



ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΝ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ

PREMIA

Μάιος 2023

GEOAXIS

PREMIA

Δορυλδαίου 10-12
Αθήνα 115 21

Υπόψη Κυρίου Κώστα Μαρκάζου
CEO

Αγία Παρασκευή, 12 Μαΐου 2023

Αξιότιμε Κύριε Μαρκάζο,

Θέμα: Αριθμητικά Αποτελέσματα Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτου στον Ασπροπύργο

Σε συνέχεια ολοκλήρωσης του σημαντικότερου τμήματος της έρευνας αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε στην ευχάριστη θέση να σας κοινοποιήσουμε τα αριθμητικά αποτελέσματα της μελέτης εκτίμησης. Καθώς η έρευνα αγοράς δεν έχει ολοκληρωθεί στην πλήρη έκταση της, τα παρακάτω αριθμητικά αποτελέσματα είναι πιθανό να τροποποιηθούν εν μέρει, και όχι ως προς την τάξη μεγέθους τους. Πιθανή τροποποίηση μπορεί επίσης να υπάρξει εάν διαφοροποιηθούν οι επιφάνειες (παρακαλώ επιβεβαιώστε μας τις εμφανιζόμενες επιφάνειες στους παρακάτω επισυναπτόμενους πίνακες).

Είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία του αποθηκευτικού κτιρίου, στην εκτός σχεδίου θέση "Δύο Πεύκα-Λόφος Κυρίλλου", Ασπροπύργου, Αττικής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 10^η Μαΐου 2023, ανέρχεται σε **9.420.000 €** (Εννιά Εκατομμύρια Τετρακόσιες Είκοσι Χιλιάδες €).

Σύμφωνα με την ανάθεση, το ακίνητο θεωρήθηκε ως ολοκληρωμένο με βάση την από 01-07-2022 Συγγραφή Υποχρεώσεων και εκμισθωμένο σύμφωνα με το από 01-07-2022 προσύμφωνο μίσθωσης, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών εκτίμησης. Μέσα στις επόμενες ημέρες θα παραλάβετε και το πλήρες τεύχος εκτίμησης. Για οποιαδήποτε πληροφορία μην διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ., ΠII, ISO 9001, RICS

Γιάννης Ξυθιάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



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



PREMIA - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής υπό παραδοχή ολοκληρωμένης κατασκευής

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματοροών

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 10-05-2023

PROJECT INFO

Project number: GEO 70-2023
 Project name: PREMIA
 Address: 'Δύο Πεύκα-Λόφος Κυρίλλου', Δήμος Ασπρούργου
 Postcode:
 Municipality: Ασπρούργου
 Country: Ελλάδα
 Primary use: Logistic
 x:
 y:

CASHFLOW OPTIONS

Disc. Rate option:	Single
Discount rate:	9,44%
Exit yield:	7,19%
Acquisition costs	3,00% --- on PV
Disposal costs	1,50% --- on Exit

Exit calculation: next 12 months gross

VALUATION RESULT @ KPIs

NPV (gross): € 9.701.311 *100,00% freehold
 less costs: -€ 282.565

NPV (net of costs): € 9.418.746 *100,00% freehold
rounded € 9.420.000

€ 814 €/τμ

BASIC CASHFLOW INPUT

Valuation date: 10-05-2023
 Analysis period: 10 years (≥ 5)
 0 months (0 to 11)
 Analysis end: 09-05-2033

Passing rent: € 57.997 per month
ERV: € 58.449 per month
 Full occupancy rent: € 57.997 per month
 Initial Yield: 7,39% *assuming full occupancy rent
 Reversion Yield: 7,45% *assuming ERV

Tenancy schedule

s/n	Name	Status	Lease start	Lease expiry	Passing rent	Indexation pattern	Monthly ERV	
1	AAA COMPANY	Let	10-05-2023	09-05-2032	57.997,29 per month	CPI+1%	Varies	58.449

Payment schedule for AAA COMPANY

Type	Years	Months	Days	From	To	Indexation	Percentage	Amount	Monthly inflow
Analysis start	1	0	0	10-05-2023	09-05-2024				57.997,29
Per contract	1	0	0	10-05-2024	09-05-2025	CPI+1%	Varies		61.042,15
Per contract	1	0	0	10-05-2025	09-05-2026	CPI+1%	Varies		63.239,67
Per contract	1	0	0	10-05-2026	09-05-2027	CPI+1%	Varies		65.219,07
Per contract	1	0	0	10-05-2027	09-05-2028	CPI+1%	Varies		67.129,99
Per contract	1	0	0	10-05-2028	09-05-2029	CPI+1%	Varies		69.056,62
Per contract	1	0	0	10-05-2029	09-05-2030	CPI+1%	Varies		71.038,54
Per contract	1	0	0	10-05-2030	09-05-2031	CPI+1%	Varies		73.077,35
Per contract	1	0	0	10-05-2031	09-05-2032	CPI+1%	Varies		75.174,67

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε στο **9,44%**. Για τον καθορισμό του, έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

Discount Rate = ARY + G + Geoaxis Factor όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης 7,19% (παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα έρευνας)

G, ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων 1,5%

Geoaxis Factor: 0,75%

Year Month starting	TOTALS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		May-2023	May-2024	May-2025	May-2026	May-2027	May-2028	May-2029	May-2030	May-2031	May-2032
1. AAA COMPANY											
Contract	7.235.704	679.130	731.622	758.238	782.054	805.005	828.120	851.887	876.336	901.487	21.825
Market	783.532	0	0	0	0	0	0	0	0	0	783.532
Inflows	8.019.236	679.130	731.622	758.238	782.054	805.005	828.120	851.887	876.336	901.487	805.357
Operating Income	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operating Expenses	-125.676	-12.071	-12.177	-12.284	-12.394	-12.505	-12.617	-12.731	-12.847	-12.965	-13.085
Total Cashflow	7.893.560	667.059	719.445	745.954	769.660	792.500	815.503	839.156	863.489	888.522	792.272
Exit @ 7,19%	11.335.229	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.335.229
Sale costs	-170.028	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-170.028
FINAL CASHFLOW	19.058.760	667.059	719.445	745.954	769.660	792.500	815.503	839.156	863.489	888.522	11.957.473
PV factor	0,50902	0,96056	0,87853	0,80277	0,73352	0,67023	0,61229	0,55947	0,51122	0,46710	0,41051
Present Value @ 9,44%	9.701.311	640.749	632.056	598.825	564.564	531.155	499.323	469.486	441.429	415.029	4.908.695

Less costs -282.562

PV net of costs 9.418.749

Sensitivity Analysis

	Change	Step
ERV	Relative	±5,00%
TRR only	Absolute	±25 bps

		ERV (Relative change)				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	+5,00%	+10,00%
NPV (net of costs)						
% difference						
absolute difference						
Discount Rate (Absolute change)	9,94%	8.668.895	8.896.507	9.124.118	9.351.729	9.579.341
	7,19%	-8,0%	-5,5%	-3,1%	-0,7%	+1,7%
	+50 bps	(749.853)	(522.242)	(294.631)	(67.019)	160.592
	9,69%	8.804.244	9.037.028	9.269.812	9.502.595	9.735.379
	7,19%	-6,5%	-4,1%	-1,6%	+0,9%	+3,4%
	+25 bps	(614.505)	(381.721)	(148.937)	83.847	316.631
	9,44%	8.942.576	9.180.662	9.418.749	9.656.835	9.894.921
	7,19%	-5,1%	-2,5%	0,0%	+2,5%	+5,1%
	0 bps	(476.172)	(238.086)	0	238.086	476.172
	9,19%	9.083.969	9.327.491	9.571.012	9.814.534	10.058.056
	7,19%	-3,6%	-1,0%	+1,6%	+4,2%	+6,8%
	-25 bps	(334.779)	(91.258)	152.264	395.786	639.307
8,94%	9.228.501	9.477.595	9.726.690	9.975.784	10.224.878	
7,19%	-2,0%	+0,6%	+3,3%	+5,9%	+8,6%	
-50 bps	(190.247)	58.847	307.941	557.035	806.130	

	Change	Step
ERV	Relative	±5,00%
EY only	Absolute	±25 bps

		ERV (Relative change)				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	+5,00%	+10,00%
NPV (net of costs)						
% difference						
absolute difference						
Exit Yield (Absolute change)	9,44%	8.682.908	8.906.568	9.130.228	9.353.888	9.577.548
	7,69%	-7,8%	-5,4%	-3,1%	-0,7%	+1,7%
	+50 bps	(735.840)	(512.180)	(288.520)	(64.860)	158.800
	9,44%	8.808.380	9.039.010	9.269.641	9.500.272	9.730.902
	7,44%	-6,5%	-4,0%	-1,6%	+0,9%	+3,3%
	+25 bps	(610.369)	(379.738)	(149.107)	81.523	312.154
	9,44%	8.942.576	9.180.662	9.418.749	9.656.835	9.894.921
	7,19%	-5,1%	-2,5%	0,0%	+2,5%	+5,1%
	0 bps	(476.172)	(238.086)	0	238.086	476.172
	9,44%	9.086.441	9.332.520	9.578.599	9.824.677	10.070.756
	6,94%	-3,5%	-0,9%	+1,7%	+4,3%	+6,9%
	-25 bps	(332.307)	(86.228)	159.850	405.929	652.007
9,44%	9.241.059	9.495.727	9.750.396	10.005.064	10.259.733	
6,69%	-1,9%	+0,8%	+3,5%	+6,2%	+8,9%	
-50 bps	(177.690)	76.979	331.647	586.316	840.984	

Πληθωρισμός

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

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	4,00	2,90	2,30	2,00	1,90
PWC	4,50	2,20	1,80	1,80	1,80
Statista	3,99	2,88	2,30	2,00	1,90
European Commission	4,50	2,40			
Average	4,248	2,595	2,133	1,933	1,867

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

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

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	2,60	1,50	1,40	1,40	1,30
PWC	1,70	2,00	1,80	1,80	1,80
Statista	1,81	2,18	1,81	1,61	1,36
European Commission	1,20	2,20			
Average	1,83	1,97	1,67	1,60	1,49

Total Average 1,71

**Εκτίμηση
Geoaxis :** 1,50

PREMIA - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής υπό παραδοχή ολοκληρωμένης κατασκευής

Περιοχή / Θέση: "Δύο Πεύκα-Λόφος Κυρίλλου", Δήμος Ασπροπύργου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 10-05-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΣΥΝΤ. ΑΝΑΓΩ-ΓΗΣ	ΑΝΗΓ-ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως / μήνα)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / μήνα)
581094/2023	2023	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΔΕΞΑΜΕΝΗ	267,75	0,00	0,00	5,13	58.449
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ / LOGISTIC	10.795,39	1,00	10.795,39		
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	251,23	1,20	301,48		
		Α ΟΡΟΦΟΣ		251,23	1,20	301,48		

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ: 11.565,60 **11.398,34**

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 11.297,85

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ: 11.046,62

Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (€/μήνα) 58.449

5,1 €/τμ/μήνα

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1-4. Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα κέντρο αποθήκευσης και διανομής (κατηγορίας Z-3) με δώροφα γραφεία συνολικής (εντός σδ) επιφάνειας 11.297,85τμ το οποίο πρόκειται να ανεγερθεί εντός γηπέδου 27.629,58τμ δυνάμει της με α/α 581094/17-01-2023 Πράξης οικοδομικής αδείας (Αναθεώρηση της με α/α 467045/24-08-2022 πράξης για αλλαγή τοπογραφικού).

Μας προσκομίσθηκε το σχετικό στέλεχος, το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Δόμησης της Μηχανικού και Νάκου ημερομηνίας Ιουλίου 2022, που συνοδεύουν την με α/α 467045 Πράξη.

5. Οι επιφάνειες προκύπτουν από το ως άνω Διάγραμμα Δόμησης.

6. Θεωρούμε ως βάση αναγωγής τον αποθηκευτικό χώρο με μέσο ύψος (κορφιά) 13,02μ. Οι χώροι γραφείων ανάγονται με συντελεστή 1,2 επί του αποθηκευτικού χώρου.

7. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένως/μήνα) του κτιρίου προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή και την αξιολόγηση που διενεργήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

8. Η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας (euro/μήνα), προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας (στήλη 7) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 6). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).

Σημείωση:

Σύμφωνα με το από 01-07-2022 προσύμφωνο μίσθωσης το κτίριο θα εκμισθωθεί εξ' ολοκλήρου σε AAA+ εταιρεία. Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης θα ορίζεται σε εννέα (9) έτη αρχόμενης ενός μήνα μετά από την παράδοση του μισθίου από τον εκμισθωτή στον μισθωτή η οποία σε κάθε περίπτωση θα λάβει χώρα 12 (δώδεκα) μήνες από την ημερομηνία της προέγκρισης της οικοδομικής αδείας. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα ορίζεται στα 5,00euro/τμ/μήνα για τον αποθηκευτικό χώρο και 8,00euro/τμ/μήνα για τους γραφειακούς χώρους ήτοι στα 57.997€/μήνα.

Παραδοχές:

Σύμφωνα με την ανάθεση, το ακίνητο θεωρήθηκε ως ολοκληρωμένο με βάση την από 01-07-2022 Συγγραφή Υποχρεώσεων και εκμισθωμένο σύμφωνα με το από 01-07-2022 προσύμφωνο μίσθωσης, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Μάιος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΝΕΟΔΜΗΤΟ (ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2023) ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ Ζ-3, ΜΕ ΔΙΩΡΟΦΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 11.565,60τμ (ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ 11.398τμ), ΜΕΣΟΥ ΥΨΟΥΣ ΚΟΡΦΙΑ 13,02μ, ΥΨΗΛΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ, ΜΕ 197 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (ΦΟΡΤΗΓΩΝ & Ι.Χ.) ΕΠΙ ΓΗΠΕΔΟΥ 27.629,58τμ												
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
Α/Α	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ Ζ3	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (10% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΤΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΝΑΤΟ, ΥΨΟΣ ΘΡΙΑΣΙΟΥ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 10.000τμ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΠΟΡΤΕΣ ΜΕ ΡΟΛΑ, ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Ζ3, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2023	12,0	ΙΣΟΓΕΙΟ: 10.000	10.000	55.000	11/5/2023	5,50	-15%	0%	0%	0%	3%	10%	0%	0%	5,30	20%	1,06	
3	ΠΑΤΗΜΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 9.000τμ, 10 ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ	12,0	ΙΣΟΓΕΙΟ: 9.000	9.000	47.000	5/5/2023	5,22	-10%	0%	0%	5%	5%	10%	0%	0%	5,70	35%	1,99	
5	ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΑΛΟΥ ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 20.000τμ, ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 2023, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔ/ΦΩΝ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΠΥΡΑΝΤΟΧΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, 12 ΡΑΜΠΕΣ ΦΟΡΤΗΓΩΝ, ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	11,0	ΙΣΟΓΕΙΟ: 20.940	20.940	105.000	8/5/2023	5,01	-10%	0%	0%	5%	-19%	20%	0%	0%	4,61	45%	2,07	

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας/μήνα)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης/μήνα): 5,13

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

Εξαγόμενο Αριθμητικών Προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

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

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΜΕΓΑΛΩΝ ΣΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ LOGISTICS ΣΤΟΝ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/ τμ ανηγμένης / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΛΑΚΚΕΣ ΚΥΡΙΛΛΟΥ ΚΟΜΒΟΣ 4 ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΟ LOGISTICS ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.500τμ	-	15.300	ΙΣΟΓΕΙΟ: 6.500	6.500	39.000	6,00	10/5/2023	ERGON ELLADIKI 2106742665	
2	ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΝΑΤΟ, ΥΨΟΣ ΘΡΙΑΣΙΟΥ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 10.000τμ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΠΟΡΤΕΣ ΜΕ ΡΟΛΑ, ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Ζ3, ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2023	12,0	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 10.000	10.000	55.000	5,50	11/5/2023	TERRA REAL ESTATE 2108322007	
3	ΠΑΤΗΜΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 9.000τμ, 10 ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ	12,0	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 9.000	9.000	47.000	5,22	5/5/2023	ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ 2103392361	
4	ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΛΛΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, ΥΨΟΣ ΘΡΙΑΣΙΟΥ & ΣΕΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ LOGISTICS ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.800τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2022	-	12.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 4.800	4.800	25.000	5,21	30/3/2023	EVERY TIME REAL ESTATE 2102471272	
5	ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΛΛΟΥ ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 20.000τμ, ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 2023, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΡΟΔ/ΦΩΝ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΠΥΡΑΝΤΟΧΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, 12 ΡΑΜΠΕΣ ΦΟΡΤΗΓΩΝ, ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	11,0	54.142	ΙΣΟΓΕΙΟ: 20.940	20.940	105.000	5,01	8/5/2023	DELTA THESIS 2103616000	
6	ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΛΛΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, ΥΨΟΣ ΘΡΙΑΣΙΟΥ & ΣΕΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ	ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 5.500τμ, ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 2023, ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗΣ-ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ, ΔΕΙΚΤΗΣ Ζ3, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΑ ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ Φ/Ε, ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ ΕΙΣΟΔΟ-ΕΞΟΔΟ & PARKING	9,5	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 5.500	5.500	27.500	5,00	19/4/2023	PRAXIS 2106775900	
7	ΛΟΦΟΣ ΚΥΡΙΛΛΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, ΥΨΟΣ ΘΡΙΑΣΙΟΥ ΠΕΡΙΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 8.000τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2016, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ	11,0	20.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 7.500 ΓΡΑΦΕΙΑ: 500	8.100	36.000	4,44	11/10/2022	EVERY TIME REAL ESTATE 2102471272	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 11,0 17.650 8.100 5,21

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **4,69**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 1,2 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθετος όλων αυτών στην επιφάνεια ισογείου.

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

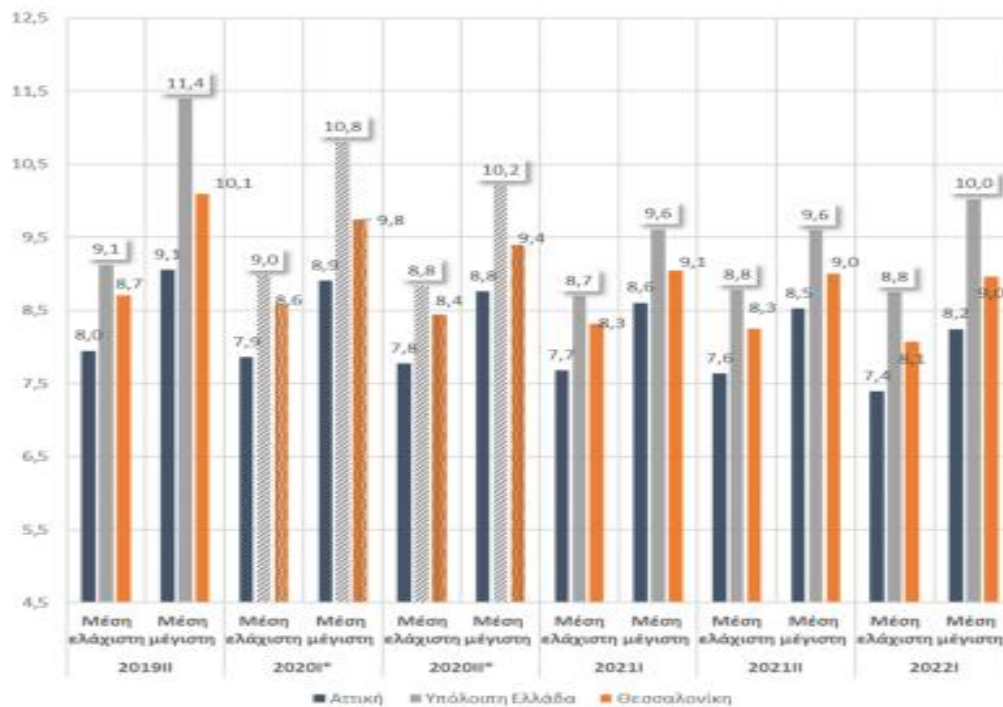
Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
(Non Disclosure)**

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ (euro/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ / μήνα)
2022	Ελευσίνα	Νεόδμητο κτίριο logistics, ωφέλιμο ύψος 10μ , και γραφεία στο ισόγειο και στο πατάρι.	10.149	43.132	4,25
2022	Ασπρόπυργος	Νεόδμητο συγκρότημα logistics	27.210	105.141	3,86
2022	Ασπρόπυργος	Νεόδμητη αποθήκη στο Θριάσιο, ωφέλιμο ύψος 9μ	7.500	31.875	4,25
2022	Ασπρόπυργος, Λ. Νάτο	3όροφο Βιομηχανικό κτίριο συνοδικής επιφάνειας 3.792τμ, κατασκευής δεκαετίας '70 - '90	3.792	15.089	3,98

**Έρευνα Αποδόσεων Υψηλών προδιαγραφών αποθηκών στο λεκανοπέδιο
(ΤτΕ Δεκέμβριος 2022)**

Εκτιμώμενες αποδόσεις* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)



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

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος (Δεκέμβριος 2022), οι αποδόσεις των αποθηκών υψηλών προδιαγραφών στο λεκανοπέδιο, κυμάνθηκαν μεταξύ 7,4% και 8,2%

Λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα από τον παραπάνω πίνακα της σχετικής μελέτης και σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου ο συντελεστής απόδοσης για το εκτιμώμενο διαμορφώνεται ως εξής:

Αναλυτικότερα:

Μέσος όρος Αποδόσεων υψηλών προδιαγραφών αποθηκών:	7,80%
Προσαρμογές σε εκτιμώμενο:	
Θέση:	1,00
Προδιαγραφές:	0,95
Επιφάνεια:	0,97
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ :	7,19%

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr