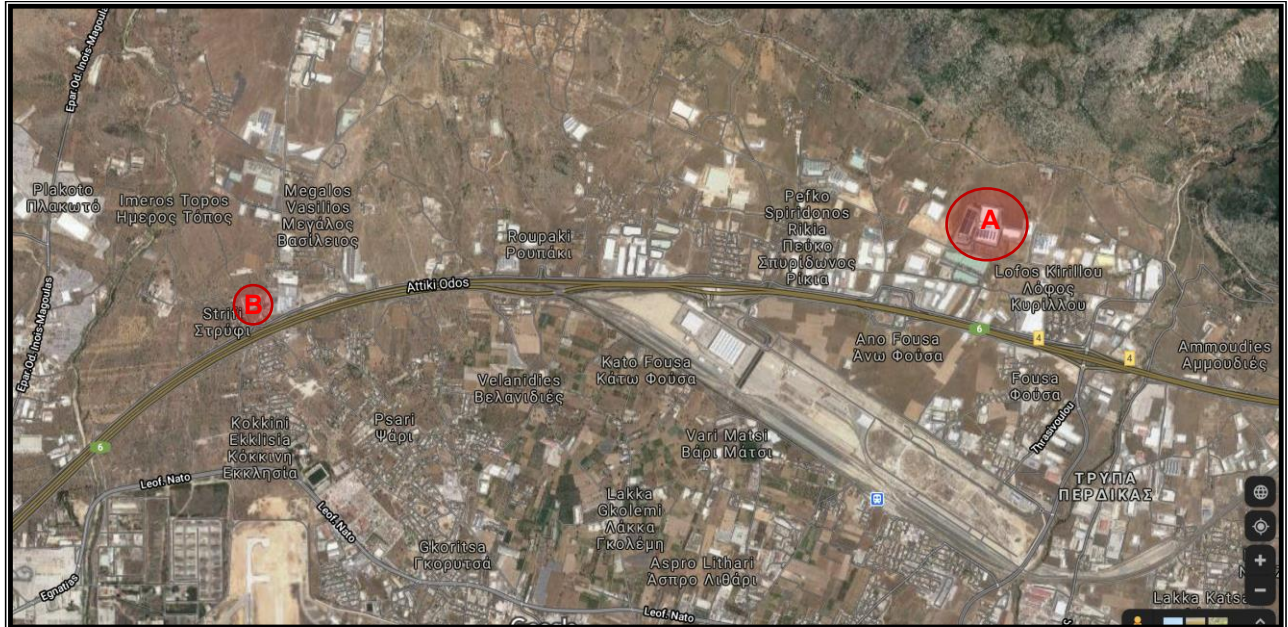
Η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων θα εφαρμοστεί λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου και με επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Μετά από κατάλληλη αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων σχετικής χρήσης προσδιορίζεται αντίστοιχα η αγοραία αξία για τα εκτιμώμενο ακίνητα.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου. Η τοποθεσία κάθε ακινήτου είναι μοναδική και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της εμπορικότητας μίας επαγγελματικής αποθήκης αφού συνδέεται άμεσα με την προσβασιμότητα του ακινήτου, την εγγύτητα με τους τροφοδοτικούς προορισμούς κοκ. Επιπλέον η συγκέντρωση παρόμοιων επαγγελματικών δραστηριοτήτων στην εγγύς περιοχή όπως πχ αποθήκες, συνεργεία, βενζινάδικα κοκ. που δημιουργούν «πιάτσα» επηρεάζει επίσης την αγοραία αξία του.
- Τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Οι προσόψεις που έχει επί των οδών, η έκτασή του στα διάφορα επίπεδα, το σχήμα του, η ευκολία πρόσβασής & στάθμευσης, η μορφολογία του εδάφους, η ποιότητα κατασκευής των κτιρίων και η κατάσταση συντήρησης αυτών είναι εξ' ίσου σημαντικοί παράγοντες.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς και τη γενικότερη οικονομική κατάσταση, κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μία αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν (άνοδος – πτώση) στην κτηματαγορά κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

#### 4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα εξεταζόμενα ακίνητα βρίσκονται στην Δυτική Αττική, βόρεια της Αττικής Οδού, εντός της ευρύτερης βιομηχανικής περιοχής του Ασπροπύργου, στη θέση Κύριλλος (Ακίνητο Α) και θέση Ψάρι (Ακίνητο Β).



Χάρτης Υπόδειξης Θέσεων των Εξεταζομένων Ακινήτων (Πηγή: Google Maps)

Η Βιομηχανική περιοχή Ασπροπύργου βρίσκεται στον δυτικό τομέα των Αθηνών. Στην περιοχή εδρεύουν αρκετές μεγάλες βιομηχανίες, εταιρείες logistics και χαλυβουργίες. Στα βόρεια της περιοχής βρίσκεται η Αττική Οδός, ενώ στα βορειοανατολικά σύνορα με τα Άνω Λιόσια είναι εγκατεστημένη η χωματερή της Φυλής. Η Βιομηχανική περιοχή Ασπροπύργου είναι από τις λίγες όπου διατίθεται λιμάνι. Το λιμάνι βρίσκεται στο νότιο μέρος της περιοχής και εδρεύουν πολλές χαλυβουργίες. Στο νοτιοανατολικό μέρος βρίσκονται τα διυλιστήρια Ασπροπύργου.

Η ευρύτερη περιοχή, εντός των οποίων βρίσκονται τα εξεταζόμενα ακίνητα, κατέχει κομβική θέση, με εύκολη πρόσβαση, υψηλή ζήτηση και αποτελεί από τις προνομιακές (prime) βιομηχανικές περιοχές της Χώρας.

#### **Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος**

Η περιοχή του ακινήτου, θέση Κύριλλος, βρίσκεται στα βόρεια του δήμου Ασπροπύργου, βόρεια της Αττικής Οδού, κοντά στον κόμβο 4 (Ασπρόπυργος) και σε μικρή απόσταση από το Θριάσιο Πεδίο. Βρίσκεται σε απόσταση περίπου 7 χλμ. από το κέντρο της πόλης του Ασπροπύργου, 25χλμ από το λιμάνι του Πειραιά και 14χλμ από τον κόμβο της Αττικής Οδού με την Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας. Βρίσκεται στους πρόποδες του Ποικίλου Όρους και καταλαμβάνει μία ελαφρώς επικλινή περιοχή. Πρόκειται για βιομηχανική/αποθηκευτική περιοχή όπου σήμερα χωροθετούνται σημαντικά διαμετακομιστικά κέντρα (logistics centers) και βιομηχανικά ακίνητα.

Η πρόσβαση στο ακίνητο επιτυγχάνεται μέσω της Αττικής Οδού αλλά και της Λεωφόρου NATO και της οδού Λεωνιδίου, οι οποίες αποτελούν κύριους οδικούς άξονες της περιοχής. Σε απόσταση περίπου 4χλμ βρίσκεται ο επιβατικός σταθμός του Ασπρόπυργου που συνδέει την περιοχή με την Πάτρα και το Αεροδρόμιο αλλά και ο εμπορευματικός σιδηροδρομικός σταθμός της γραμμής Θριάσιου – Νέου Ικονίου.

### **Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι**

Η περιοχή του ακινήτου, θέση Ψάρι, βρίσκεται στα βορειανατολικά του δήμου Ελευσίνας, στην βόρεια πλευρά και πολύ κοντά στην Αττική Οδό, σε απόσταση 4χλμ από τον κόμβο 2 (Θριάσιο - Μαγούλα) και σε μικρή απόσταση από το Στρατιωτικό Αεροδρόμιο της Ελευσίνας και το Θριάσιο Πεδίο. Βρίσκεται σε απόσταση περίπου 8χλμ. από το κέντρο της πόλης της Ελευσίνας, 10χλμ από τα Διόδια της Μάνδρας. Πρόκειται για πεδινή περιοχή που έχει αρκετά βιομηχανικά ακίνητα αλλά και χέρσες εκτάσεις και ελαιώνες.

## **5. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

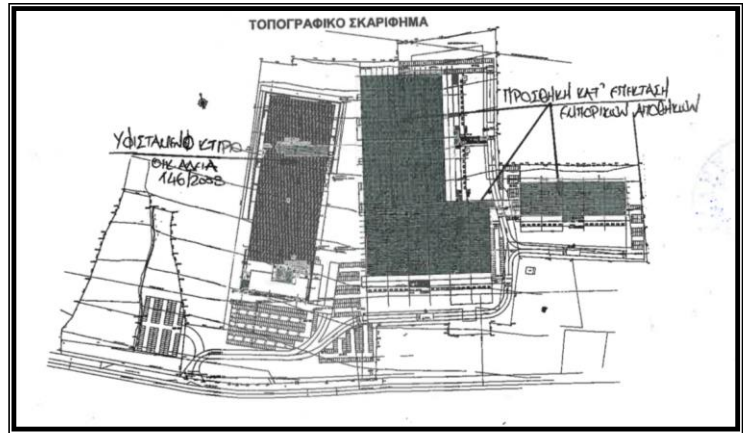
### **(1) Ακίνητο Α - Κύριλλος**

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στη θέση Κύριλλος, με ΚΑΕΚ στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο 050258502082, στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Ασπρόπυργου, Περιφέρεια Αττικής και αφορά σε έκταση συνολικής επιφάνειας 129.599,55τ.μ. εντός του οποίου έχει ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα από εμπορικές αποθήκες ξηρού φορτίου με γραφεία. Οι συντεταγμένες προκειμένου για τον εντοπισμό του Ακινήτου Α – Κύριλλος στο Google Maps είναι: (38.097814, 23.611463).

Σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα που συντάχθηκε από την Αρχιτέκτων Μηχανικό κα Τσίγκου Ευγενία, τον Οκτώβριο του 2013, τμήμα της έκτασης συνολικής επιφάνειας 1.247,86τ.μ. βρίσκεται εκτός του ορίου χρήσης εμπορικών αποθηκών ενώ το υπόλοιπο τμήμα βρίσκεται εντός του ορίου χρήσης εμπορικών αποθηκών.

Η έκταση αποτυπώνεται ως επίμηκες πολύγωνα και η μορφολογία του εδάφους θεωρείται σχετικά επικλινής με την μέση κλίση να είναι της τάξεως του 10%. Η ελεύθερη επιφάνεια του γηπέδου είναι ασφαλτοστρωμένη, με ειδική σήμανση στο έδαφος για την χωροθέτηση υπαίθριων θέσεων στάθμευσης αλλά και διόδους κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων. Το σύνολο του γηπέδου είναι περιφραγμένο, υπάρχει καλλωπιστική φύτευση ενώ διαθέτει φυλασσόμενη πύλη εισόδου. Το ακίνητο έχει απευθείας σύνδεση με το ασφαλτοστρωμένο οδικό δίκτυο της περιοχής και διαθέτει εύκολη πρόσβαση και υψηλή προβολή.





Ενδεικτική Δορυφορική Εικόνα Ακινήτου Α – Κύριλλος και Απόσπασμα του Τοπογραφικού Σκαριφήματος που επισυνάπτεται στην οικοδομική άδεια 474/2008

Εντός του γηπέδου υπάρχουν τρεις κτιριακοί όγκοι βιομηχανικών κτιρίων οι οποίοι χωρίζονται με την σειρά τους σε επιπλέον κτίρια αποθηκών με γραφεία. Σύμφωνα με το Διάγραμμα Κάλυψης που συντάχθηκε τον Ιούνιο του 2008 από την Αρχιτέκτων Μηχανικό, κα Τσίγκλου Ευγενία, εντός του γηπέδου έχει ανεγερθεί, βάσει της οικοδομικής άδειας 146/2008 και της αναθεώρησής της 470/09, βιομηχανικό κτίριο («υπάρχον κτίριο») με γραφεία, συνολικής επιφάνειας 15.089,83τ.μ. ενώ στην συνέχεια έχουν ανεγερθεί, βάσει της οικοδομικής άδειας 474/2008 η ισχύς της οποίας παρατάθηκε έως την 24/11/2015, επιπλέον τα κτίρια Κ1, Κ2, Κ3 και Κ4, η δομημένη επιφάνεια των οποίων έχει ως εξής:

ΑΚΙΝΗΤΟ Α – ΘΕΣΗ ΚΥΡΙΛΛΟΣ, ΔΗΜΟΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ - ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ (GPS ΣΥΝΤ/ΝΕΣ: 38.097814, 23.611463)				
α/α	Οικοδομική Άδεια	Κτίριο	Περιγραφή	Δομημένη Επιφάνεια
1	146/2008 & Αναθεώρηση 470/2009	Υφιστάμενο Κτίριο	Εμπορική Αποθήκη με Κτίριο Γραφείων	15.089,83τ.μ.
2	474/2008 η ισχύς της οποίας παρατάθηκε έως την 24/11/2015	Κτίριο Κ1	Εμπορική Αποθήκη με γραφεία	12.751,76τ.μ.
3		Κτίριο Κ2	Εμπορική Αποθήκη με γραφεία	7.723,26τ.μ.
4		Κτίριο Κ3	Εμπορική Αποθήκη με γραφεία	7.728,70τ.μ.
5		Κτίριο Κ4	Εμπορική Αποθήκη με γραφεία	5.118,99τ.μ.
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>				<b>48.412,54.μ.</b>

Κατά την αυτοψία που διενεργήσαμε στο Ακίνητο Α – Κύριλλος, διαπιστώσαμε ότι πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα με επαγγελματικές αποθήκες και γραφεία ενώ διαθέτει και ξεχωριστό κτίριο γραφείων. Το σύνολο του ακινήτου αποτελεί μοντέρνα κατασκευή, υψηλών προδιαγραφών σχεδίασης, μεγάλης εμπορικότητας και εύκολης πρόσβασης ενώ βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης.

Επιπλέον η περιοχή του ακινήτου θεωρείται από τις πλέον καθιερωμένες περιοχές της πρωτεύουσας για εγκατάσταση βιομηχανικών αποθηκών (logistics center cluster). Κατά τα τελευταία έτη, υπάρχει μία ανοδική τάση για εγκατάσταση επιχειρήσεων του κλάδου στην περιοχή που φαίνεται πως θα συνεχιστεί.

Αναλυτικές φωτογραφίες του Ακινήτου Α - Κύριλλος ελήφθησαν κατά την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε σε αυτά, στις 18 Σεπτεμβρίου 2020.

Ακολουθεί περιγραφή του κτιριακού συγκροτήματος που αποτελεί το Ακίνητο Α – Κύριλλος:

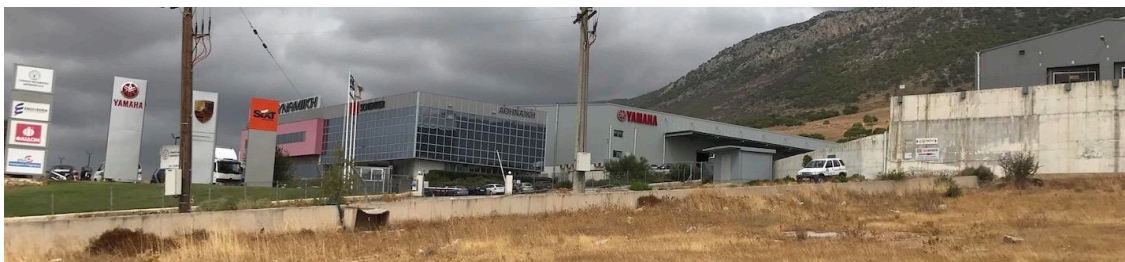
### Υφιστάμενο Κτίριο

Το υφιστάμενο κτίριο έχει συνολική επιφάνεια 15.089,83τ.μ. και αποτελείται από δύο μέρη. Στο νότιο τμήμα του κτιρίου στεγάζονται γραφεία και στο βόρειο τμήμα ισόγεια εμπορική αποθήκη. Μεταξύ των δύο τμημάτων του υφιστάμενου κτιρίου υπάρχει αίθριο – ακάλυπτος χώρος. Το νότιο τμήμα αποτελεί την κύρια όψη του υφιστάμενου κτιρίου και διαμορφώνεται σε τρία επίπεδα. Το βόρειο τμήμα, η ισόγεια εμπορική αποθήκη έχει μέγιστο ύψος 8,90μ και στέγη ύψους 1,20μ. Λόγω της κλίσης του εδάφους τα δύο τμήματα της αποθήκης έχουν υψομετρική διαφορά 3μ με διάσπαση του ενιαίου όγκου.

Το νότιο τμήμα όπου στεγάζονται τα γραφεία, σύμφωνα με το Διάγραμμα Κάλυψης που συντάχθηκε από τον Πολιτικό Μηχανικό Αλέξανδρο Αλεξόπουλο, τον Ιούνιο του 2007, αποτελείται από ισόγειο συνολικής επιφάνειας δόμησης 1.258,76τ.μ. και Α όροφο συνολικής επιφάνειας 265,78τ.μ.. Διαθέτει ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία, μεγάλα ανοίγματα που εξασφαλίζουν άπλετο φυσικό φως και ανεμπόδιστη θέα, δημιουργώντας ένα άνετο και ευχάριστο εργασιακό περιβάλλον. Πρόκειται για μοντέρνους χώρους γραφείων που διαθέτουν minimal στοιχεία με βιομηχανικό δάπεδο, ψευδοροφές, εσωτερικά χωρίσματα από γυψοσανίδες και κουφώματα αλουμινίου.

Το βόρειο τμήμα όπου στεγάζεται η ισόγεια εμπορική αποθήκη, σύμφωνα με το Διάγραμμα Κάλυψης που συντάχθηκε από τον Πολιτικό Μηχανικό Αλέξανδρο Αλεξόπουλο, τον Ιούνιο του 2007, έχει συνολική επιφάνεια δόμησης 13.565,20τ.μ. και διαθέτει εσωτερικό ύψος περίπου 9μ, μεγάλα ανοίγματα, βιομηχανικό δάπεδο υψηλής αντοχής, σύστημα ενεργητικής πυροπροστασίας και λάμπες οροφής για φωτισμό. Εντός της ισόγειας αποθήκης υπάρχει χώρος γραφείων που εκτείνεται σε δύο επίπεδα, στο ισόγειο και στο πατάρι. Τα γραφεία αυτά της αποθήκης έχουν δάπεδα από κεραμικά πλακίδια, σύστημα ψύξης-θέρμανσης, λάμπες φθορίου και χωρίσματα από γυψοσανίδα. Το κτιριακό συγκρότημα διαθέτει σύστημα ασφαλείας με κάμερες. Τέλος, το κτίριο διαθέτει και υπόγειο που δεν προσμετράται στην δόμηση, δηλαδή ως βοηθητικό χώρο, επιφάνειας 523,60τ.μ. και χώρο υπογείου για τις Η/Μ εγκαταστάσεις του, συνολικής επιφάνειας 310,60τ.μ..

Το σύνολο του υφιστάμενου κτιρίου, τόσο το νότιο όσο και το βόρειο τμήμα είναι μεταλλική κατασκευή με θεμελιώσεις και δάπεδα από οπλισμένο σκυρόδεμα.



Ενδεικτική Φωτογραφία Υφιστάμενου Κτιρίου Ακινήτου Α – Κύριλλος: Νότιο Τμήμα (Γραφεία) και Βόρειο Τμήμα (Αποθήκη)  
(Πηγή: Αυτοψία 18/09/2020)



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε στους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους του κτιριακού συγκροτήματος του υφιστάμενου κτιρίου, διαπιστώθηκε ότι είναι σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης και ανταποκρίνεται σε υψηλές προδιαγραφές σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησης.

Το σύνολο του υφιστάμενου κτιρίου είναι μισθωμένο.

### Κτίριο Κ1

Το Κτίριο Κ1 έχει συνολική επιφάνεια δόμησης 12.751,76τ.μ. και εφάπτεται στα βόρεια με το Κτίριο Κ2. Πρόκειται για συμβατικό τύπο ισόγειας βιομηχανικής αποθήκης μεταλλικής κατασκευής με θεμελιώσεις και δάπεδα από οπλισμένο σκυρόδεμα και με θερμομονωτικά πανέλα στην οροφή και στις εξωτερικές όψεις. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με θερμοδιακοπή ενώ διαθέτει βιομηχανικές πόρτες φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων από ρολλό αλουμινίου.

Η πρόσοψη του κτιρίου έχει μήκος 138,70μ και έχει σχεδιαστεί με πέντε αλληπάλληλες δίρρυχτες στέγες ώστε να σπάει ο όγκος του κτιρίου. Στο κεντρικό τμήμα της πρόσοψης του κτιρίου διαμορφώνεται διακριτός χώρος γραφείων και αποδυτηρίων που εκτείνεται σε δύο επίπεδα, στο ισόγειο και στο πατάρι. Οι υπόλοιποι χώροι του κτιρίου είναι ισόγειοι και έχουν χρήση αποθήκης ξηρού φορτίου. Το μέσο εσωτερικό ύψος της αποθήκης είναι περίπου 9μ. Η αποθήκη είναι στρωμένη με βιομηχανικό δάπεδο ενισχυμένης αντοχής ενώ τα γραφεία και τα αποδυτήρια από κεραμικά πλακίδια. Η αποθήκη διαθέτει φυσικό φωτισμό αλλά και ηλεκτρικές λάμπες οροφής. Το κτίριο διαθέτει σύστημα ενεργητικής πυροπροστασίας και κλειστό σύστημα ασφαλείας.



Ενδεικτικές Φωτογραφίες Κτιρίου Κ1, Ακινήτου Α – Κύριλλος (Πηγή: Αυτοψία 18/09/2020)

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε στους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους του Κτιρίου 1, διαπιστώθηκε ότι είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης και ανταποκρίνεται σε υψηλές προδιαγραφές σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησης.

### Κτίριο Κ2

Το Κτίριο Κ2 έχει συνολική επιφάνεια δόμησης 7.723,26τ.μ., εφάπτεται στη νότια πλευρά του με το κτίριο Κ1 και στα βόρεια πλευρά του με το Κτίριο Κ3. Πρόκειται για συμβατικό τύπο ισόγειας βιομηχανικής αποθήκης μεταλλικής κατασκευής με θεμελιώσεις και δάπεδα από οπλισμένο σκυρόδεμα και με θερμομονωτικά πανέλα στην οροφή και στις εξωτερικές όψεις. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με θερμοδιακοπή ενώ διαθέτει βιομηχανικές πόρτες φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων από ρολλό αλουμινίου.

Η πρόσοψη του κτιρίου βρίσκεται στα ανατολικά και έχει μήκος 69μ και έχει σχεδιαστεί με τρεις αλληπάλληλες δίρρυχτες στέγες ώστε να σπάει ο όγκος του κτιρίου. Κατά μήκος της πρόσοψης υπάρχει μεταλλικό στέγαστρο καθώς και βιομηχανικές πόρτες φορτοεκφόρτωσης. Στο νότιο τμήμα της πρόσοψης του κτιρίου χωροθετείται χώρος γραφείων που εκτείνεται σε δύο επίπεδα, στο ισόγειο και στο πατάρι. Οι υπόλοιποι χώροι του κτιρίου είναι ισόγειοι και έχουν χρήση αποθήκης ξηρού φορτίου. Το μέσο εσωτερικό ύψος της αποθήκης είναι περίπου 9μ. Η αποθήκη είναι στρωμένη με βιομηχανικό δάπεδο ενισχυμένης αντοχής ενώ τα γραφεία και τα αποδυτήρια από κεραμικά πλακίδια. Η αποθήκη διαθέτει φυσικό φωτισμό αλλά και ηλεκτρικές λάμπες οροφής. Το κτίριο διαθέτει σύστημα ενεργητικής πυροπροστασίας και κλειστό σύστημα ασφαλείας.



Ενδεικτικές Φωτογραφίες Κτιρίου Κ2, Ακινήτου Α – Κύριλλος (Πηγή: Αυτοψία 18/09/2020)

### **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ**

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε μόνον στους εξωτερικούς χώρους του Κτιρίου 2, διαπιστώθηκε ότι είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης και ανταποκρίνεται σε υψηλής προδιαγραφές σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησης. Δεν κατέστη δυνατή η επίσκεψη στους εσωτερικούς χώρους του Κτιρίου 2.

### Κτίριο Κ3

Το Κτίριο Κ3 έχει συνολική επιφάνεια δόμησης 7.723,26τ.μ., εφάπτεται στη νότια πλευρά του με το κτίριο Κ2. Πρόκειται για συμβατικό τύπο ισόγειας βιομηχανικής αποθήκης μεταλλικής κατασκευής με θεμελιώσεις και δάπεδα από οπλισμένο σκυρόδεμα και με θερμομονωτικά πανέλα στην οροφή και στις εξωτερικές όψεις. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με θερμοδιακοπή ενώ διαθέτει βιομηχανικές πόρτες φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων από ρολλό αλουμινίου.

Η πρόσοψη του κτιρίου βρίσκεται στα ανατολικά και έχει μήκος 69μ και έχει σχεδιαστεί με τρεις αλληπάλληλες δίρρυχτες στέγες ώστε να σπάει ο όγκος του κτιρίου. Κατά μήκος της πρόσοψης υπάρχει μεταλλικό στέγαστρο καθώς και βιομηχανικές πόρτες φορτοεκφόρτωσης. Στο νότιο τμήμα της πρόσοψης του κτιρίου χωροθετείται χώρος γραφείων που εκτείνεται σε δύο επίπεδα, στο ισόγειο και στο πατάρι. Οι υπόλοιποι χώροι του κτιρίου είναι ισόγειοι και έχουν χρήση αποθήκης ξηρού φορτίου. Το μέσο εσωτερικό ύψος της αποθήκης είναι περίπου 9μ. Η αποθήκη είναι στρωμένη με βιομηχανικό δάπεδο ενισχυμένης αντοχής ενώ τα γραφεία και τα αποδυτήρια από κεραμικά πλακίδια. Η αποθήκη διαθέτει φυσικό φωτισμό αλλά και ηλεκτρικές λάμπες οροφής. Το κτίριο διαθέτει σύστημα ενεργητικής πυροπροστασίας και κλειστό σύστημα ασφαλείας.



Ενδεικτικές Φωτογραφίες Κτιρίου Κ3, Ακινήτου Α – Κύριλλος (Πηγή: Αυτοψία 18/09/2020)

#### **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ**

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε στους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους του Κτιρίου 3, διαπιστώθηκε ότι είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης και ανταποκρίνεται σε υψηλές προδιαγραφές σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησης.

#### Κτίριο Κ4

Το Κτίριο Κ4 έχει συνολική επιφάνεια δόμησης 5.118,99τ.μ., και χωροθετείται ως αυτοτελές, πανταχόθεν ελεύθερο κτίσμα, στην ανατολική πλευρά του γηπέδου ου Ακινήτου Α – Κύριλλος. Κατά αντιστοιχία με τα κτίρια Κ1, Κ2 και Κ3, το Κ4 είναι και αυτό τυπικό δείγμα ισόγειας βιομηχανικής αποθήκης μεταλλικής κατασκευής με θεμελιώσεις και δάπεδα από οπλισμένο σκυρόδεμα και με θερμομονωτικά πάνελα στην οροφή και στις εξωτερικές όψεις. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με θερμοδιακοπή ενώ διαθέτει βιομηχανικές πόρτες φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων από ρολλό αλουμινίου.

Η πρόσοψη του κτιρίου βρίσκεται στα νότια και έχει μήκος 115,70μ και έχει σχεδιαστεί με πέντε αλληπάλληλες δίρρυχτες στέγες ώστε να σπάει ο όγκος του κτιρίου. Κατά μήκος της πρόσοψης υπάρχει μεταλλικός προθάλαμος. Τα γραφεία της αποθήκης εκτείνονται σε δύο επίπεδα και χωροθετούνται κεντρικό της πρόσοψης ενώ εκατέρωθεν βρίσκονται βιομηχανικές πόρτες φορτοεκφόρτωσης. Οι υπόλοιποι χώροι του κτιρίου είναι ισόγειοι και έχουν χρήση αποθήκης ξηρού φορτίου. Το μέσο εσωτερικό ύψος της αποθήκης είναι περίπου 9μ. Η αποθήκη είναι στρωμένη με βιομηχανικό δάπεδο ενισχυμένης αντοχής ενώ τα γραφεία και τα

αποδυτήρια από κεραμικά πλακίδια. Η αποθήκη διαθέτει φυσικό φωτισμό αλλά και ηλεκτρικές λάμπες οροφής. Το κτίριο διαθέτει σύστημα ενεργητικής πυροπροστασίας και κλειστό σύστημα ασφαλείας.



Ενδεικτικές Φωτογραφίες Κτιρίου Κ4, Ακινήτου Α – Κύριλλος (Πηγή: Αυτοψία 18/09/2020)

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε μόνον στους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους του Κτιρίου 4, διαπιστώθηκε ότι είναι σε άριστη κατάσταση συντήρησης και ανταποκρίνεται σε υψηλές προδιαγραφές σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησης.

### ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν, το σύνολο υπό εξέταση ακινήτου («Ακίνητο Α - Κύριλλος») που βρίσκεται στη θέση Κύριλλος, εντός του Δήμου Ασπροπύργου, της περιφέρειας Αττικής, με ΚΑΕΚ στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο 050258502082, έκτασης 129.995τ.μ. περίπου, μετά των εν αυτώ κτισμάτων, είναι μισθωμένο τμηματικά. Συγκεκριμένα, οι όροι των μισθωτηρίων αλλά και το τρέχον μίσθωμα που εισπράττεται είναι ως εξής:

- **Μισθωτής 1**
- **Περιγραφή Μισθίου:** Επαγγελματική μίσθωση αποθήκης με γραφείο συνολικής επιφάνειας **200τ.μ.** εντός υφιστάμενου κτιρίου συνολικής επιφάνειας 15.090τ.μ.
- **Χρήση Μισθίου:** Αποθήκη με γραφείο
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίου (ή Υποβολής στο TAXIS):** 21/06/2017
- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 12 έτη (01/08/2017 έως 18/06/2029)
- **Τρέχον Μίσθωμα:** **€1.850/μήνα** (€7,49/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** Δεν κατέστη γνωστή

- **Μισθωτής 2**
- **Περιγραφή Μισθίου Β:** Μεταλλικό Κτίριο Αποθηκών και γραφείων, συνολικής επιφάνειας 14.245τ.μ. που έχει ανεγερθεί βάσει της με αριθμό 146/2008 Πολεοδομικής Άδειας καθώς και χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Μισθώνεται μέρος του κτιρίου αυτού, επιφάνειας **900τ.μ.** που αποτελείται από χώρο γραφείων και συγκεκριμένα 540τ.μ. στο ισόγειο και 360τ.μ. στον Ά όροφο.
- **Χρήση Μισθίου:** Επαγγελματική Αποθήκη με γραφεία και χώρους υπαίθριας στάθμευσης.
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίου:** 13/06/2016

- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 10έτη (από 15/09/2016 έως 14/09/2026) με δυνατότητα ανανέωσης για +10έτη.
- **Τρέχον Μίσθωμα:** €7.529/μήνα (€8,37/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** ΔTK+1%

- **Μισθωτής 3**
- **Περιγραφή Μισθίου:** Τμήμα Μεταλλικού Κτιρίου Αποθηκών και γραφείων, συνολικής επιφάνειας 15.090τ.μ. που έχει ανεγερθεί βάσει της με αριθμό 1872/244/2008 Πολεοδομικής Άδειας, μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο και τις θέσεις στάθμευσης. Το μισθίο αποτελείται από τμήμα της στεγασμένης αποθήκης, επιφάνειας **5.000τ.μ.** με τους αναλογούντες κοινόχρηστους χώρους, χώρο γραφείων ευρισκόμενο στον Β' όροφο, επιφάνειας **850τ.μ.** και επιφάνεια ακάλυπτου εξωτερικού χώρου επιφάνειας 3.830τ.μ
- **Χρήση Μισθίου:** Επαγγελματική Αποθήκη με γραφεία και χώρους υπαίθριας στάθμευσης.
- **Ημερομηνία Υπογραφής Αρχικού Μισθωτηρίου:** 19/09/2007
- **Ημερομηνία Υπογραφής Τροποποιήσεων Μισθωτηρίου:** 12/01/2009, 03/07/2009, 18/03/2011, 31/08/2012, 20/01/2014
- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 15 έτη (από 01/04/2009 έως 31/05/2027)
- **Τρέχον Μίσθωμα:** €26.367/μήνα (€4,51/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** ΔTK

- **Μισθωτής 4**
- **Περιγραφή Μισθίου:** Χώρος γραφείων στον Α' όροφο, επιφάνειας 114τ.μ.
- **Χρήση Μισθίου:** Γραφεία Α ορόφου
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίου:** 16/02/2015 (γραφεία Α ορόφου)
- **Ημερομηνία Υπογραφής Τροποποιήσεων Μισθωτηρίου:** 1/4/2018 (γραφεία Α' ορόφου), 18/03/2011, 31/08/2012, 20/01/2014
- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 3 έτη για τα γραφεία Α ορόφου, δηλαδή έως 31/3/2021
- **Τρέχον Μίσθωμα:** €994/μήνα (€8,72/τ.μ. κύριων χώρων γραφείων Α ορόφου/μήνα)
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** ΔTK +1%

- **Μισθωτής 5**
- **Περιγραφή Μισθίου:** Τμήμα Μεταλλικού Κτιρίου Αποθηκών και γραφείων, συνολικής επιφάνειας 15.090τ.μ. που έχει ανεγερθεί βάσει της με αριθμό 1872/244/2008 Πολεοδομικής Άδειας. Το μισθίο αποτελείται από τμήμα της στεγασμένης αποθήκης, επιφάνειας **8.000τ.μ.**, πατάρι εντός της αποθήκης με χρήση γραφεία, επιφάνειας **730τ.μ.**, και χώρους γραφείων συνολικής επιφάνειας **325τ.μ.** (175τ.μ. ισογείου και 150τ.μ. Β' ορόφου). (Σημειώνεται ότι τμήμα της αποθήκης, επιφάνειας 1.700τ.μ. έχει υπομισθωθεί στην Φουρναράκης Α.Ε.).
- **Χρήση Μισθίου:** Επαγγελματική Αποθήκη με γραφεία.
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίου:** 5/4/2017
- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 12 έτη (01/06/2017 έως 31/05/2029)
- **Τρέχον Μίσθωμα:** €32.121/μήνα (€3,68/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** ΔTK +1%

- **Μισθωτής 6**
- **Περιγραφή Μισθίου:** Μεταλλικό Κτίριο Αποθηκών επιφάνειας 12.531,54τ.μ. με γραφεία 175τ.μ. καθώς και τον περιβάλλοντα χώρο αυτού.
- **Χρήση Μισθίου:** Επαγγελματική Αποθήκη με γραφεία
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίου:** 5/10/2012
- **Ημερομηνία Υπογραφής Τροποποιήσεων Μισθωτηρίου:** 01/03/2014, 05/04/2018
- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 12 έτη (5/10/2012 έως 4/10/2024)
- **Τρέχον Μίσθωμα:** €49.500/μήνα (€3,95/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** Δεν κατέστη γνωστή

- **Μισθωτής 7**
- **Περιγραφή Μισθίου:** Τμήμα Μεταλλικού Κτιρίου Αποθηκών και γραφείων, συνολικής επιφάνειας 7.500τ.μ. που έχει ανεγερθεί βάσει της με αριθμό 474/2008 Πολεοδομικής Άδειας. Το μισθίο αποτελείται από τμήμα της στεγασμένης αποθήκης, επιφάνειας 7.415τ.μ. και ισόγειο χώρο γραφείων επιφάνειας 85τ.μ. και το πατάρι αυτού επιφάνειας 85τ.μ. καθώς και τους κοινόχρηστους χώρους.
- **Χρήση Μισθίου:** Επαγγελματική Αποθήκη με γραφεία.
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίου:** 19/11/2014
- **Ημερομηνία Υπογραφής Τροποποιήσεων Μισθωτηρίου:** 8/2/2019 (Αποθήκη), 18/03/2011, 31/08/2012, 20/01/2014
- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 9 έτη (από 1/12/2015 έως 31/10/2024) για την Αποθήκη
- **Τρέχον Μίσθωμα:** €25.906/μήνα (€3,45/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** ΔTK +1%

- **Μισθωτής 8**
- **Περιγραφή Μισθίου Α:** Τμήμα Μεταλλικού Κτιρίου Αποθηκών και γραφείων που έχει ανεγερθεί βάσει της με αριθμό 474/2008 Πολεοδομικής Άδειας. Το μισθίο αποτελείται από χώρους αποθήκης, επιφάνειας 2.500τ.μ. με τους αναλογούντες κοινόχρηστους χώρους.
- **Περιγραφή Μισθίου Β:** Τμήμα Μεταλλικού Κτιρίου Αποθηκών και γραφείων που έχει ανεγερθεί βάσει της με αριθμό 474/2008 Πολεοδομικής Άδειας. Το μισθίο αποτελείται από χώρους αποθήκης, επιφάνειας 2.500τ.μ. με τους αναλογούντες κοινόχρηστους χώρους.
- **Περιγραφή Μισθίου Γ:** Τμήμα Μεταλλικού Κτιρίου Αποθηκών και γραφείων που έχει ανεγερθεί βάσει της με αριθμό 474/2008 Πολεοδομικής Άδειας. Το μισθίο αποτελείται από χώρους αποθήκης, επιφάνειας 2.713τ.μ. με τους αναλογούντες κοινόχρηστους χώρους.
- **Χρήση Μισθίων:** Επαγγελματική Αποθήκη με γραφεία
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίων Α, Β & Γ:** 30/04/2013, 20/01/2014, 01/07/2014
- **Ημερομηνία Υπογραφής Τροποποιήσεων Μισθωτηρίου:** 03/07/2013, 15/09/2014
- **Διάρκεια Μίσθωσης Α:** 8 έτη (01/01/2015 έως 30/04/2023)



- **Διάρκεια Μίσθωσης Β:** 8 έτη (01/01/2015 έως 31/12/2023)
- **Διάρκεια Μίσθωσης Γ:** 9 έτη (01/10/2013 έως 30/09/2022)
- **Τρέχον Μίσθωμα Α:** €10.130/μήνα (€3,6/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Τρέχον Μίσθωμα Β:** €10.130/μήνα (€3,6/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Τρέχον Μίσθωμα Γ:** €10.606/μήνα (€3,6/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)

- **Μισθωτής 9**
- **Περιγραφή Μισθίου Α:** Μεταλλικό Κτίριο Αποθηκών και γραφείων συνολικής επιφάνειας 5.352τ.μ. που έχει ανεγερθεί βάσει της με αριθμό 474/2008 Πολεοδομικής Άδειας, μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο και τις θέσεις στάθμευσης. Το κτίριο αποτελείται από στεγασμένη αποθήκη επιφάνειας 5.076τ.μ. και γραφεία επιφάνειας 276τ.μ..
- **Χρήση Μισθίου:** Επαγγελματική Αποθήκη με γραφεία και χώρους υπαίθριας στάθμευσης.
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίου:** 13/06/2016
- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 10έτη (από 15/09/2016 έως 14/09/2026) με δυνατότητα ανανέωσης για +10έτη.
- **Τρέχον Μίσθωμα:** €19.587/μήνα (€3,66/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** ΔTK+1%

## ΥΠΟΔΟΜΕΣ – ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

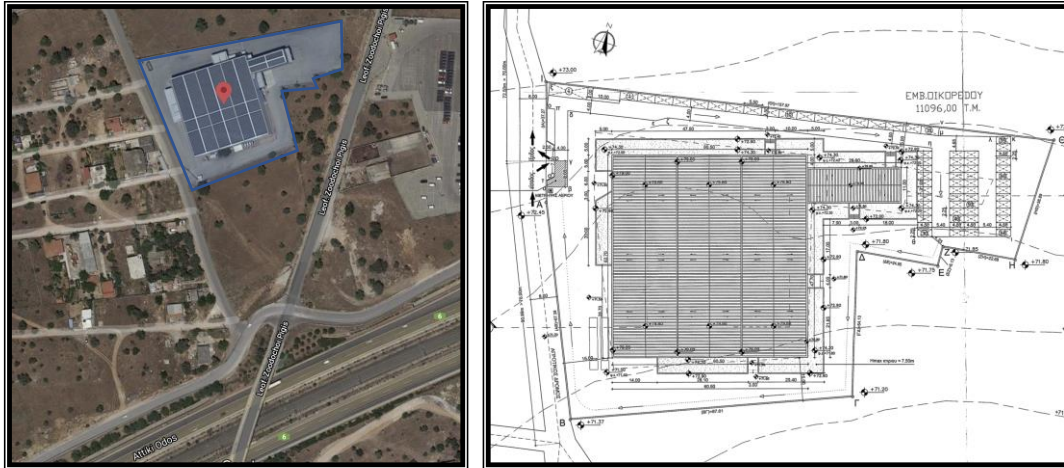
Το κτιριακό συγκρότημα του Ακινήτου Α – Κύριλλος είναι συνδεδεμένο με όλες τις κύριες παροχές που είναι διαθέσιμες στην περιοχή, όπως το νερό, το ηλεκτρικό ρεύμα και το τηλεφωνικό δίκτυο. Εντός του ακινήτου υπάρχει επίσης δεξαμενή νερού. Στην οροφή των κτιρίων έχουν εγκατασταθεί Φωτοβολταϊκά Πάνελ για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας τα οποία όμως δεν αποτελούν μέρος της παρούσης μελέτης εκτίμησης.

## (2) Ακίνητο Β – Ψάρι

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στη θέση Ψάρι, με ΚΑΕΚ στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο 050257901005, στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Ελευσίνας, Περιφέρεια Αττικής και σύμφωνα με το Τοπογραφικό Διάγραμμα που συντάχθηκε από την Αρχιτέκτων Μηχανικό κα Τσίγκλου Ευγενία, τον Οκτώβριο του 2013, αφορά σε έκταση συνολικής επιφάνειας 11.096τ.μ., εντός του οποίου έχει ανεγερθεί εμπορική αποθήκη ψυγείο & κατάψυξη με γραφεία. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τις οικοδομικές άδειες 243/2008 και 52/2012.

Το ακίνητο έχει απευθείας σύνδεση με το ασφαλτοστρωμένο οδικό δίκτυο της περιοχής και την Λ. Ζωοδόχου Πηγής ενώ βρίσκεται μόλις 200μ βόρεια της Αττικής Οδού. Οι συντεταγμένες προκειμένου για τον εντοπισμό του Ακινήτου Β – Ψάρι στο Google Maps είναι: (38.093345, 23.553527)

Η έκταση αποτυπώνεται ως πολύγωνο που πλησιάζει το σχήμα τραπεζίου και η μορφολογία του εδάφους είναι σχεδόν επίπεδη. Η ελεύθερη επιφάνεια του γηπέδου είναι ασφαλτοστρωμένη και διαθέτει ειδική σήμανση στο έδαφος για την χωροθέτηση των υπαίθριων θέσεων στάθμευσης. Περιμετρικά του κτιρίου είναι δυνατή η απρόσκοπτη κυκλοφορία βαρέων οχημάτων. Το σύνολο του γηπέδου είναι περιφραγμένο, διαθέτει καλλωπιστική φύτευση ενώ υπάρχει και φυλασσόμενη πύλη εισόδου. Διαθέτει εύκολη πρόσβαση και υψηλή προβολή.



Ενδεικτική Δορυφορική Εικόνα Ακινήτου Β – Ψάρι & Απόσπασμα του Τοπογραφικού Διαγράμματος που συντάχθηκε Οκτ. 2013

**ΑΚΙΝΗΤΟ Β – ΘΕΣΗ ΨΑΡΙ, ΔΗΜΟΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ ΨΥΓΕΙΟ & ΚΑΤΑΨΥΞΗ**

(GPS ΣΥΝΤ/ΝΕΣ: 38.093345, 23.553527)

α/α	Οικοδομική Άδεια	Επίπεδο	Χρήση	Δομημένη Επιφάνεια
1	243/2008 & 52/2012	Ισόγειο	Χώρος Θαλάμου Κατάψυξης	333,15τ.μ.
2			Χώρος Αποθήκης - Ψυγείο	3.615,66τ.μ.
5			Χώρος Γραφείων, Χώρος Υποδοχής & Αποδυτήρια	162,44τ.μ.
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>				<b>4.111,25τ.μ.</b>

Το εξεταζόμενο ακίνητο περιλαμβάνει ισόγειο βιομηχανικό κτίσμα το οποίο, σύμφωνα με το Τοπογραφικό Διάγραμμα που συντάχθηκε από το Τεχνικό Γραφείο Αναστ. Καραμππούλας και Συνεργάτες, τον Μάιο του 2006, έχει συνολική δομημένη επιφάνεια 4.111,25τ.μ.. Η αποθήκη περιλαμβάνει τις κατάλληλες Η/Μ εγκαταστάσεις ώστε να λειτουργεί ως χώρος αποθήκευσης – ψυγείο ενώ περιλαμβάνει και ειδικό χώρο κατάψυξης. Εντός της αποθήκης υπάρχει επιπλέον χώρος γραφείων, χώρος υποδοχής και αποδυτήρια προσωπικού. Η ισόγεια εμπορική αποθήκη έχει εσωτερικό ύψος περίπου 9μ.. Ο φέρων οργανισμός είναι μεταλλική κατασκευή με θεμελιώσεις και δάπεδα από οπλισμένο σκυρόδεμα, και κουφώματα αλουμινίου. Διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο υψηλής αντοχής, σύστημα ενεργητικής και παθητικής πυροπροστασίας, λάμπες οροφής για φωτισμό και σύστημα ασφαλείας.

Εντός της ισόγειας αποθήκης υπάρχει χώρος γραφείων που εκτείνεται σε δύο επίπεδα, στο ισόγειο και στο πατάρι. Τα γραφεία αυτά της αποθήκης έχουν δάπεδα από κεραμικά πλακίδια, σύστημα ψύξης-θέρμανσης, λάμπες φθορίου και χωρίσματα από γυψοσανίδα.



Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου Β – Ψάρι: Αποθήκη Ψυγείο & Κατάψυξη με γραφεία (Πηγή: Αυτοψία 18/09/2020)

Κατά την αυτοψία που διενεργήσαμε στο Ακίνητο Β – Ψάρι, διαπιστώσαμε ότι πρόκειται για βιομηχανικό κτίριο με χρήση αποθήκη ψυγείο & κατάψυξη με γραφεία. Το σύνολο του ακινήτου αντιστοιχεί σε βιομηχανικό ακίνητο μοντέρνας κατασκευής, υψηλών προδιαγραφών σχεδίασης, μεγάλης εμπορικότητας και εύκολης πρόσβασης ενώ βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Επιπλέον, η περιοχή του ακινήτου θεωρείται από τις πλέον καθιερωμένες περιοχές της πρωτεύουσας για εγκατάσταση βιομηχανικών αποθηκών (logistics center cluster). Κατά τα τελευταία έτη, υπάρχει μία ανοδική τάση για αποθήκες ψυγείο – κατάψυξη καθώς και για εγκατάσταση επιχειρήσεων του κλάδου στην περιοχή που φαίνεται πως θα συνεχιστεί.

Αναλυτικές φωτογραφίες του Ακινήτου Β - Ψάρι ελήφθησαν κατά την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε σε αυτά, στις 18 Σεπτεμβρίου 2020.

#### **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ**

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε στους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους του Ακινήτου Β - Ψάρι, διαπιστώθηκε ότι είναι σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης και ανταποκρίνεται σε υψηλές προδιαγραφές σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησης.

#### **ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν, το σύνολο υπό εξέταση ακινήτου («Ακίνητο Β - Ψάρι») που βρίσκεται στη θέση Ψάρι, εντός του Δήμου Ελευσίνας της περιφέρειας Αττικής, με ΚΑΕΚ στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο 050257901005, έκτασης 11.143 τ.μ. περίπου, μετά των εν αυτώ κτισμάτων, είναι μισθωμένο με τους ακόλουθους όρους:

- **Μισθωτής**
- **Περιγραφή Μισθίου:** Αυτοτελές Κτίριο Μεταλλικής Κατασκευής, Κτίριο Αποθήκη/Ψυγείο, βάσει των οικοδομικών αδειών 243/2008 και 52/2012, συνολικής στεγασμένης επιφάνειας **4.429τ.μ.** με τα εντός αυτού ράφια και όλα τα συστατικά παραρτήματα και παρακολουθήματα, συμπεριλαμβανομένων της Η/Μ εγκατάστασης. Δεν περιλαμβάνεται η χρήση της οροφής/ταράτσας, λόγω της φωτοβολταϊκής εγκατάστασης.
- **Χρήση Μισθίου:** Αποθήκη-Ψυγείο-Κατάψυξη
- **Ημερομηνία Υπογραφής Μισθωτηρίου:** 07/01/2020
- **Διάρκεια Μίσθωσης:** 9 έτη (07/01/2020 έως 07/02/2029)
- **Τρέχον Μίσθωμα: €29.000/μήνα (€6,53/τ.μ. κύριων χώρων/μήνα)**
- **Αναπροσαρμογή Μισθώματος:** ΔΤΚ+1%

#### ΥΠΟΔΟΜΕΣ – ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το Ακίνητο Β - Ψάρι είναι συνδεδεμένο με όλες τις κύριες παροχές που είναι διαθέσιμες στην περιοχή, όπως το νερό, το ηλεκτρικό ρεύμα και το τηλεφωνικό δίκτυο. Εντός του ακινήτου υπάρχει επίσης δεξαμενή νερού. Στην οροφή των κτιρίων έχουν εγκατασταθεί Φωτοβολταϊκά Πάνελ για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας τα οποία όμως δεν αποτελούν μέρος της παρούσης μελέτης εκτίμησης.

#### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το ακίνητο, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 2784/2016 επιστολή της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Ελευσίνας, εντός ΖΟΕ Αττικής και εντός ΓΠΣ (ΦΕΚ 627/Δ/2005), επιτρέπονται οι χρήσεις Χονδρεμπορίου, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 7 του από 23-2-1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166/Δ/1987), με εξαίρεση την αποθήκευση εύφλεκτων, τοξικών ουσιών και καυσίμων.

Η περιοχή, εντός της οποίας βρίσκεται το Ακίνητο Β - Ψάρι, είναι υπό πολεοδόμηση.

#### 6. ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Σε ό,τι αφορά στις τάσεις της κτηματαγοράς σχετικά με επαγγελματικά βιομηχανικά κτίρια αποθηκών με γραφεία στην περιοχή μελέτης και για την περίοδο μελέτης, διαπιστώνεται ότι παρά το γεγονός ότι οι μισθωτικές αξίες, δέχθηκαν ισχυρότατες πιέσεις κατά την διάρκεια της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης που διένυσε η χώρα κατά την περίοδο 2009-2017, από το 2017 και μετά, διαφαίνεται μια σαφή τάση σταθεροποίησης των τιμών και στην συνέχεια καταγράφεται ανοδική τάση και αγοραστικό ενδιαφέρον για ακίνητα αντίστοιχων χρήσεων που βρίσκονται στην εγγύς του ακινήτου περιοχή.

Αναλυτικότερα, διαπιστώνεται ότι μετά από εννέα συναπτά έτη δεινής οικονομικής κρίσης, η ελληνική οικονομία το 2017 εμφανίζει τα πρώτα σημάδια βελτίωσης κυρίως σε οικονομικές δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουριστικό κλάδο αλλά και τον ιατροφαρμακευτικό κλάδο.

### **Δείκτες Επαγγελματικών Ακινήτων – Τα στοιχεία της ΤτΕ**

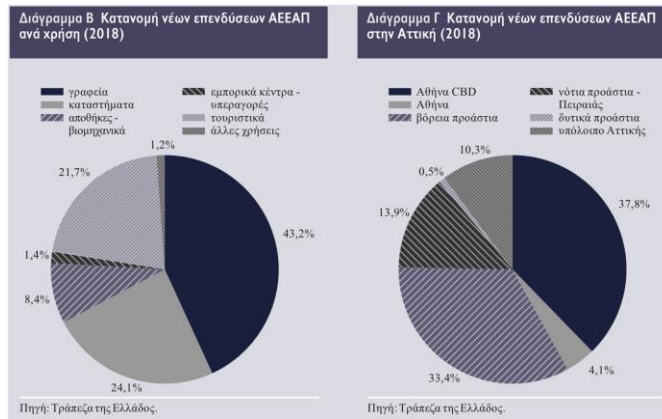
Ενδεικτικά αναφέρουμε και απόσπασμα της Έκθεσης του Διοικητή της Τραπέζης της Ελλάδος για το έτος 2019 που δημοσιεύθηκε τον Μάρτιο του 2020 σχετικά με την αγορά ακινήτων:

«Στη διάρκεια του 2019 η αγορά ακινήτων συγκέντρωσε ενισχυμένο επενδυτικό ενδιαφέρον τόσο για οικιστικές όσο και για επαγγελματικές χρήσεις. Οι τιμές των ακινήτων σε αρκετές περιπτώσεις αυξήθηκαν με αξιοσημείωτους ρυθμούς, ωστόσο η αύξηση στις τιμές και τη ζήτηση δεν φαίνεται να έχει διαχυθεί στο σύνολο της αγοράς, καθώς βασίζεται περισσότερο στην επενδυτική ζήτηση και την εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό και λιγότερο στην εγχώρια ζήτηση για ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση. (Πηγή: Έκθεση ΤτΕ για το έτος 2019).

Παρά τις διαφοροποιήσεις σε τοπικό επίπεδο, παρατηρείται πλέον βελτίωση των προοπτικών στο σύνολο σχεδόν της αγοράς, με τις αποδόσεις των επενδυτικών ακινήτων να προσεγγίζουν συχνά τα επίπεδα που είχαν καταγραφεί στο υψηλότερο σημείο του κύκλου της αγοράς πριν από την κρίση (περίοδος 2005-07). Επίσης, η βελτίωση των προοπτικών αποτυπώνεται και στον υψηλό ρυθμό αύξησης των ξένων άμεσων επενδύσεων για την αγορά ακινήτων. Η καθαρή εισροή κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές, όπως καταγράφεται στα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, για το 2019 υπερβαίνει για δεύτερη συνεχή χρονιά το 1 δισεκ. ευρώ, αυξημένη κατά 28,5% σε σχέση με το 2018. Προϋπόθεση ωστόσο για την οριστική, συνολική ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων είναι η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης, η οποία εκτιμάται από την ΤτΕ ότι θα πραγματοποιηθεί σταδιακά, με την περαιτέρω βελτίωση της οικονομίας. (Πηγή: Έκθεση ΤτΕ για το έτος 2019).

Οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) που δραστηριοποιούνται στη χώρα αποτελούν τους πλέον ενεργούς επενδυτές στην ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με τα υφιστάμενα χαρτοφυλάκιά τους να αντιπροσωπεύουν συνολική αξία περί τα €3 δισ. Κατά τη διάρκεια του 2018, το 8,4% των νέων επενδεδυμένων κεφαλαίων κατευθύνθηκαν προς τις αποθηκευτικές-βιομηχανικές χρήσεις, ενός τομέα με εξαιρετικά χαμηλή ζήτηση κατά τα προηγούμενα έτη. Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των νέων επενδύσεων, το 81,9% των κεφαλαίων τοποθετήθηκαν στην αγορά της Αττικής, εκ των οποίων ποσοστό 37,8% αφορά επενδύσεις στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας και 33,4% στα βόρεια προάστια της πρωτεύουσας (βλ. Διάγραμμα Γ) . (Πηγή: Έκθεση ΤτΕ για το έτος 2018)





(Πηγή: Έκθεση ΤτΕ για το έτος 2018)

Οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) κατά τη διάρκεια του 2019 πραγματοποίησαν σημαντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου και υλοποίησαν αγορές επενδυτικών ακινήτων άνω των 400 εκατ. ευρώ, με δρομολογημένες περαιτέρω επενδύσεις περί τα 200 εκατ. ευρώ. Υπολογίζεται ότι ποσοστό λίγο μεγαλύτερο του 60% των επενδυτικών κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ κατευθύνθηκε ήδη ή προορίζεται να κατευθυνθεί στην ελληνική αγορά, ενώ σημαντικό ύψος επενδύσεων πραγματοποιήθηκε και στην Κύπρο. Στη διάρκεια του 2019, περίπου το 74% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ που επενδύθηκαν στην ελληνική αγορά τοποθετήθηκε σε γραφεία, το 15% σε καταστήματα, το 7,5% σε ξενοδοχεία, ενώ το υπολειπόμενο ποσοστό επενδύθηκε σε αποθήκες, άλλες επαγγελματικές χρήσεις ή οικόπεδα προς ανάπτυξη. Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεων, ποσοστό μεγαλύτερο του 70% των κεφαλαίων κατευθύνθηκε στην αγορά της Αττικής και, με ελάχιστες εξαιρέσεις, το υπόλοιπο ποσοστό τοποθετήθηκε σε τουριστικές θέσεις ανά την Ελλάδα, σχεδόν αποκλειστικά σε ξενοδοχειακές μονάδες. (Πηγή: Έκθεση ΤτΕ για το έτος 2019).

Οι θετικές εξελίξεις στις τιμές και τα μισθώματα κατά τη διάρκεια του 2019, σε συνδυασμό με τις επενδυτικές κινήσεις που πραγματοποιήθηκαν, αποτύπωσαν αφενός την αυξανόμενη εμπιστοσύνη προς την οικονομία και αφετέρου την προσδοκία για την αποκόμιση σημαντικών υπεραξιών από την ελληνική αγορά ακινήτων. Ωστόσο, οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του κορωνοϊού και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας. (Πηγή: Έκθεση ΤτΕ για το έτος 2019).

Τέλος, η συνολική εικόνα της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων την τρέχουσα περίοδο έχει τα χαρακτηριστικά μιας αγοράς η οποία σταδιακά ανακτά μέρος της δραστηριότητας την οποία είχε απολέσει ολοκληρωτικά την περίοδο της οικονομικής κρίσης, αλλά η οποία δεν έχει εισέλθει οριστικά σε συνθήκες



κανονικότητας. Οι ρυθμοί αποκατάστασης της ζήτησης διαφοροποιούνται σημαντικά μεταξύ των χρήσεων, των θέσεων και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

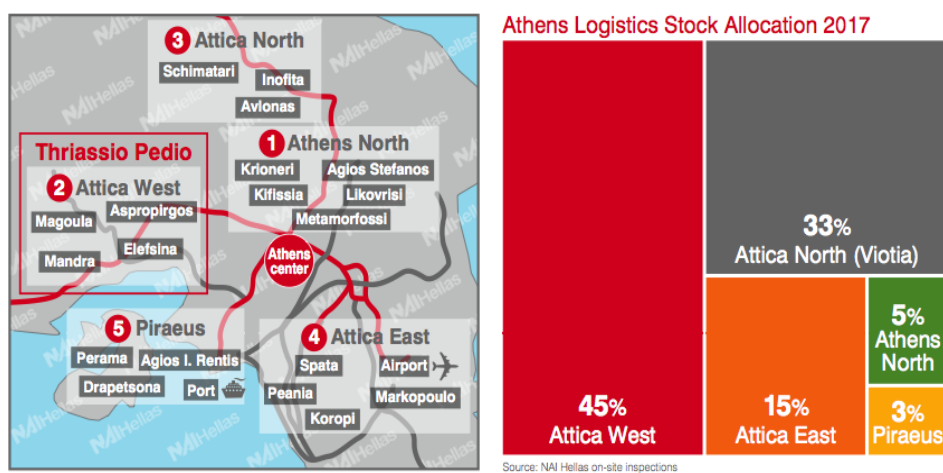
Η διάχυση της ζήτησης και του επενδυτικού ενδιαφέροντος στο σύνολο της αγοράς ακινήτων θα εξαρτηθεί από την πορεία και τους ρυθμούς ανάπτυξης και των υπόλοιπων επιχειρηματικών κλάδων, εκτός του τουρισμού, οι οποίοι άμεσα, αλλά και έμμεσα μέσω της ενίσχυσης της κατανάλωσης και του διαθέσιμου εισοδήματος και με τη μείωση της ανεργίας, θα στηρίξουν τη ζήτηση για νέους χώρους και θα προσελκύσουν νέα επενδυτικά κεφάλαια.

Πέραν όλων, η ανάκαμψη της εγχώριας κτηματαγοράς που καταγράφηκε κατά τα έτη 2018 και 2019 δοκιμάζεται έντονα από την τρέχουσα περίοδο έντονης αβεβαιότητας, στην οποία έχουμε εισέλθει από τον Μάρτιο του 2020, λόγω της ταχείας εξάπλωσης του Κορονοϊού COVID-19 στην Ελλάδα, στην Ευρώπη και παγκοσμίως.

### **Η Αγορά Βιομηχανικών Κτιρίων – Αποθηκών**

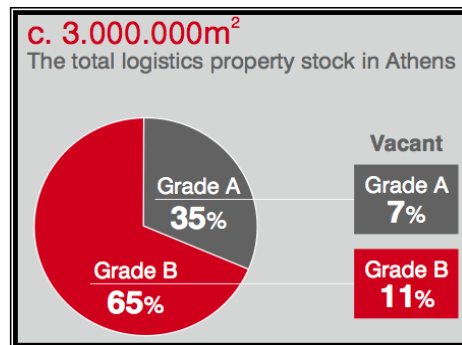
Σε ό,τι αφορά στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων, *βιομηχανικά κτίρια και κτίρια αποθηκών*, η ελληνική κτηματαγορά διαχωρίζεται σε δύο κατηγορίες. Στις μοντέρνες εγκαταστάσεις (Grade A) και στα παλαιότερα ακίνητα, σχετικά χαμηλών προδιαγραφών σχεδίασης (Grade B). Σύμφωνα με σχετική μελέτη “Greece, Logistic Market Report, 2017” που είχε δημοσιεύσει η NAI Hellas, εντός της Αττικής καταγράφονταν συνολική επιφάνεια 3.000.000τ.μ. βιομηχανικών χώρων εκ των οποίων μόνον το 35% αφορούσε σε μοντέρνες εγκαταστάσεις (Grade A) ενώ το υπόλοιπο 65% ανήκουν στη δεύτερη κατηγορία (Grade B).

Στο γράφημα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι περιοχές (“clusters”) εντός της Περιφέρειας Αττικής όπου, βάσει των στοιχείων του 2017, συγκεντρώνονται αποθήκες και βιομηχανικά κτίρια. Παρατηρούμε ότι η μεγαλύτερη συγκέντρωση βιομηχανικών ακινήτων, αποθηκών (logistics), σημειώνεται στην Δυτική Αττική (45%) ενώ η μικρότερη στον Πειραιά (3%).



Πηγή: NAI Hellas: “Greece, Logistic Market Report, 2017” ([www.nai-hellas.gr/research](http://www.nai-hellas.gr/research))

Τα εξεταζόμενα ακίνητα έχουν μοντέρνες σχεδιαστικές και κατασκευαστικές προδιαγραφές και συντηρούνται συστηματικά. Βρίσκονται στην Δυτική Αττική, πλησίον της Αττικής Οδού, σε μία από τις πλέον καθιερωμένες περιοχές (cluster) της Χώρας για βιομηχανικά κτίρια – αποθήκες. Για τους λόγους αυτούς ξεκάθαρα ανήκουν στην κατηγορία **Grade A**:



Πηγή: NAI Hellas: "Greece. Logistic Market Report, 2017"

Σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσίευε η NAI – Hellas το 2017, οι τιμές ενοικίασης βιομηχανικών χώρων, τύπου Grade A, στην Δυτική Αττική κυμαίνονταν από €3,00/τ.μ./μήνα έως €4,50/τ.μ./μήνα και με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης να καταγράφεται για το 2017 από 10,25% έως 10,75%.

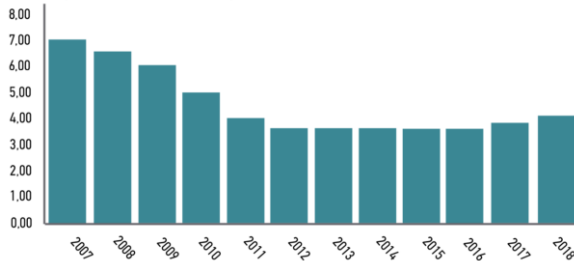
Logistics Property Market - Rental Levels				
Athens Region				
	Rent (€/m <sup>2</sup> /month)		Yield (%)	
	Grade A	Grade B	Grade A	Grade B
1. Athens North	3.00 - 4.50	1.00 - 2.50	10.25% - 10.75%	11.00% - 13.00%
2. Attica West	3.00 - 4.50	1.00 - 2.50		
3. Attica North	2.00 - 3.00	1.00 - 2.00		
4. Attica East	2.50 - 4.00	1.50 - 2.50		
5. Piraeus	n/a	1.00 - 2.00		

Source: NAI Hellas Research Department

Πηγή: NAI Hellas: "Greece. Logistic Market Report, 2017" ([www.nai-hellas.gr/research](http://www.nai-hellas.gr/research))

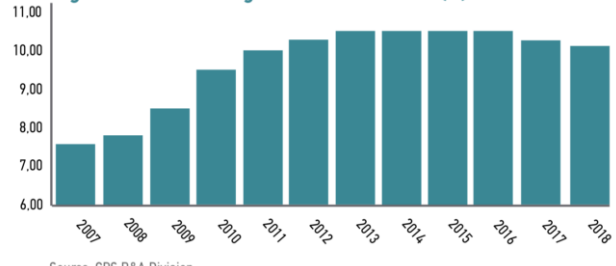
Αντίστοιχα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσιεύει η Cerved Property Services (CPS), «Property Market Annual Report, 2018, Greece», οι τιμές ενοικίασης βιομηχανικών χώρων (prime), στην Αττική αποτυπώνεται ότι δέχθηκαν ισχυρές πιέσεις κατά την πρώτη περίοδο της οικονομικής κρίσης, σταθεροποιήθηκαν από το 2012 και πλέον αρχής γενομένης το 2017 καταγράφουν ανοδική πορεία. Το 2018 οι τιμές ενοικίασης βιομηχανικών χώρων (prime) στην Αττική καταγράφονταν ότι κυμαίνονται από €3,25/τ.μ./μήνα έως €4,00/τ.μ./μήνα με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης για τα βιομηχανικά κτίρια (prime) να καταγράφεται για το 2018 από 9,75% έως 10,25% αλλά και κάποιες μεμονωμένες περιπτώσεις καταγράφεται να είναι ακόμα χαμηλότερος. (Πηγή: Eurobank Properties Annual Report, 2018).

Figure 13 - Prime Logistics Rents - Attica



Source: CPS R&A Division

Figure 15 - Prime Logistics Yields - Attica (%)

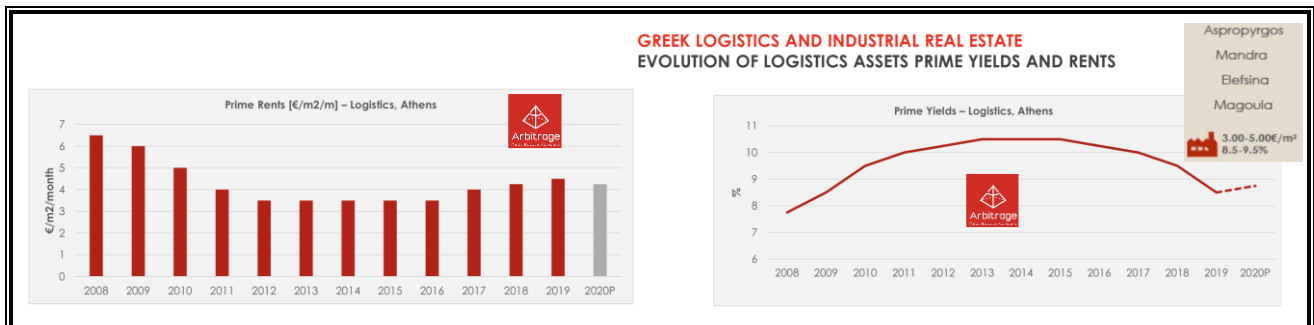


Source: CPS R&A Division

Πηγή: Cerved Property Services: "Property Market Annual Report, 2018, Greece"<sup>1</sup>

Τέλος, η Arbitrage Real Estate Advisors σε πρόσφατη μελέτη που δημοσίευσε, «Greek Logistics and Industrial Real Estate, May 2020»<sup>2</sup>, καταγράφει την σημασία της αγοράς βιομηχανικών αποθηκών ειδικά μέσα στην νέα πραγματικότητα που βιώνουμε λόγω της πανδημίας. Όπως χαρακτηριστικά αναλύεται ο κλάδος των βιομηχανικών αποθηκών (logistics) αποτελεί μέτρο θωράκισης απέναντι στην πανδημία με αποτέλεσμα να καταγράφεται ακόμα μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον τους τελευταίους μήνες από εταιρείες επένδυσης ακινήτων.

Για την περιοχή του Ασπροπύργου, της Μαγούλας και της Ελευσίνας, η Arbitrage Real Estate Advisors καταγράφει τις τιμές ενοικίασης prime logistics να κυμαίνονται πλέον από €3,00/τ.μ./μήνα έως €5,00/τ.μ./μήνα και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης από 8,50% έως 9,50%.



Snapshots της μελέτης που δημοσίευσε η Arbitrage Real Estate Advisors. «Greek Logistics and Industrial Real Estate, May 2020»

Συνοψίζοντας σχετικά με τις τρέχουσες τάσεις της κτηματαγοράς για βιομηχανικές αποθήκες για την υπό εξέταση περιοχή, διαπιστώνεται ότι αυτή έχει σαφέστατα επηρεαστεί από την οικονομική κρίση της περιόδου 2008-2016, με τις τιμές των αντίστοιχων ακινήτων να έχουν υποστεί δραματική πτώση από τα προ κρίσης (2008) επίπεδα. Εντούτοις, σημάδια σταθεροποίησης στον συγκεκριμένο τομέα της κτηματαγοράς, καταγράφονται από το 2013 και μετά ενώ από το 2017 υπάρχει σταθερά ανοδική ζήτηση για ποιοτικούς χώρους με εύκολη πρόσβαση, πλησίον σε τροφοδοτικούς κόμβους, όπως λιμάνια, εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί κοκ.

<sup>1</sup> <https://www.cervedpropertyservices.com/-/media/eps/reports/annual-real-estate-report-2018---cerved.pdf?la=e>

<sup>2</sup> <https://www.arbitrage-re.com/images/pdfs/ArbitrageRELogisticsandIndustrialRealEstateMarketSnapshotMay2020EN.pdf>

Η Δυτική Αττική, και ειδικά η ευρύτερη περιοχή των εξεταζομένων ακινήτων, αποτελεί κομβική τοποθεσία βιομηχανικών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών με αποτέλεσμα να καταγράφει υψηλή ζήτηση και σταθερά ανοδικές τάσεις στις τιμές παρά την έντονη αβεβαιότητα που έχει προκαλέσει η πανδημία.

## 7. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η Δυτική Αττική και ειδικά η ευρύτερη περιοχή του Ασπροπύργου και της Ελευσίνας, πλησίον της Αττικής Οδού, θεωρούνται από τις πλέον καθιερωμένες περιοχές εγκατάστασης βιομηχανικών αποθηκών της Χώρας. Στην περιοχή που βρίσκονται τα εξεταζόμενα ακίνητα χωροθετούνται πλήθος βιομηχανικών κτιρίων – αποθηκών με υψηλή προβολή, εύκολη πρόσβαση και μεγάλη εμπορικότητα. Επιπλέον, οι προδιαγραφές σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησης των εξεταζομένων ακινήτων είναι άριστες. Έτσι, τα εξεταζόμενα ακίνητα θεωρούνται prime logistics, δηλαδή συμπεριλαμβάνονται στα πλέον εμπορεύσιμα βιομηχανικά ακίνητα – αποθήκες στην εγγύς περιοχή.

Καθώς η δεινή οικονομική κρίση που διένυσε η Χώρα την περίοδο 2008-2016 απομακρύνεται -η οποία σαφέστατα είχε συμπιέσει δραματικά τις τιμές των ακινήτων- καταγράφεται μετά από πολύ μεγάλο διάστημα, αγοραστικό ενδιαφέρον για επαγγελματικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Η θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας μεσοπρόθεσμα θεωρούμε ότι δεν θα ανακοπεί και ότι θα εξακολουθήσει να υπάρχει ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών σε θέσεις προβολής παρά την νέα ανησυχητική ομολογουμένως κατάσταση που έχει προκύψει λόγω της πανδημίας. Ενώ η συνολική εικόνα της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα έως τον Μάρτιο του 2020, είχε τα χαρακτηριστικά μιας αγοράς η οποία σταδιακά ανακτούσε μέρος της δραστηριότητας την οποία είχε απολέσει ολοκληρωτικά την περίοδο της οικονομικής κρίσης, δυστυχώς λόγω και της πανδημίας ακόμα δεν έχει εισέλθει οριστικά σε συνθήκες κανονικότητας. Αν και η εμφάνιση του κορονοϊού βάζει σε έντονη αβεβαιότητα την πορεία της αγοράς ακινήτων, μένει να φανεί πόσο σοβαρή επίπτωση θα έχει τόσο ως προς την διάρκεια αυτής της αβεβαιότητας όσο και ως προς την πορεία της αγοράς.

Ακολουθώντας τις πάγιες πρακτικές τονίζεται ότι οι τιμές πώλησης και ενοικίασης αντίστοιχων ακινήτων με το υπό εξέταση, διαμορφώνονται ανάλογα με την θέση, την προβολή, την προσβασιμότητα, την παλαιότητα, την ποιότητα σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησής του κοκ.

## 8. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναλύοντας τα επιμέρους φυσικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά των υπό μελέτη ακινήτων έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:

- ✓ Πρόκειται για μοντέρνα βιομηχανικά κτίρια, υψηλών προδιαγραφών σχεδίασης, κατασκευής και συντήρησης (Prime Properties).
  - ✓ Τα ακίνητα είναι μισθωμένα σε εταιρείες υψηλής αξιοπιστίας (Prime Tenants).
  - ✓ Η εγγύς περιοχή και των δύο εξεταζόμενων ακινήτων αποτελεί από τις πλέον ενδεδειγμένες περιοχές για εγκατάσταση βιομηχανικών αποθηκών της πρωτεύουσας (established logistic cluster).
  - ✓ Η ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου έχει αποτελέσει τα τελευταία χρόνια την νέα εμπορική τάση η οποία μάλιστα παρουσίασε περαιτέρω άνθιση λόγω της πανδημίας.
  - ✓ Οι βιομηχανικές αποθήκες μπορούν να αποτελέσουν μέτρο θωράκισης των εταιριών επένδυσης ακινήτων απέναντι στην πανδημία.
- 
- \* Η ελληνική οικονομία διανύει μία περίοδο έντονης δοκιμασίας και αβεβαιότητας λόγω της πανδημίας με αποτέλεσμα οι αξίες των ακινήτων να έχουν εισέλθει σε αντίστοιχη περίοδο χωρίς να είναι εύκολο να γίνουν ασφαλείς προβλέψεις.
  - \* Το μέγεθος εξεταζόμενων ακινήτων είναι αρκετά μεγάλο κι αυτό το γεγονός έχει αμφίσημο χαρακτήρα. Υπό ομαλές οικονομικές συνθήκες το μεγάλο μέγεθος ενός ακινήτου, θεωρείται θετικό καθώς μπορεί να εξυπηρετήσει χρήστες που απαιτούν μεγάλες μονάδες. Αντίθετα, σε περιόδους οικονομικής δυσπραγίας τα μεγάλα ακίνητα αντιμετωπίζουν πρόβλημα καθότι απευθύνονται σε αγοραστές που είναι διατεθειμένοι να προχωρήσουν σε πράξεις υψηλής έντασης κεφαλαίου. Θεωρούμε ότι οι τρέχουσες οικονομικές και υγειονομικές συνθήκες διαμορφώνουν ένα κλίμα αβεβαιότητας που εάν οδηγήσει σε έλλειψη ρευστότητας στην αγορά σε συνδυασμό με την υψηλή φορολογία επί των ακινήτων μπορεί να πλήξει τις τιμές.

## 9. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Κατά την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου (Income Method) με Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow-DCF) για τον προσδιορισμό της **Αγοραίας Αξίας** (Market Value) των υπό εξέταση ακινήτων ακολουθήθηκαν οι εξής παραδοχές:

- Τα εξεταζόμενα ακίνητα έχουν κοινά χαρακτηριστικά και βρίσκονται σε μικρή απόσταση μεταξύ τους με αποτέλεσμα να παρουσιάζουν σημαντικές ομοιογένειες.
- Ως κατάλληλη χρονική περίοδο για την ανάλυση των χρηματοροών ελήφθησαν τα 15 έτη (n=15).

### Έσοδα

- Προκειμένου για τον υπολογισμό των ετήσιων εσόδων, λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των υφιστάμενων μισθωμάτων το οποίο για το Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος, έχει ως εξής:



INTRODUCTION											
PROPERTY NAME		Ακίνητο Α - Κύριλλος									
DESCRIPTION		Επαγγελματικές Αποθήκες Επρόψορτου & Γραφεία									
PROPERTY TYPE		Warehouse/Logistics Multiple Buildings with Offices									
OTHER ADDITIONAL USES?		ASSET QUALITY Prime									
No of TENANTS (Lease)		11									
ADDRESS:		Θέση Κύριλλος, Δήμος Ασπροπύργου, Αττική									
GPS COORDINATES		38.097814, 23.611463									
PLOT AREA SQM		129,995									
BUILDING SURFACES SQM		48,413									
LETTABLE SQM		48,936									
BUILDING OCCUPANCY % (EST)		100%									
LEASING / TENANT DETAIL											
	TENANT - 1	TENANT - 2	TENANT - 3	TENANT - 4	TENANT - 5	TENANT - 6	TENANT - 7	TENANT - 8	TENANT - 9	TENANT - 10	TENANT - 11
SUB-TENANT? (ST)	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
BUILDING	Initial Building	Initial Building	Initial Building	Initial Building	Initial Building	Ktiro 1	Ktiro 2	Ktiro 3	Ktiro 3	Ktiro 3	Ktiro 4
MONTHLY RENT	1,850 €	7,529 €	994 €	26,367 €	32,121 €	49,500 €	25,906 €	10,130 €	10,606 €	10,130 €	19,587 €
SPACE RENTED	247	900	114	5850	8730	12530	7500	2500	2713	2500	5352
RENT (€/SQM / MTH)	7.49	8.37	8.72	4.51	3.68	3.95	3.45	4.05	3.91	4.05	3.66
ANNUAL RENTAL GROWTH	CPI +1%	CPI +1%	CPI +1%	CPI +1%	CPI +1%	CPI +1%	CPI +1%	CPI +1%	CPI	0.03	CPI +1%
LEASE START DATE	01/08/2017	15/09/2016	16/02/2015	01/04/2009	01/06/2017	05/10/2012	01/01/2015	01/01/2015	01/10/2013	01/01/2015	15/09/2016
LEASE END DATE	30/06/2023	14/09/2026	31/12/2024	31/05/2027	31/05/2029	04/10/2024	31/12/2024	30/04/2023	30/09/2022	31/12/2023	14/09/2026
USE TYPE	Office	Office	Office	Warehouse with Office and Parking Space	Warehouse with Office	Warehouse with Office	Warehouse with Office	Warehouse with Office	Warehouse with Office	Warehouse with Office	Warehouse with Office

Υφιστάμενοι Μισθωτικοί Όροι: Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος

- Αντίστοιχα, για το Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι, το υφιστάμενο μίσθωμα διαμορφώνεται ως εξής:

INTRODUCTION		LEASING / TENANT DETAIL	
PROPERTY NAME	Ακίνητο Β - Ψάρι	SUB-TENANT? (ST)	NO
DESCRIPTION	Επαγγελματική Αποθήκη Ψυγείο & Κατάψυξη	MONTHLY RENT	29000
PROPERTY TYPE	Warehouse/Logistics	SPACE RENTED	4429
OTHER ADDITIONAL USES?	ASSET QUALITY Prime	RENT (€/SQM / MTH)	6.55
TENANT	A	LEASE START DATE	07/01/2020
THIRD PARTY TENANT(S)		LEASE END DATE	07/02/2029
ADDRESS:	Θέση Ψάρι, Δήμος Ελευσίνας, Αττική	USE TYPE	Warehouse
GPS COORDINATES	38.093345, 23.553527	COMPANY TYPE	National large cap
PLOT AREA SQM	11,143	CREDIT RATING	1- Good
BUILDING SURFACES SQM	4,438		
LETTABLE SQM	4,111		
BUILDING OCCUPANCY % (EST)	100%		

Υφιστάμενοι Μισθωτικοί Όροι: Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι

- Ο χρόνος που θα μεσολάβησει για την επαναμίσθωση χώρων (Void Period) ορίζεται στους **6 μήνες**.
- Μετά τη λήξη των υφιστάμενων μισθωτηρίων και κατόπιν της περιόδου (void period) των 6 μηνών οπότε οι χώροι παραμένουν κενοί, θεωρείται ότι θα επαναμισθωθούν στο προσδιοριζόμενο ERV.
- Για τον καθορισμό του Estimated Rental Value – ERV (αγοραίο μίσθωμα), κατά την ημερομηνία εκτίμησης, προσδιορίσαμε ότι θα είναι:
  - ο Αγοραίο Μίσθωμα Χώρων Αποθήκης Ξηρού Φορτίου: **€4,00/τ.μ./μήνα**
  - ο Αγοραίο Μίσθωμα Χώρων Αποθήκης Ψυγείου-Κατάψυξης: **€7,50/τ.μ./μήνα**
  - ο Αγοραίο Μίσθωμα για κτίριο γραφείων υψηλής προβολής, στην εγγύς περιοχή: **€10,00/τ.μ./μήνα**
- Ρυθμός ετήσιας αύξησης ERV προσδιορίζεται ως **ΔTK +1%**

Επομένως, για το Ακίνητο Α-Θέση Κύριλλος προσδιορίζεται το ERV - Estimated Rental Value των επιμέρους επιφανειών, ανάλογα με την χρήση, ως εξής:

Tenancy Schedule						
TENANT	11					
PROPERTY LOCATION	Θέση Κύριλλος, Δήμος Ασπροπύργου, Αττική					
TYPE OF PROPERTY	Warehouse/Logistics Multiple Buildings with Offices					
LEVEL	USE	CURRENT TENANT	GLA (sqm) or Parking Spaces	ERV (Euro/sqm/month) or (Euro/parking space/month)	ERV (Euro/Year)	
Initial Building, Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 1	247	10,00	29,640	
Initial Building, Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 2	900	10,00	108,000	
Initial Building, Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 3	114	10,00	13,680	
Initial Building, Warehouse with Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 4	5,850	4,00	234,000	
Initial Building, Warehouse with Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 5	8,730	4,00	349,200	
Kτιριο 1, Warehouse with Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 6	12,530	4,00	501,200	
Kτιριο 2, Warehouse with Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 7	7,500	4,00	300,000	
Kτιριο 3, Warehouse with Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 8	2,500	4,00	100,000	
Kτιριο 3, Warehouse with Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 9	2,713	4,00	108,520	
Kτιριο 3, Warehouse with Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 10	2,500	4,00	100,000	
Kτιριο 4, Warehouse with Office	Warehouse Logistics & Offices	TENANT - 11	9,352	4,00	374,080	
<b>TOTAL</b>			<b>48,936.00</b>		<b>2,439,720.00</b>	

Προσδιοριζόμενο ERV: Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος

Αντίστοιχα, για το Ακίνητο Β-Θέση Ψάρι, αποθήκη ψυγείο – κατάψυξη, προσδιορίζεται το ERV - Estimated Rental Value ως εξής:

Tenancy Schedule						
TENANT	A					
PROPERTY LOCATION	Θέση Ψάρι, Δήμος Ελευσίνας, Αττική					
TYPE OF PROPERTY	Warehouse/Logistics					
LEVEL	USE	CURRENT TENANT	GLA (sqm) or Parking Spaces	ERV (Euro/sqm/month) or (Euro/parking space/month)	ERV (Euro/Year)	
Ground Floor	Warehouse/Logistics		3,949	7,50	355,393	
Ground Floor	Office		182	7,50	14,620	
<b>TOTAL</b>			<b>4,131.25</b>		<b>370,012.50</b>	

Προσδιοριζόμενο ERV: Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι

### Εξόδα

Προκειμένου για τον προσδιορισμό των ετήσιων εξόδων ελήφθησαν οι παρακάτω παραδοχές και για τα δύο ακίνητα:

- Ετήσιο κόστος ασφάλισης: **1,50%** επί του κόστους αντικατάστασης των κτιρίων
- Ετήσιο κόστος συντήρησης κτιριακών εγκαταστάσεων: **€1,00/τ.μ./μήνα**
- Ετήσιο κόστος εταιρείας διαχείρισης των ακινήτων: **1,00%** επί του ετήσιου ERV
- Κόστος διατήρησης μη μισθωμένων χώρων (void period costs): **€0,50/τ.μ./μήνα**

### Λοιπές Παραδοχές

- Προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε έτος μελέτης (discount rate): **10,00%**
- Προεξοφλητικό επιτόκιο εξόδου (exit cap rate): **8,00%**
- Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ): 0% το πρώτο έτος, 0,5% το δεύτερο έτος, 1,0% το τρίτο έτος, 1,1% το τέταρτο έτος, 1,3% το πέμπτο έτος και από το έκτο έτος και μετά 1,5%.

### (1) Discounted Cash Flow, Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος

Η Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow-DCF), βάσει της οποίας προσδιορίζεται η **Αγοραία Αξία** (Market Value) του Ακινήτου Α - Θέση Κύριλλος, εφαρμόζοντας τις παραπάνω παραδοχές, διαμορφώνεται ως εξής:

Cash Flow Analysis

Annual CF	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rental Income	584.160	2.349.891	2.344.360	2.313.779	2.256.038	2.259.264	2.571.515	2.574.714	2.864.553	2.708.713	3.062.527	3.139.091	3.106.318	3.150.287	2.722.324	2.607.688
Additional Income	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Revenue	584.160	2.349.891	2.344.360	2.313.779	2.256.038	2.259.264	2.571.515	2.574.714	2.864.553	2.708.713	3.062.527	3.139.091	3.106.318	3.150.287	2.722.324	2.607.688
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Real Estate Tax	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Insurance Cost	0	-32.678	-32.842	-33.170	-33.535	-33.971	-34.481	-34.998	-35.523	-36.056	-36.597	-37.145	-37.703	-38.268	-38.842	-39.425
Repairs & Maintenance	-12.234	-48.936	-49.160	-49.632	-50.173	-50.817	-51.571	-52.345	-53.130	-53.927	-54.736	-55.557	-56.390	-57.236	-58.095	-58.963
Property Management Fees	-6.098	-24.397	-24.509	-24.744	-25.014	-25.335	-25.711	-26.097	-26.488	-26.885	-27.289	-27.698	-28.114	-28.535	-28.963	-29.039
Void Costs	0	0	-4.193	-13.043	-28.569	-46.541	-14.501	-28.293	0	0	0	0	-14.308	-18.253	-84.906	0
Exit Value																43.533.531
Cash Flow	565.827	2.243.879	2.233.657	2.193.191	2.118.747	2.102.600	2.445.251	2.432.982	2.749.412	2.559.138	2.943.906	3.018.690	2.969.803	3.007.995	2.511.518	46.035.549
Present Value	565.827	2.243.890	1.845.997	1.647.777	1.447.132	1.305.549	1.380.281	1.248.504	1.282.621	1.085.324	1.135.003	1.058.033	946.271	871.309	661.361	11.020.544
Total Value																29.541.424
ERV/Value																8.26%

(2) Discounted Cash Flow, Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι

Αντίστοιχα, η Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow-DCF), βάσει της οποίας προσδιορίζεται η **Αγοραία Αξία** (Market Value) του **Ακινήτου Β - Θέση Ψάρι**, εφαρμόζοντας τις παραπάνω παραδοχές, διαμορφώνεται ως εξής:

Cash Flow Analysis

Annual CF	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rental Income	87.000	351.189	356.312	363.292	370.891	379.361	388.783	398.503	408.465	226.648	466.908	478.581	490.546	502.809	515.380	394.292
Additional Income	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Revenue	87.000	351.189	356.312	363.292	370.891	379.361	388.783	398.503	408.465	226.648	466.908	478.581	490.546	502.809	515.380	394.292
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Real Estate Tax	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Insurance Cost	0	-3.329	-3.345	-3.379	-3.416	-3.460	-3.512	-3.565	-3.618	-3.672	-3.728	-3.783	-3.840	-3.898	-3.956	-4.016
Repairs & Maintenance	-1.028	-4.111	-4.130	-4.170	-4.215	-4.269	-4.333	-4.398	-4.464	-4.531	-4.599	-4.667	-4.737	-4.809	-4.881	-3.714
Property Management Fees	-925	-3.700	-3.717	-3.753	-3.794	-3.842	-3.899	-3.958	-4.017	-4.077	-4.139	-4.201	-4.264	-4.328	-4.393	-3.343
Void Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15.423	0	0	0	0	0	0
Exit Value																8.698.605
Cash Flow	85.047	340.049	345.120	351.991	359.467	367.789	377.039	386.583	396.366	198.944	454.444	465.929	477.704	489.775	502.150	7.081.825
Present Value	85.047	289.136	285.223	264.456	245.521	228.368	212.829	198.378	184.908	84.372	175.208	163.305	152.211	141.870	132.232	1.695.333
Total Value																4.558.396
ERV/Value																8.12%

**Αγοραία Αξία με την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου - DCF**

Κατά την εκπόνηση της παρούσης μελέτης εκτίμησης και συγκεκριμένα κατά την εφαρμογή της **Επενδυτικής Μεθόδου** (Income Method) με **Προεξόφληση Ταμειακών Ροών** (Discounted Cash Flow-DCF) και μετά από αντίστοιχη ανάλυση όπου εξετάστηκαν διεξοδικά τα συγκριτικά στοιχεία μισθωτικών αξιών για αντίστοιχα ακίνητα, κατά την περίοδο μελέτης, όπως αυτά παρουσιάζονται και αναλύονται σε προηγούμενη ενότητα, τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά των εξεταζόμενων ακινήτων, μεταξύ των οποίων η θέση, το μέγεθος, το σχήμα, η προβολή, η προσβασιμότητα, η εμπορικότητα, τα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά, η υφιστάμενη κατάσταση συντήρησης αλλά και τα μακρο και μικροοικονομικά στοιχεία της περιόδου μελέτης που διαμορφώνουν τις αντίστοιχες τάσεις της αγοράς, υπολογίστηκε ότι, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η Αγοραία Αξία τους, προσδιορίζεται ως εξής:

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ DCF – 25/09/2020

α/α	Ακίνητο	Περιγραφή	Επιφάνεια Κτιρίων	Επιφάνεια Γηπέδου	Αγοραία Αξία (βάσει DCF)
1	Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος	Συγκρότημα Βιομηχανικών Κτιρίων Αποθήκες Ξηρού Φορτίου & Κτίριο Γραφείων	48.413τ.μ.	129.599τ.μ.	€ 29.541.424
2	Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι	Βιομηχανική Αποθήκη Ψυγείο & Κατάμυξη	4.111τ.μ.	11.096τ.μ.	€ 4.558.396
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>€34.099.820</b>

## 10. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Κατά την εφαρμογή της **Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων** ο προσδιορισμός της **Αγοραίας Αξίας** (Market Value) των εξεταζομένων ακινήτων, κατά την κρίσιμη ημερομηνία, γίνεται με γνώμονα τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς και συλλογή στοιχείων, σχετικά με ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών, την αντίστοιχη χρονική περίοδο. Τόσο οι ζητούμενες τιμές όσο και οι τιμές στις οποίες κλείνουν οι συμφωνίες αγοραπωλησίας σχετίζονται άμεσα και με τα χαρακτηριστικά του μισθωτή και του μισθωτηρίου που έχει συναφθεί για το εκάστοτε βιομηχανικό κτίριο-αποθήκη.

Τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν, αναλύθηκαν με σκοπό τον εντοπισμό των κύριων παραγόντων που καθορίζουν την τιμή μονάδος και η οποία αντανακλά τα φυσικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκάστοτε ακινήτου, πάντοτε στο πλαίσιο των συνθηκών της κτηματαγοράς κατά την περίοδο μελέτης και της ευρύτερης οικονομικής δραστηριότητας αντίστοιχα.

### **Συγκριτικά Στοιχεία – Πωλήσεις Βιομηχανικών Κτιρίων Αποθήκες (Logistics)**

Κατά την έρευνα που διεξήχθη στην τοπική κτηματαγορά, αναζητήθηκαν **πράξεις αγοραπωλησιών βιομηχανικών κτιρίων αποθήκες (logistics)** στην εγγύς περιοχή, αντίστοιχων προδιαγραφών με τα εξεταζόμενα ακίνητα, για την χρονική περίοδο μελέτης. Τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν παρουσιάζονται παρακάτω:

- Η Μύλοι Λούλη Α.Ε. απέκτησε τον Μάιο του 2018, κτίριο βιομηχανικής αποθήκης επιφάνειας 2.560τ.μ. με πατάρι 150τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή της Μάνδρας, στη θέση «Μεσαία Γέφυρα», μετά την διασταύρωση της Αττικής Οδού με την παλαιά Ε.Ο. Αθηνών-Θηβών, αντί €2.000.000 που αντιστοιχεί σε τιμή μονάδος **€889/τ.μ.**. Το ακίνητο πλέον ιδιοχρησιμοποιείται από την Μύλοι Λούλη Α.Ε. (Πηγή: Δελτίο Τύπου, Μάιος 2018, <https://www.loulismills.gr>)
- Η Trastor απέκτησε κτίριο βιομηχανικής αποθήκης 5.680τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή Μελίσσια στον Ασπρόπυργο, αντί €3.073.350 που αντιστοιχεί σε τιμή μονάδος **€540/τ.μ.**. Το ακίνητο είναι μισθωμένο πλήρως στην εταιρεία logistics Seagull.
- Η Prodea Investments (Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ) εξαγόρασε την εταιρεία Ήρινα Κτηματική Α.Ε., τον Δεκέμβριο του 2018, η οποία περιλαμβάνει κτιριακό συγκρότημα βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 27.200τ.μ. σε οικόπεδο 68,5στρ., στη θέση Κακκάβι στον Ασπρόπυργο, αντί €13.100.000 που αντιστοιχεί σε τιμή μονάδος **€478/τ.μ.**. Το ακίνητο είναι μισθωμένο πλήρως στις εταιρείες MILITZER & MUNCH, ΑΛΦΑ ΩΜΕΓΑ και Thomaidis Transport.
- Η Trastor πρόσφατα εξαγόρασε την εταιρεία Δωρίδα Κτηματική, η οποία είναι ιδιοκτήτρια αποθήκης 25.000τ.μ. σε οικόπεδο 62,7στρ., στη θέση Ρουπάκι στον Ασπρόπυργο, αντί €9.500.000 που αντιστοιχεί σε τιμή μονάδος **€380/τ.μ.**. Το ακίνητο είναι μισθωμένο πλήρως στην εταιρεία logistics Synergy Group.

- Η Trastor πλειόδοτησε και απέκτησε τον Σεπτέμβριο του 2019 κτίριο βιομηχανικής αποθήκης συνολικής επιφάνειας 4.925τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην Μαγούλα, αντί €1.100.000 που αντιστοιχεί σε τιμή μονάδος **€223/τ.μ.**

Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε σε αγοραπωλησίες που πραγματοποιήθηκαν από θεσμικούς επενδυτές προκύπτει ότι προκειμένου για βιομηχανικά κτίρια αποθηκών υψηλής προβολής και μοντέρνας σχεδίασης και κατασκευής στην ευρύτερη περιοχή του Ασπροπύργου, οι τιμές πώλησης αποθηκών κυμαίνονται μεταξύ **€400/τ.μ.** και **€900/τ.μ.**, ανάλογα κυρίως με την ειδική θέση, το μέγεθος και τις προδιαγραφές του κάθε ακινήτου. Βιομηχανικά κτίρια, αποθήκες, με πρόσωπα σε μεγάλες οδικές αρτηρίες, όπως η Ν.Ε.Ο. Αθηνών-Κορίνθου, η Λεωφόρος ΝΑΤΟ κ.λπ, αξιώνουν τιμήματα μεταξύ €400/τ.μ. και €600/τ.μ. περίπου, ενώ βιομηχανικά ακίνητα σε κομβικές θέσεις (π.χ. έξοδοι της Αττικής Οδού) ή ειδικού ενδιαφέροντος (όπως με πρόσωπο στο λιμενικό μέτωπο του Ασπροπύργου) ενδέχεται να αξιώνουν τιμές που σε ορισμένες περιπτώσεις ξεπερνούν τα €800/τ.μ..

Η περίπτωση των βιομηχανικών αποθηκών που διαθέτουν τις κατάλληλες Η/Μ εγκαταστάσεις ώστε να λειτουργούν ως Αποθήκες Ψυγεία - Κατάψυξη, στην εγγύς των εκτιμώμενων ακινήτων περιοχή, αξιώνουν σημαντικά μεγαλύτερα τιμήματα λόγω της επιπλέον υποδομής τους. Καταγράφεται ότι για αποθήκες που λειτουργούν με Η/Μ εγκαταστάσεις ως Ψυγεία-Κατάψυξη η τιμή μονάδος συμπεριλαμβανομένων των Η/Μ εγκαταστάσεων φτάνει πλέον έως και τα **€1.200/τ.μ.**

#### **Αγοραία Αξία με την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων**

Κατά την εφαρμογή της **Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων** (Comparables Method) και μετά από αντίστοιχη ανάλυση όπου εξετάστηκαν διεξοδικά τα συγκριτικά στοιχεία αγοραίων αξιών για αντίστοιχα ακίνητα, κατά την περίοδο μελέτης, όπως αυτά παρουσιάζονται και αναλύονται σε προηγούμενη ενότητα, τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά των εξεταζόμενων ακινήτων, μεταξύ των οποίων η θέση, το μέγεθος, το σχήμα, η προβολή, η προσβασιμότητα, η εμπορικότητα, τα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά, η υφιστάμενη κατάσταση συντήρησης αλλά και τα μακρο και μικροοικονομικά στοιχεία της περιόδου μελέτης που διαμορφώνουν τις αντίστοιχες τάσεις της αγοράς, καταλήξαμε ότι, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, οι τιμές μονάδος προκειμένου για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας τους, έχει ως εξής:

#### **ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΜΕΘΟΔΟ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ – 25/09/2020**

α/α	Ακίνητο	Περιγραφή	Επιφάνεια Κτιρίων	Μέση Τιμή Μονάδος	Αγοραία Αξία (Βάσει Συγκρ. Μεθ.)
1	Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος	Συγκρότημα Βιομηχανικών Κτιρίων Αποθήκες Ξηρού Φορτίου & Κτίριο Γραφείων	48.413τ.μ.	€600/τ.μ.	€ 29.047.800
2	Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι	Βιομηχανική Αποθήκη Ψυγείο & Κατάψυξη (συμπερ/νται οι Η/Μ εγκαταστάσεις)	4.111τ.μ.	€1.200/τ.μ.	€ 4.933.200
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>€33.981.000</b>



## 11. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ακολουθώντας τον Κανονισμό του Χ.Α. και συγκεκριμένα την παράγραφο 5 του άρθρου 4.1.3.13.4 «Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω αναδοχής κλάδου ή εισφοράς περιουσίας» προκειμένου για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των εξεταζομένων ακινήτων διενεργήθηκαν δύο μέθοδοι, (α) η **Επενδυτική Μέθοδος** (Income Method) με την εφαρμογή **Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών** (Discounted Cash Flow -DCF) με βάρος επί των αποτελεσμάτων της ίσο με 80% και (β) η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων** με βάρος επί των αποτελεσμάτων της ίσο με 20%.

Όπως αναλυτικά περιγράφεται σε προηγούμενες ενότητες της παρούσης, για τα εξεταζόμενα ακίνητα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία, η **Αγοραία Αξία** τους προσδιορίζεται ακολούθως:

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – 25/09/2020						
α/α	Ακίνητο	Αγοραία Αξία (βάσει DCF)	Βάρος Μεθόδου	Αγοραία Αξία (βάσει Συγκρ. Μεθ.)	Βάρος Μεθόδου	Αγοραία Αξία
1	Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος	€ 29.541.424	80,00%	€ 29.047.800	20,00%	€ 29.442.699
2	Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι	€ 4.558.396		€ 4.933.200		€ 4.633.357
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ						€34.076.056

## 12. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΕΙΣΦΕΡΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΜΚ

Σε συνέχεια της από 14 Σεπτεμβρίου 2020 εντολής της Pasal Development A.E. εκπονήθηκε η παρούσα μελέτη εκτίμησης προκειμένου να προσδιοριστεί η **Αγοραία Αξία** (Market Value) δύο επαγγελματικών ακινήτων, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται παρακάτω, εκ των οποίων ποσοστό 22,10102% εξ' αδιαίρετου, εισφέρονται κατά την επικείμενη Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ) της Pasal Development A.E., σύμφωνα με το Άρθρο 17 «Εισφορές σε είδος και αποτίμηση εισφορών αυτών» του Ν.4548/2018 καθώς και το άρθρο 4.1.3.13.4 «Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω αναδοχής κλάδου ή εισφοράς περιουσίας» του Κανονισμού του Χ.Α..

Με την παρούσα μελέτη εκτίμησης, είμαστε σε θέση να προσδιορίσουμε ότι το ποσοστό 22,10102% εξ' αδιαίρετου των εξεταζομένων ακινήτων, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, και το οποίο θα εισφερθεί κατά την προτεινόμενη Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ) ανέρχεται σε:

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ 22,10102% ΕΞ' ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: 25/09/2020				
α/α	Ακίνητο	Αγοραία Αξία	Ποσοστό Εξ' Αδιαίρετου	Αγοραία Αξία (22,10102%)
1	Ακίνητο Α – Θέση Κύριλλος	€ 29.442.699	22,10102%	€ 6.507.137
2	Ακίνητο Β – Θέση Ψάρι	€ 4.633.357		€ 1.024.019
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ				€ 7.531.156

Οι εκτιμητές που συντάσσουν και υπογράφουν την παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι πιστοποιημένοι από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Εμπειρογνομόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) και ρητά δηλώνουν στην έκθεσή τους ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που υιοθετήθηκαν είναι οι πλέον κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση. Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε για τη σύνταξη της εκτιμητικής έκθεσής τους βασίστηκε στις τεχνικές έρευνας και εκτίμησης όπως αναλυτικά περιγράφονται στα πρότυπα και τις οδηγίες (Valuation Technical & Performance Standards & Global Valuation Practice Guidance - Applications) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS), όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο σχετικό επαγγελματικό εγχειρίδιο (RICS Valuation - Global Standards, the “Red Book”, 2019 Edition) του οποίου η τελευταία αναθεωρημένη έκδοση είναι σε ισχύ από την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2020 και το οποίο συμπεριλαμβάνει τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 (IVS 2020) του IVSC (International Valuation Standards Council).

Οι μέθοδοι αποτίμησης που υιοθετήθηκαν είναι οι πλέον κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση, σύμφωνα με Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016) και τα Εκτιμητικά- Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων εγχειρίδιο (RICS Valuation - Global Standards, the “Red Book”, 2019 Edition), τα οποία συμπλέουν με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 2020) του IVSC (International Valuation Standards Council).

Τέλος, οι εκτιμητές βεβαιώνουν ότι, σύμφωνα με την ανεξάρτητη γνώμη τους, το ως άνω αναφερόμενο ποσό της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Pasal Development A.E. που θα καλυφθεί από την NOE Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε. με την εισφορά ποσοστού 22,10102% εξ' αδιαιρέτου της κυριότητας των εξεταζόμενων ακινήτων, τελεί σε δίκαιη και λογική σχέση με το 22,10102% εξ' αδιαιρέτου της προσδιορισθείσας στην παρούσα μελέτη εκτίμησης αγοραίας αξίας των εξεταζόμενων ακινήτων, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Με εκτίμηση,  
Για την Real Estate Advisory – REA E.E.



**Μαρία Ε. Αφτιά, MSc. MRICS**

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακίνητης Περιουσίας MRICS  
Εγγεγραμμένη στο Μητρώο του Υπ. Οικονομικών (Α.Μ. 640)



**Δημήτρης Παπαχρήστος, MSc. MRICS**

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας MRICS  
Εγγεγραμμένος στο Μητρώο του Υπ. Οικονομικών (Α.Μ. 335)

**REAL ESTATE ADVISORY REA**  
**ΜΑΡΙΑ Ε. ΑΦΤΙΑ & ΣΙΑ Ε.Ε.**  
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ &  
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
ΒΗΣΣ ΑΡΙΩΝΟΣ 4 • ΑΘΗΝΑ 106 72  
ΑΦΜ: 998108318 • ΔΟΥ Δ' ΑΘΗΝΩΝ  
ΤΗΛ./FAX: 210 3390494