



Έκθεση εκτίμησης

Υπεραγορά ΙΚΕΑ, τμήμα εμπορικού συγκροτήματος

Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και οδός Προόδου, Δήμος Αιγάλεω

Ημερομηνία εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2023

Ημερομηνία έκθεσης: 30 Ιανουαρίου 2024

Noval Property ΑΕΕΑΠ

Υπόψη: κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για τη Noval Property ΑΕΕΑΠ (ο «Πελάτης») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023 (η «Σύμβαση Ανάθεσης»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης.

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
- ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση

Η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημιά (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο. Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος I: Συνοπτική Έκθεση.....	4
Μέρος II : Έκθεση Εκτίμησης.....	9
Μέρος III: Το Ακίνητο	20
Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς.....	64
Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης	66

Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Το ακίνητο

- Διεύθυνση: Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Δήμος Αιγάλεω
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Περιοχή μεγάλων εμπορικών αναπτύξεων σε συνδυασμό με βιοτεχνίες και κενά γήπεδα
- Σύντομη περιγραφή ακινήτου: Υπεραγορά, τμήμα εμπορικού συγκροτήματος (Κτίριο Β), η οποία λειτουργεί με το εμπορικό σήμα «IKEA» από το 2008

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Με βάση την υπ' αριθ. 7033/5-10-2020 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεωργή και την υπ' αριθμόν 114010/29-10-20 ανακοίνωση του Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το υπό μελέτη ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα (ποσοστό 100%) στη Noval Property ΑΕΕΑΠ και στην παρούσα φάση είναι μισθωμένο.

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης η Υπεραγορά ήταν μισθωμένη στην εταιρεία «Housemarket Α.Ε. εμπορίας ειδών οικιακής χρήσης, επίπλων και ειδών εστίασης» με την επωνυμία «IKEA», με υπολλειπόμενη διάρκεια μίσθωσης 24,25 έτη.

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
<p>Κατασκευή & θέση: Το ακίνητο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης, με μεγάλη προβολή επί της Λ. Κηφισού</p> <p>Παροχές: Επαρκής αριθμός θέσεων στάθμευσης, που διατίθενται δωρεάν στους επισκέπτες</p>	<p>Προσβασιμότητα: Περιορισμένη πρόσβαση από μέσα σταθερής τροχιάς</p> <p>Εμπορικότητα: Η εν λόγω κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων αποτελεί μια ιδιαίτερη και κλειστή αγορά στην Ελλάδα, η οποία απευθύνεται σε περιορισμένο αριθμό δυνητικών επενδυτών και χρηστών</p>
<p>Προσβασιμότητα: Εύκολη πρόσβαση μέσω ΙΧ οχημάτων</p>	<p>Μισθωτής: Ο κύκλος εργασιών του μισθωτή δεν επιτρέπει την είσπραξη ενοικίου βάσει κύκλου εργασιών, παρά την αύξηση του κύκλου εργασιών το 2023 (25,99% σε σχέση με το 2022)</p>
<p>Μισθωτές : Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε φερέγγυο μισθωτή, οποίος τον Νοέμβριο του 2023 ανανέωσε τη μίσθωσή του, με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης 24,25 έτη</p> <p>Ακτίνα επιρροής: Η ακτίνα επιρροής του ακινήτου (catchment area) υπολογίζεται σε 800 χιλ. μόνιμους κατοίκους (20' απόσταση οδήγησης)</p>	
Ευκαιρίες	Κίνδυνοι
<p>Συνέργειες: Η επέκταση του River West σε συνδυασμό με την έναρξη λειτουργίας του εμπορικού πάρκου στο τμήμα της επέκτασης επηρεάζει θετικά την επισκεψιμότητα του ακινήτου</p>	<p>Ευαίσθητος κλάδος: Οι αυξανόμενες πωλήσεις μέσω του ηλεκτρονικού εμπορίου έχουν επηρεάσει τον κύκλο εργασιών των φυσικών καταστημάτων, ιδίως στη περίπτωση των ειδών οικιακού εξοπλισμού</p> <p>Ανταγωνιστικά ακίνητα: Η υπεραγορά Leroy Merlin στη Λεωφόρο Κηφισού 60, συνολικής επιφάνειας 50.000 τμ περίπου έχει αυξήσει τον ανταγωνισμό στην περιοχή</p>
	<p>Μακροοικονομικό περιβάλλον: Οι εν εξελίξει πόλεμοι της Ουκρανίας και του Ισραήλ προκαλούν αβεβαιότητες παγκοσμίως. Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για τη μείωση</p>

του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί στη σύνταξη εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων που δημοσιεύει η ΑΕΕΑΠ, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία.

Μεικτό εισόδημα την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€5.341,410 (€212,01/τμ/έτος)

Μεικτό εισόδημα 1^ο έτους χρηματορροής

€5.386.972/ έτος (€213,82/τμ/μήνα)

Μεικτό αγοραίο μίσθωμα την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€4.530.643,20 (€180,00/τμ)

Σημειώνεται ότι το αγοραίο μίσθωμα αφορά τη συνολική καταβαλλόμενη δαπάνη από πλευράς μισθωτή, ανεξαρτήτως τρόπου υπολογισμού και πληρωμής (βασικό μίσθωμα και μίσθωμα βάσει κύκλου εργασιών).

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€ 57.836.420,01 (ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΙΑΝΤΑ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΝΑ ΛΕΠΤΟ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Συντελεστές απόδοσης	
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου	9,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	11,50%
Μέση σταθμισμένη απόδοση	11,17%
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 8,83% και 11,91%

Μέρος II : Έκθεση Εκτίμησης

Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	30 Ιανουαρίου 2023
Ημερομηνία Εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επιτοκίων, σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Το Ακίνητο	Υπεραγορά IKEA (κτίριο Β), το οποίο αποτελεί τμήμα του εμπορικού συγκροτήματος το οποίο βρίσκεται στη Λεωφόρο Κηφισού 96-98-100 και οδού Προόδου, στο Αιγάλεω.
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Υπεραγορά συνολικής επιφάνειας 25.194,12 τμ
Σκοπός Κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τη σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.

Σκοπός Εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη Εύλογη Αξία	<p>€ 57.836.420,01 (ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΙΑΝΤΑ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΝΑ ΛΕΠΤΟ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.</p> <p>Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.</p>
Ειδικές Παραδοχές	Καμία
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	<p>Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στην ισχύουσα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έκδοση των RICS Valuation – Global Standards, τα οποία υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα [“the Red Book”] καθώς και στην καθοδηγητική σημείωση του RICS για την Ελλάδα.</p> <p>Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.</p> <p>Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book.</p> <p>Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.</p>
Παράγοντες αειφορίας	<p>Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου. Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αειφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αειφορία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και</p>

	οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν την αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες, ενεργειακή απόδοση και κλίμα, καθώς και θέματα σχεδιασμού, διαμόρφωσης, προσβασιμότητας, νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων – και χρήσεων γης (μελλοντικές και παρελθοντικές).
Παραδοχές	<p>Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.</p> <p>Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται.</p>
Παρέκλιση από Παραδοχές	Καμία
Εκτιμητής	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση Συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

<p>Δημοσίευση</p>	<p>Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.</p> <p>Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του RED BOOK ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.</p>	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Κέλλυ Ζολώτα, MRICS</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύντρια Επενδυτικών Ακινήτων (CRE & Hospitality)</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	<p>+30 213 0169 570</p> <p>Nick.chatzitsolis@cbre-axies.com</p>	<p>+30 213 0169 550</p> <p>kelly.zolota @cbre-axies.com</p>
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Κωδικός Έργου: 4284</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: MT-KZ-AO-2024/13568 (2)</p>		

Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

<p>Πηγές πληροφοριών</p>	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΜΤ- ΚΖ/ ΝΚ/ΑΟ-2023/13147 (6Β) και ημερομηνία 7 Ιουλίου 2023, ενώ μας παρασχέθηκαν επιπλέον ηλεκτρονικά τα παρακάτω:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Το με ημερομηνία Δεκέμβριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Δημήτριου Ασημακόπουλου – Τα με ημερομηνία Δεκέμβριος 2020 διαγράμματα κάλυψης (σχεδιαγράμματα δόμησης όλων των επιπέδων & υπολογισμοί κάλυψης, φύτευσης) του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα – Υπ' αριθμόν 251846/17-6-2021 και 740672/7-6-2023 οικοδομικές άδειες του δήμου Αιγάλεω και η αναθεώρηση – Η με ημερομηνία Οκτώβριος 2023 βεβαίωση σύνδεσης με δίκτυα κοινής ωφέλειας του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα – Υπ' αριθμόν 6955/16-3-2020 σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή – Υπ' αριθμόν 412 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης της υπ' αριθμόν 6955/16-3-2020 σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών – Υπ' αριθμόν 7033/5-10-2020 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή – Υπ' αριθμόν 114010/29-10-20 ανακοίνωση του Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων – Υπ' αριθμόν 2787 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης της υπ' αριθμόν 7033/5-10-2020 σύμβασης συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών – Ο με ημερομηνία Φεβρουάριος 2020 πίνακας επιφανειών και χιλιοστών του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα – Πίνακας με τα τρέχοντα έσοδα και έξοδα του υπό εκτίμηση ακινήτου
--------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Πληροφορίες σχετικά με την νέα μίσθωση - Στοιχεία κύκλου εργασιών του μισθωτή <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
Το Ακίνητο	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.
Αυτοψία	Στο ακίνητο έγινε εσωτερική αυτοψία στις 11/12/2023 από τη Μαρία Τσίγκα, MRICS, ως επισκέπτης, χωρίς συνοδεία. Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας επιθεωρήσαμε όλους τους προσβάσιμους χώρους.
Επιφάνειες Ακινήτου	Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειές που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.
Περιβαλλοντολογικά Θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Δίκτυα και Παροχές	Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.
Κατάσταση Συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
Πολυεδαφικό Καθεστώς	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολυεδαφικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης. Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.

<p>Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις</p>	<p>Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις μισθώσεις του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, συμβάσεων μίσθωσης, μεταγραφών, κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.</p> <p>Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά.</p>
--	---

Εκτιμητικές Παραδοχές

Εύλογη Αξία	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:</p> <p>«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»</p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p>«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.»</p> <p>Το εκτιμώμενο ποσό αντιστοιχεί στο τίμημα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε περίπτωση αγοραπωλησίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.</p> <p>Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.</p> <p>Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από το Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p>
Μισθωτική Αξία	<p>Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η αγοραία κεφαλαιακή αξία του ακινήτου. Δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν συνδέονται απαραίτητα με τον ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος, το οποίο βάσει του Red Book ορίζεται ως:</p>

	<p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάση κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»</p>
Το ακίνητο	<p>Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κλπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.</p> <p>Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.</p> <p>Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κλπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.</p>
Περιβαλλοντολογικά θέματα	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <p>(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.</p> <p>(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.</p> <p>(γ) θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.</p> <p>[δ] το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραποτάμιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε όχθες ρεμάτων, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης η αντίστοιχη ασφάλιση κατά του σχετικού κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου.</p>
Κατάσταση Συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:</p> <p>(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιαίζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να</p>

	<p>επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,</p> <p>(β) το κτίσμα είναι ελεύθερο από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα, και</p> <p>(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές.</p> <p>(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός ή λογισμικό είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.</p> <p>Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία του ακινήτου δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.</p>
--	---

Μέρος III: Το Ακίνητο

Το Ακίνητο

Θέση ακινήτου

Το υπό μελέτη ακίνητο αποτελεί τμήμα ενός εμπορικού συγκροτήματος, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή της λεωφόρου Κηφισού 96-98-100 και της οδού Προόδου στο Αιγάλεω, στο ρεύμα προς Πειραιά και κοντά στον ανισόπεδο κόμβο με την οδό Πέτρου Ράλλη. Πρόκειται για θέση που εντάσσεται στα όρια της ευρύτερης χωρική ενότητας του Ελαιώνα και συγκεκριμένα στο οικοδομικό τετράγωνο το οποίο ορίζεται επιπλέον από τη Λεωφόρο Κηφισού και τις οδούς Νικηφόρου Μανδηλαρά και Μίνως (Ο.Τ. 817).

Τοποθεσία

Η Λεωφόρος Κηφισού συνδέει τα νότια με τα βόρεια προάστια της Αθήνας και την Αττική Οδό με το λιμάνι του Πειραιά. Η περιοχή κατά μήκος της είχε στο παρελθόν κατεξοχήν βιομηχανικό χαρακτήρα, ωστόσο σήμερα συνδυάζει βιοτεχνικά κτίρια, εκθέσεις αυτοκινήτων, εμπορικά καταστήματα και ορισμένα κτίρια γραφείων παλαιάς κυρίως κατασκευής.

Σε ό,τι αφορά την ειδικότερη θέση του υπό μελέτη, αυτό εντάσσεται στην Περιοχή «B» στο Δ άκρο του Ελαιώνα, σε απόσταση 1,5 χλμ περίπου από την Ιερά Οδό και το εμπορικό κέντρο του Δήμου Αιγάλεω και 5 χλμ περίπου ΝΔ του κέντρου της Αθήνας. Αποτελεί θύλακα που απαρτίζεται ως επί το πλείστον από τριτογενείς χρήσεις, όπως η υπεραγορά ΑΒ Βασιλόπουλος, καθώς και από χρήσεις του δευτερογενή τομέα, γραφειακές χρήσεις και χρήσεις κατοικίας στα εσωτερικά τετράγωνα.

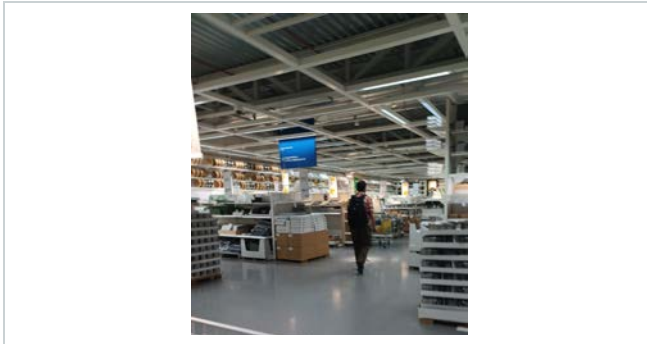
Αξίζει να επισημανθεί ότι η ζώνη επιρροής του ακινήτου με βάση τη διάρκεια οδήγησης 0' - 20' ανέρχεται σε περίπου 850.000 κατοίκους και περιλαμβάνει τους Δήμους Περιστερίου, Αιγάλεω, Χαϊδαρίου, Αγίας Βαρβάρας, Κορυδαλλού, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Νίκαιας, Κερατσινίου, καθώς και Μοσχάτου- Ταύρου, Καλλιθέας και Πειραιά.

Σε ό,τι αφορά την προσβασιμότητα, αυτή επιτυγχάνεται μέσω λεωφορειακών γραμμών που διέρχονται από κεντρικούς οδικούς άξονες της περιοχής, όπως η λεωφόρος Κηφισού και η οδός Πέτρου Ράλλη, Επίσης, μέσω του σταθμού ΜΕΤΡΟ «Αιγάλεω» που βρίσκεται σε απόσταση 3 χλμ. και στη συνέχεια μέσω λεωφορειακών γραμμών εξυπηρέτησης που παρέχει δωρεάν η όμορη ανάπτυξη του River West.

Χάρτης τοποθεσίας του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

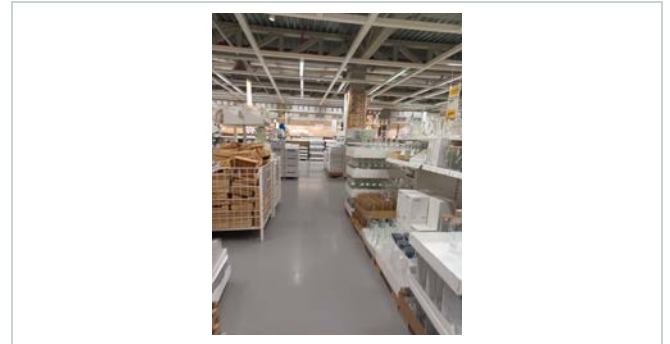
Περιγραφή Ακινήτου

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Οικοπεδικό Σκέλος

Το υπό μελέτη ακίνητο αποτελεί τμήμα ενός συγκροτήματος δύο κτιρίων – κτίριο Α (River West) και κτίριο Β (IKEA)- που οικοδομήθηκε σταδιακά από το 2006 έως το 2011, ενώ το 2021 ολοκληρώθηκε και η επέκταση του κτιρίου Α. Το οικοπέδο επί του οποίου ανεγερθεί το συγκρότημα έχει συνολικό εμβαδό 63.380,51 τμ και φέρει προσόψεις ΝΑ επί της Λεωφόρου Κηφισού σε πλευρά μήκους 322,85 μέτρων, ΒΔ εν μέρει με την οδό Προόδου σε πλευρά μήκους 18,60 μέτρων και εν μέρει με την όμορη ανάπτυξη του κτιρίου Γ (Μουζάκης) σε πλευρά μήκους 239,66 μέτρων και Α με την οδό Ατταλείας σε πλευρά μήκους 191,68 μέτρων. Η υπεραγορά IKEA (κτίριο Β), αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία του ως άνω συγκροτήματος, με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 485%, το οποίο αντιστοιχεί σε 30.739,55 τμ γης.

Κτίριο

Το συγκρότημα, τμήμα του οποίου αποτελεί το υπό μελέτη, έχει ανεγερθεί σύμφωνα την υπ' αριθμόν 1358/4.8.2006 άδεια οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δυτικού Τομέα, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με τις υπ' αριθμούς 1828/1.12.2006, 71/19.1.2007, 1426/5.10.2007, 109/21.1.2010, 726/22.9.2010, 23/1.2.2011, 318/5.7.2011 αναθεωρήσεις αυτής, με την υπ' αριθμόν 282/2012 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αιγάλεω, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με τις υπ' αριθμούς 149/2013 και 66/2018 αναθεωρήσεις αυτής και με τις υπ' αριθμούς 91/30.5.2013, 263/12.10.2012, 112/21.06.2013, 145/22.12.2015, 20/4.02.2015, 31/18.02.2015, 10/5.02/2016, 12253/2019 άδειες δόμησης. Τέλος, επεκτάθηκε με βάση την υπ' αριθμόν 101739/12.2.2020 οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αιγάλεω. Η υπεραγορά αφορά κτίριο μεταλλικής κατασκευής, συνολικής επιφάνειας 25.194,12 τμ, το οποίο ολοκληρώθηκε βάσει των τεχνικών προδιαγραφών που χαρακτηρίζουν τα σημεία πώλησης της εν λόγω εμπορικής αλυσίδας παγκοσμίως. Διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο από τη λεωφόρο Κηφισού, πρόσβαση από τα επίπεδα του υπογείου και ανεξάρτητες θύρες ανεφοδιασμού από τον περιβάλλοντα χώρο.

Φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.

Δίκτυα και Παροχές

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από την Noval Property ΑΕΕΑΠ για τους σκοπούς της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ΜΤ/ΜΖ/ΑΟ-2021/11855(6Β) και ημερομηνία 20 Ιουλίου 2021 έκθεσης εκτίμησης της εταιρείας μας. Βάσει της εν λόγω έκθεσης, η υπεραγορά ΙΚΕΑ (κτίριο Β) αποτελεί την υπό στοιχεία 2 διηρημένη ιδιοκτησία του συγκροτήματος, με συνολική επιφάνεια 25.194,12 τμ. Εξ αυτών ο χώρος πώλησης καταλαμβάνει τα 20.050,00 τμ, ενώ η υπόλοιπη επιφάνεια αφορά σε χώρους βοηθητικής χρήσης, όπως γραφεία, αποθήκες, κλπ. Βάσει των παρασχεθέντων στοιχείων οι επιφάνειες των επιμέρους τμημάτων της υπεραγοράς είναι οι εξής:

Τμήμα ακινήτου ανά χρήση	Επιφάνεια ανά όροφο (τμ)		
	Ισόγειο	1ος όροφος	Σύνολο
Χώρος πώλησης	13.145,95	6.904,05	20.050,00
Γραφεία	-	1.331,64	1.331,64
Χώροι κυκλοφορίας	130,15	132,01	262,16
Αποθήκες-Βοηθητικοί χώροι	3.122,49	427,83	3.550,32
Σύνολο	16.398,59	8.795,53	25.194,12

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προσκομίστηκαν και παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα, τις οποίες θεωρούμε σωστές και σύμφωνες με τα Πρότυπα Μετρήσεων του RICS για την Ελλάδα.

Δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελές κτίριο που μισθώνεται στο σύνολό του σε ένα μισθωτή η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).

Κατάσταση Συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο σύντομη αυτοψία στο ακίνητο, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, κατά τη διάρκεια της οποίας διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου εσωτερικά και εξωτερικά ήταν πολύ καλή.

Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο δεν παρουσιάζει εδαφολογικούς κινδύνους.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Κατόπιν εντολής σας, δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

Κίνδυνος πλημμύρας

Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε το ακίνητο δεν εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας προσκομίστηκε το Ενεργειακό Πιστοποιητικό του Ακινήτου, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση και τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει το σχετικό πιστοποιητικό, όπως προβλέπεται από Ευρωπαϊκή Νομοθεσία.

Εάν επιθυμείτε μια τεκμηριωμένη άποψη αναφορικά με το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου σας, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, προτείνουμε να απευθυνθείτε σε εξειδικευμένο σύμβουλο, ο οποίος θα προβεί στον προσδιορισμό του κόστους αυτού.

Πολοδομικό Καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας. Το γήπεδο επί του οποίου αναπτύχθηκε το εμπορικό συγκρότημα εντάσσεται στην περιοχή υπό στοιχείο «Β» (Επιχειρησιακό Κέντρο) του Ελαιώνα, όπου επιτρέπονται οι εμπορικές χρήσεις μεγάλης κλίμακας (χονδρεμπόριο, αποθήκες, εμπορικές εκθέσεις, κλπ.), σε συνδυασμό με άλλες χρήσεις, όπως γραφεία, χώροι στάθμευσης κ.α.

Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,8, ενώ η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 40%. Σημειώνεται επίσης, ότι για το οικοδομικό τετράγωνο όπου εντάσσεται το υπό εκτίμηση οικόπεδο, έχει γίνει η υπ' αριθ. 3/98 μεμονωμένη πράξη εφαρμογής (απόφαση Νομάρχη 30588/11040/103/26-8-1999) και το οικόπεδο εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη του ισχύοντες όρους δόμησης, το υπό μελέτη ακίνητο δεν έχει δικαίωμα υπολειπόμενης δόμησης.

Τέλος, δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψή μας οποιαδήποτε ζητήματα πολεοδομικής φύσης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τόσο την τρέχουσα, όσο και τη μελλοντική αξία των ακινήτων.

ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ.

Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

Νομικό Καθροστώς

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Με βάση την υπ' αριθ. 7033/5-10-2020 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή και την υπ' αριθμόν 114010/29-10-20 ανακοίνωση του Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το υπό μελέτη ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα (ποσοστό 100%) στη Noval Property ΑΕΕΑΠ και στην παρούσα φάση είναι μισθωμένο.

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, ο μισθωτής ανανέωσε την μίσθωσή του. Για τους σκοπούς της εκτίμησης δεν μας παρασχέθηκε ωστόσο η υπογεγραμμένη μισθωτήρια σύμβαση, πάρα μόνο πληροφορίες σχετικά με τους συμφωνημένους μεταξύ των μερών όρους. Για τις ανάγκες της εκτίμησης, θεωρήσαμε τις πληροφορίες αυτές ως ακριβείς και πλήρεις. Οι βασικοί όροι της μίσθωσης συνοψίζονται στους παρακάτω πίνακες.

Μισθωτής	HOUSEMARKET A.E.
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης & τροποποιήσεων	1-Απρ-08 & 1/11/2023
Εκμισθωτής	Noval Property ΑΕΕΑΠ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Υπεραγορά
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	25.194,12
Καταγγελία μίσθωσης	Μ/Δ
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	€ 445.117,50
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	1-Νοε-23
Διάρκεια ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	25
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	31-Μαρ-48
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔΤΚ+1%, πλέον 7% κύκλου εργασιών
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1-Νοε-24

Μισθωτική Δραστηριότητα

Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Η μισθωτική ζήτηση για φυσικά καταστήματα εξακολούθησε να επικεντρώνεται σε κύριες εμπορικές αγορές και καθιερωμένες εμπορικές αναπτύξεις κατά τη διάρκεια του 2023, με την προσφορά στις εν λόγω θέσεις να είναι ωστόσο περιορισμένη.

Στην περίπτωση των μεγάλου μεγέθους εμπορικών αναπτύξεων, η συνεχής αύξηση της επισκεψιμότητας και του κύκλου εργασιών που ξεκίνησε από το 2021 και συνεχίζεται έως και σήμερα, είχε ως αποτέλεσμα την είσοδο νέων εταιριών στην αγορά παράλληλα με την επέκταση της παρουσίας επιτυχημένων εμπορικών σημάτων. Η ζήτηση επικεντρώνεται στα εμπορικά πάρκα και κέντρα, με τη μισθωτική δραστηριότητα σε ακίνητα τύπου big- box να είναι πιο περιορισμένη.

Ειδικότερα, μεταξύ των νέων μισθώσεων που έχουν ανακοινωθεί σε εμπορικές αναπτύξεις τύπου big- box κατά τους τελευταίους μήνες ήταν:

- το νέο κατάστημα Leroy Merlin στο υπό ανάπτυξη εμπορικό πάρκο της Trade Estates ΑΕΕΑΠ στην Πάτρα,
- το νέο κατάστημα Max Stores στην εμπορική ανάπτυξη της Tenbrinke επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και
- τα νέα καταστήματα ΙΚΕΑ στις υπό ανέγερση αναπτύξεις της Trade Estates ΑΕΕΑΠ σε Πάτρα, Ηράκλειο και Ελληνικό.

Στον κλάδο των υπεραγορών, το νέο κατάστημα συνολικής επιφάνειας 16.500 τμ της αλυσίδας Σκλαβενίτης στην Εθνική Αθηνών- Λαμίας ξεκίνησε τη λειτουργία του το τελευταίο τρίμηνο του 2022, ενώ πρόσφατα εγκαινιάστηκε το νέο κατάστημα του ομίλου Σκλαβενίτης στη συμβολή των οδών Ζέππου και Ξενοφώντος στη Γλυφάδα και το Grand Μασούτης επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης.

Τέλος, η εταιρεία ΑΒ Βασιλόπουλος διεύρυνε τους τελευταίους μήνες το δίκτυό της με 5 ακόμη καταστήματα, στο Χαλάνδρι, στην οδό Πειραιώς 86, στη λεωφόρο Κηφισιάς στο Μαρούσι, στην Κω και στην Ιεράπετρα, ενώ αναμένεται ένα ακόμη κατάστημα από το γερμανικό όμιλο Lidl, επί της Λ. Μεσογείων στο Δήμο Φιλοθέης- Ψυχικού, δημιουργώντας σε ορισμένες υπεραγορές “shops in a shop”, με διεθνείς αλυσίδες, όπως η πολωνική αλυσίδα ρούχων Perco και η Holland & Barrett.

Στοιχεία Μισθωμάτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέξαμε κατά την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε αναφορικά με μισθώσεις αντίστοιχων υπεραγορών διαπιστώσαμε τα παρακάτω:

Γενικά χαρακτηριστικά

Η πλειοψηφία των μισθώσεων, ιδιαίτερα οι νέες μισθώσεις, συμφωνούνται με την καταβολή ενός ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος, το οποίο αναπροσαρμόζεται βάσει ΔΤΚ, και ενός ποσοστού επί του κύκλου εργασιών, το οποίο ισχύει/καταβάλλεται εάν και εφόσον ξεπεράσει το ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα. Τα ποσοστά αυτά κυμαίνονται μεταξύ 5% και 7%.

Μισθωτικές αξίες

Το επίπεδο των αγοραίων μισθωμάτων για κτίρια πολύ μεγάλης κλίμακας τύπου big box, ανάλογα με την ακριβή θέση, την επιφάνεια αλλά και το είδος του μισθωτή, κυμαίνεται σήμερα μεταξύ **€10/τμ** και **€15/τμ** και συμπεριλαμβάνει την αποκλειστική χρήση θέσεων στάθμευσης.

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν το επίπεδο των μισθωτικών αξιών είναι:

- Η προβολή του ακινήτου,
- Η προσβασιμότητα,
- Το μέγεθος του ακινήτου,
- Η απόσταση από τις γύρω κατοικημένες περιοχές,
- Το επίπεδο ανταγωνισμού στην περιοχή,
- Οι γειτονικές χρήσεις, και
- Τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής επιρροής (εισοδηματικά και πληθυσμιακά κριτήρια).

Παρακάτω αναλύονται οι κύριοι όροι μιας τυπικής επαγγελματικής μίσθωσης:

Κατάσταση ακινήτου	Θερμό κέλυφος εκτός από κινητά παρακολουθήματα και εξοπλισμό του μισθωτή
Καθαρό ενοίκιο	Καταβάλλεται μηνιαίως προκαταβολικά. Δεν περιλαμβάνει τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ, λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα
Διάρκεια μίσθωσης	Συνήθως μεγαλύτερη των 12 ετών. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση τυπικών εμπορικών μισθώσεων η ελάχιστη

	διάρκεια είναι 3 έτη, εκτός εάν τα δυο μέρη συμφωνήσουν διαφορετικά.
Δυνατότητα διακοπής	Βάσει Νόμου (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
Αναπροσαρμογή	Συνήθως με βάση τον ΔTK (ΔTK+1% με όριο 4%-5%)
Εγγύηση	2 μηνιαία μισθώματα
Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα	Καταβάλλονται από το μισθωτή ή τον εκμισθωτή ανάλογα το είδος
Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ	Καταβάλλεται από το μισθωτή

Πίνακες ενδεικτικών συγκριτικών στοιχείων

A.A.	Τύπος συγκριτικού	Εμπορική ανάπτυξη	Χρήση	Εμπορική δραστηριότητα	Χώρος πώλησης (τμ)	Ετήσιο μίσθωμα (€/έτος)	Τιμή μονάδας (€/τμ/μήνα)	Τύπος ενοικίου	Πηγή
1	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό Πάρκο	Εμπορική χρήση	Είδη οικιακής χρήσης	3.878,25	833.703,00	17,91	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	Atria Group
2	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό Πάρκο	Εμπορική χρήση	Είδη σπιτιού	9.193,21	1.233.583,05	11,18	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	Atria Group
3	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Υπεραγορά (Big Box)	Εμπορική χρήση	Είδη σπιτιού	22.241,00	3.120.000,00	11,69	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	Atria Group
4.	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Υπεραγορά (Big Box)	Εμπορική χρήση	Είδη σπιτιού	10.000,00	1.260.000	10,50	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	Atria Group

Δεδομένης της έλλειψης συγκριτικών στοιχείων (αιτούμενων και πραγματικών μισθωμάτων) για εμπορικές αναπτύξεις τύπου big box εξαιτίας του ιδιαίτερα περιορισμένου αποθέματος, συγκεντρώθηκαν συγκριτικά μισθωμάτων και για καταστήματα μεγάλης επιφάνειας και αντίστοιχης χρήσης με το εκτιμώμενο, τα οποία αποτελούν τμήμα εμπορικών πάρκων

Επενδυτική Δραστηριότητα

Επενδυτική Αγορά Υπεραγορών

Η περιοχή μελέτης αποτελεί μια αναγνωρισμένη αγορά για τον κλάδο των υπεραγορών, καθώς τα τελευταία έτη έχουν κατασκευαστεί μεγάλες αναπτύξεις τέτοιου είδους, όπως οι υπεραγορές που στεγάζουν τις επιχειρήσεις AB Βασιλόπουλος, Leroy Merlin, METRO Cush & Carry και Media Markt.

Στην κατηγορία των υπεραγορών τύπου «Big Box» ανήκουν εκείνες οι αναπτύξεις που η επιφάνειά τους ξεπερνά τα 10.000 τμ, είναι αυτόνομα κτίρια ελαφριάς συνήθως κατασκευής, είναι μισθωμένα σε ένα μισθωτή και παρέχουν δωρεάν πολυάριθμες θέσεις στάθμευσης. Σε αυτή την κατηγορία εμπίπτουν οι αλυσίδες πώλησης ηλεκτρικών ειδών, επίπλων, ειδών σπιτιού και DIY όπως αυτά των Praktiker, IKEA, Leroy Merlin, Jumbo, Kotsovolos, JYSK αλλά και τα μεγάλα super markets.

Τα κτίρια αυτά είθισται να κατασκευάζονται κατόπιν σχετικής απαίτησης και με συγκεκριμένες κατασκευαστικές τεχνικές προδιαγραφές. Κατά συνέπεια η προσφορά είναι ιδιαίτερα περιορισμένη, ενώ σπάνια ένας υποψήφιος χρήστης καταφεύγει στην ανοικτή αγορά για τον εντοπισμό έτοιμων κτιρίων (και όταν αυτό συμβαίνει αφορά κτίρια που έχουν αποδεσμευτεί από παραπλήσιους χρήστες).

Κατ'επέκταση, ο εν λόγω κλάδος αποτελεί μια κλειστού τύπου αγορά με περιορισμένο αριθμό συναλλαγών αλλά και νέων επενδύσεων. Με βάση την έρευνά μας, κατά τη διάρκεια του 2023 δεν υπήρχαν νέα έργα σε εξέλιξη, ενώ η πιο πρόσφατη επένδυση στο κλάδο, αφορά την κατασκευή ενός «Big Box» επιφάνειας 50.000 τμ περίπου επί της Λεωφόρου Κηφισού από την εταιρεία Hines, το οποίο ολοκληρώθηκε το 2021 και μισθώθηκε από τη γαλλική αλυσίδα ιδιοκατασκευών Leroy Merlin.

Συγκριτικά Στοιχεία Αγοραπωλησιών Εμπορικών Επενδυτικών Ακινήτων

Με βάση την έρευνά μας δεν προέκυψαν πρόσφατα στοιχεία αγοραπωλησιών ακινήτων αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το υπό μελέτη ως προς την επιφάνεια και τους υποψήφιους χρήστες.

Προκειμένου να καταλήξουμε στον προσδιορισμό της αγοραίας τιμής μονάδας του ακινήτου λήφθηκαν υπόψη:

- τα μισθώματα σε αντίστοιχου τύπου αναπτύξεις,
- ο κύκλος εργασιών που επιτυγχάνουν αντίστοιχοι χρήστες (προκειμένου να διαπιστωθεί αν το καταβαλλόμενο ενοίκιο είναι βιώσιμο ή μη), και
- οι αποδόσεις που αποζητούν οι επενδυτές για την εν λόγω κατηγορία ακινήτων.

Με βάση τα παραπάνω οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 8,00% και 9,00%, αναλόγως της εμπορικότητας της κάθε θέσης, των χαρακτηριστικών του μισθωτή, τη διάρκεια της μίσθωσης, το επίπεδο του μισθώματος και των λοιπών όρων μίσθωσης.

McArthurGlen (νυν Designer Outlet Athens)



Κατηγορία συγκριτικού: Αγοραπωλησία / 3^ο τρίμηνο 2022

Απόδοση: 7,36%

Κατηγορία ανάπτυξης: Εκπτωτικό πάρκο

Περιοχή: Σπάτα

Αριθμός καταστημάτων: 117

Ποσοστό πληρότητας: 94,68%

Κύκλος εργασιών: €4.500/τμ (2022)

Μέση κατανάλωση ανά επίσκεψη: € 22,50/επίσκεψη (2022)

Florida 1



Κατηγορία συγκριτικού: Αγοραπωλησία / 1^ο τρίμηνο 2022

Απόδοση: 7,47%

Κατηγορία ανάπτυξης: Εμπορικό πάρκο

Περιοχή: Θεσσαλονίκη

Αριθμός καταστημάτων: 12

Ποσοστό πληρότητας: 100%

Κύκλος εργασιών: €2.600/τμ (2021)

Μέση κατανάλωση ανά επίσκεψη: Μ/Δ

Smart Park



Κατηγορία συγκριτικού: Αγοραπωλησία / 3^ο τρίμηνο 2023

Απόδοση: 8,09%

Κατηγορία ανάπτυξης: Εμπορικό πάρκο

Περιοχή: Σπάτα

Αριθμός καταστημάτων: 80 καταστήματα περίπου

Ποσοστό πληρότητας: 95,40%

Κύκλος εργασιών: Μ/Δ

Μέση κατανάλωση ανά επίσκεψη: Μ/Δ

Νέες Αναπτύξεις

Επικείμενες Αναπτύξεις

Βάσει των όσων γνωρίζουμε, οι κυριότερες αναπτύξεις του κλάδου στην Ελλάδα που βρίσκονται υπό εξέλιξη ή έχουν ανακοινωθεί, είναι οι εξής:

Εμπορικό Πάρκο, Ελληνικό

M/Δ

Το εμπορικό πάρκο του Ελληνικού κατόπιν ολοκλήρωσης θα έχει συνολική επιφάνεια 30.000 τμ.

Trade Estates (Πάτρα)



Το εμπορικό πάρκο των 20.000 τμ στην Πάτρα από τη Trade Estates ΑΕΕΑΠ, σε συνεργασία με την Ten Brinke, θα κατασκευαστεί στην έκταση της πρώην (πλέον πτωχευμένης βιομηχανίας ξυλείας) ΑΒΕΞ, στην Ακτή Δυμαίων. Το οικόπεδο, που βρίσκεται κοντά στο λιμάνι της Πάτρας και στο οποίο θα ανεγερθεί το νέο εμπορικό πάρκο έχει έκταση 21,5 στρέμματα. Το ύψος της επένδυσης υπολογίζεται σε € 20 εκ.

Trade Estates (Ηράκλειο Κρήτης)



Το εμπορικό πάρκο εμβαδού 14.000 στο Ηράκλειο Κρήτης, πρόκειται να κατασκευαστεί κοντά στο υπάρχον αεροδρόμιο, σε μια έκταση 42 στρεμμάτων, από την Trade Estates ΑΕΕΑΠ και την Ten Brinke.

Trade Estates (Σπάτα)



Το ακίνητο βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Αττική Οδό καθώς και πολύ κοντά στο Διεθνές Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος και κατόπιν ολοκλήρωσης θα αφορά πάρκο συνολικής επιφάνειας 9.650 τμ και 500 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

Στην ίδια τοποθεσία βρίσκονται και οι εμπορικοί προορισμοί Smart Park και Designer Outlet Athens.

Συγκριτικά Στοιχεία Αγοραπωλησιών Οικοπέδων

Κατά την έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου, συλλέξαμε τα παρακάτω συγκριτικά από αγοραπωλησίες οικοπέδων κατάλληλων για εμπορική αξιοποίηση.

Τύπος συγκριτικού	Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	ΣΔ	Κάλυψη	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ/γης)	Πηγή
Αγοραπωλησία Q3 2022	Λ. Κηφισού	Οικόπεδο με παλαιό κτίσμα προς κατεδάφιση	5.300	0,80	40%	3.710.000	700,00	Atria Group
Αγοραπωλησία Q3 2022	Λ. Κηφισού	Οικόπεδο με παλαιό κτίσμα προς κατεδάφιση	20.471,28	0,80	40%	10.250.000	500,00	Atria Group

Εκτίμηση

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος 1η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Αναφορικά με την προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),
- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,

- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η Καθαρή Παρούσα Αξία ισούται με την Εύλογη αξία.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει του λογισμικού προγράμματος “ARGUS Enterprise”, το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ροών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές βασίζονται σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από το IMF.

Μέθοδος 2η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπ’ όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα

ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπ' όψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι – ενδεικτικά τουλάχιστον – τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κλπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η κατάσταση συντήρησης, οι παροχές, κλπ.
- Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά που 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 στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετούμε τις πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
<p>Κατασκευή & θέση: Το ακίνητο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης, με μεγάλη προβολή επί της Λ. Κηφισού</p>	<p>Προσβασιμότητα: Περιορισμένη πρόσβαση από μέσα σταθερής τροχιάς</p>
<p>Παροχές: Επαρκής αριθμός θέσεων στάθμευσης, που διατίθενται δωρεάν στους επισκέπτες</p>	<p>Εμπορικότητα: Η εν λόγω κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων αποτελεί μια ιδιαίτερη και κλειστή αγορά στην Ελλάδα, η οποία απευθύνεται σε περιορισμένο αριθμό δυνητικών επενδυτών και χρηστών</p>
<p>Προσβασιμότητα: Εύκολη πρόσβαση μέσω ΙΧ οχημάτων</p>	<p>Μισθωτής: Ο κύκλος εργασιών του μισθωτή δεν επιτρέπει την είσπραξη ενοικίου βάσει κύκλου εργασιών, παρά την αύξηση του κύκλου εργασιών το 2023 (25,99% σε σχέση με το 2022)</p>
<p>Μισθωτές : Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε φερέγγυο μισθωτή, οποίος τον Νοέμβριο του 2023 ανανέωσε τη μίσθωσή του, με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης 24,25 έτη</p>	
<p>Ακτίνα επιρροής: Η ακτίνα επιρροής του ακινήτου (catchment area) υπολογίζεται σε 800 χιλ. μόνιμους κατοίκους (20' απόσταση οδήγησης)</p>	
Ευκαιρίες	Κίνδυνοι
<p>Συνέργειες: Η επέκταση του River West σε συνδυασμό με την έναρξη λειτουργίας του εμπορικού πάρκου στο τμήμα της επέκτασης επηρεάζει θετικά την επισκεψιμότητα του ακινήτου</p>	<p>Ευαίσθητος κλάδος: Οι αυξανόμενες πωλήσεις μέσω του ηλεκτρονικού εμπορίου έχουν επηρεάσει τον κύκλο εργασιών των φυσικών καταστημάτων, ιδίως στη περίπτωση των ειδών οικιακού εξοπλισμού</p>
	<p>Ανταγωνιστικά ακίνητα: Η υπεραγορά Leroy Merlin στη Λεωφόρο Κηφισού 60, συνολικής επιφάνειας 50.000 τμ περίπου έχει αυξήσει τον ανταγωνισμό στην περιοχή</p>
	<p>Μακροοικονομικό περιβάλλον: Οι εν εξελίξει πόλεμοι της Ουκρανίας και του Ισραήλ προκαλούν αβεβαιότητες παγκοσμίως. Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για τη μείωση</p>

του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις

Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο ήταν μισθωμένο από την εταιρεία «Housemarket ΑΕ εμπορίας ειδών οικιακής χρήσης, επίπλων και ειδών εστίασης» με την επωνυμία «ΙΚΕΑ». Το ετήσιο μεικτό μίσθωμα για το 1^ο μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε € 5.386.972, ενώ καταλήγει σε € 7.182.852 το 2033.

Συντελεστές αναπροσαρμογών

Με βάση τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται βάσει ΔTK+1%, κάθε 1 Νοεμβρίου.

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε ότι θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 15.80%. Πιο συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί μέση αύξηση του αγοραίου μισθώματος της τάξης του 1,50% ετησίως. Πρόκειται για υπόθεση η οποία αντανακλά την, κατά την άποψή μας, μακροπρόθεσμη αύξηση των μισθωμάτων για παρόμοια ακίνητα σε περιοχές με παρόμοια χαρακτηριστικά.

Αναφορικά με τον προσδιορισμό του μεταβαλλόμενου μισθώματος, υποθέσαμε κλιμακωτή ετήσια μεταβολή των πωλήσεων του μισθωτή, με μέση ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών ίση με 4% περίπου. Από την ανάλυση μας, δεν προκύπτει καταβολή μισθώματος βάσει κύκλου εργασιών καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του ΔTK βάσει των προβλέψεων του IMF (Οκτώβριος 2023):

Έτος	2023	2024	2025	2026	2027	2028+
ΔTK	4,118%	2,834%	2,209%	2,001%	1,900%	1,894%

Κενές περίοδοι και επαναμίσθωση

Η συμβατική λήξη της μίσθωσης είναι στις 31 Μαρτίου 2048. Συνεπώς, το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο σε όλη τη διάρκεια της περιόδου ανάλυσης.

Λειτουργικά και άλλα κόστη

Με βάση τα στοιχεία που προσκομίστηκαν από την ιδιοκτήτρια εταιρεία, υιοθετήθηκαν τα παρακάτω ποσά ως μη ανακτήσιμα κόστη:

- Κόστος ασφάλισης: €34.310 ετησίως, και

- Φόρος ακινήτου (ΕΝΦΙΑ): €219.671 ετησίως

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη θέση του, την προβολή του, την επιφάνειά του και τις εναλλακτικές χρήσεις που θα μπορούσε να έχει, καθώς επίσης και τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης για αντίστοιχου τύπου ακίνητα, υιοθετήθηκε μισθωτική τιμή μονάδας της τάξης των **€15/τμ/μήνα**.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε € 4.534.942/έτος.

Τονίζεται ότι το ανωτέρω μίσθωμα υπολογίζεται θεωρώντας ότι αναφέρεται σε τυπική μίσθωση εμπορικού χώρου διάρκειας 12 ετών, στην οποία ορίζεται ότι ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση του κτιρίου.

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του και την παλαιότητά του, τον επικείμενο ανταγωνισμό καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **9,00%**.

Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου $e = RFR + R_p$.

Βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας για τον προσδιορισμό του R_p (risk premium) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$K = e - g + d = RFR + R_p - g + d$$

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

$$K = RFR + R_p - g + d \leftrightarrow R_p = K - RFR + g - d \leftrightarrow e = RFR + K - RFR + g - d = K + g - d$$

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε $e = K + g$.

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **11,50%**. Με βάση τη γνώση και αίσθηση που έχουμε για την ελληνική αγορά ακινήτων και βάσει των στοιχείων που προέκυψαν από συζητήσεις μας με εν δυνάμει επενδυτές ο εν λόγω συντελεστής κρίνεται εύλογος.

Κόστη αγοράς και προώθησης

Σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων είθισται να γίνεται μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας που ανήκει το ακίνητο και όχι του ακινήτου (Special Purpose Vehicle - SPV). Συνεπώς για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης και προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή αξία του ακινήτου (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων μεταβίβασης) έχουμε θεωρήσει κόστη αγοράς σε ποσοστό 1,5% της αξίας, και κόστη πώλησης ίσα με 0,50% της αξίας.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας για την εφαρμογή της μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Δεδομένου ότι δεν υπάρχει επαρκής αριθμός αγοραπωλησιών για αυτού του τύπου τις αναπτύξεις, προκειμένου να καταλήξουμε στον προσδιορισμό της αγοραίας τιμής μονάδας του ακινήτου λήφθηκαν υπόψη:

- το επίπεδο του καταβαλλόμενου μισθώματος του υπό μελέτη
- η πορεία του κύκλου εργασιών και
- οι αποδόσεις που αποζητούν οι επενδυτές για την εν λόγω κατηγορία ακινήτων.

Με βάση τα παραπάνω, υιοθετήθηκε αγοραία τιμή μονάδας ίση με **€ 2.250/τμ** που εφαρμόζεται στη μισθώσιμη επιφάνεια του ακινήτου, η οποία προκύπτει από τον συσχετισμό του αγοραίου μισθώματος με απόδοση της τάξης του 8,00%.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας η αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται σε **€ 56.686.770**.

Αξία Ακινήτου

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία της Υπεραγοράς ΙΚΕΑ, που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, στο Αιγάλεω, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

€ 57.836.420,01

(ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΙΑΝΤΑ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΝΑ ΛΕΠΤΟ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Η εν λόγω αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

Επιμερισμός εύλογης αξίας	Εύλογη αξία (100%)
Αξία εδαφικού σκέλους	€ 15.369.775,00
Κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων	€ 42.466.645,01
Σύνολο	€ 57.836.420,01

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίων και έργων βελτιώσεων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησης και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με την εύλογη αξία των επιμέρους στοιχείων/μερών του ακινήτου. Προκειμένου να επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η αξία της γης, με το εναπομένον μέρος της αξίας να αφορά το κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων. Η επιλογή αυτής της μεθόδου στηρίχθηκε στην επαγγελματική μας κρίση και στοιχεία της αγοράς.

Η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του υπό μελέτη προσδιορίστηκε ενδεικτικά, λαμβάνοντας υπόψη:

- Την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου τύπου κατασκευής και χρήσης ακίνητα (40 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση), και
- Την ηλικία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων. Το ακίνητο κατασκευάστηκε σταδιακά από το 2008 έως το 2012, λαμβάνοντας όμως υπόψιν εργασίες ανακαίνισης, ως κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής για την ανάλυση ορίστηκε η 1 Ιουλίου του 2012. Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής της Υπεραγοράς IKEA ισούται με 28,50 έτη.

Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

Ακίνητο	No. 2 Υπεραγορά IKEA
Ημερομηνία εκτίμησης	31-Δεκ-23
Πληρότητα	100%
Μισθωτής	HOUSEMARKET A.E. (IKEA)
Συνολική επιφάνεια ακινήτου (τμ)	25.194,12
Μεικτά ετήσια έσοδα την 31η Δεκεμβρίου 2023	5.341.410,00
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους	5.386.972,00
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους	5.132.991,00
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023	4.534.941,60
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	1-Ιαν-34
Μεικτό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 5.251.477
Καθαρό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 4.995.657
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	15,80%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	9,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	11,50%
Εύλογη αξία (100%)	€ 58.123.832,51
Καθαρή αρχική απόδοση	9,19%
Μεικτή απόδοση βάσει αγοραίου μισθώματος	7,80%
Μέση σταθμισμένη απόδοση	11,17%
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 9.05% και 12,20%
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Εύλογη αξία (100%)	€ 56.686.770,00
Στάθμιση δύο μεθόδων (80% / 20%)	

Ακίνητο

No. 2 Υπεραγορά ΙΚΕΑ

Σταθμισμένη εύλογη αξία (100%)

€ 57.836.420,01

Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Απόδοσης στη λήξη)

ΙΚΕΑ	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου	Αξία DCF (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
Βασικό σενάριο	9,00%	€ 58.123.832,51	€ 56.686.770,00	€ 57.836.420,01
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου +10%	9,90%	€ 56.482.867,00	€ 56.686.770,00	€ 56.523.647,60
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου -10%	8,10%	€ 60.129.458,00	€ 56.686.770,00	€ 59.440.920,40

Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Προεξόφλησης)

ΙΚΕΑ	Συντελεστής προεξόφλησης	Αξία DCF (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
Βασικό σενάριο	11,50%	€ 58.123.832,51	€ 56.686.770,00	€ 57.836.420,01
Συντελεστής προεξόφλησης +10%	12,65%	€ 54.085.138,00	€ 56.686.770,00	€ 54.605.464,40
Συντελεστής προεξόφλησης -10%	10,35%	€ 62.639.756,00	€ 56.686.770,00	€ 61.449.158,80

Αγοραίο μίσθωμα

ΙΚΕΑ	Αγοραίο μίσθωμα (€/έτος)	Αξία DCF (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
Βασικό σενάριο	€ 4.534.941,60	€ 58.123.832,51	€ 56.686.770,00	€ 57.836.420,01
Αγοραίο Μίσθωμα στη λήξη+10%	€ 4.988.435,76	€ 58.771.117,00	€ 56.686.770,00	€ 58.354.247,60

Αγοραίο Μίσθωμα στη λήξη-10%	€ 4.081.447,44	€ 57.476.550,00	€ 56.686.770,00	€ 57.318.594,00
---------------------------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Εκτίμηση Κόστους Αποκατάστασης

Επισημαίνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία στο ακίνητο, ούτε έγινε αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής, από ειδικό εμπειρογνώμονα της Εταιρείας.

Για ασφαλιστικούς σκοπούς και μόνο, το ενδεικτικό κόστος ανακατασκευής υπολογίστηκε στο ποσό των € 36.137.815,88 συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένων των ΦΠΑ και πληθωρισμού.

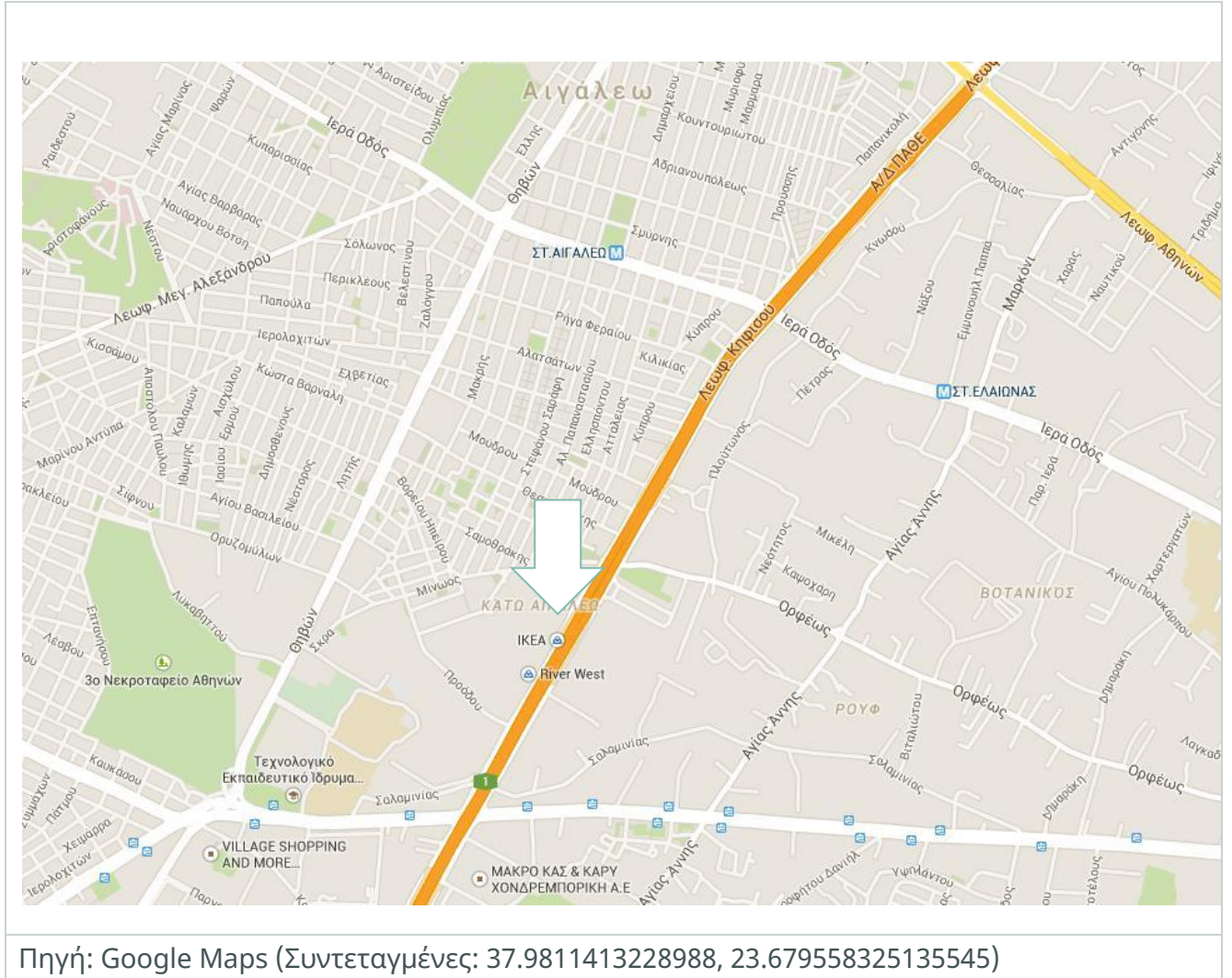
Η Εταιρεία δεν φέρει ουδεμία ευθύνη για την ασφαλιστέα αξία του ακινήτου, καθώς το αναφερόμενο κόστος είναι ενδεικτικό.

Σε περίπτωση σημαντικής απόκλισης μεταξύ του παραπάνω ποσού και της πραγματικής ασφαλιστέας αξίας, προτείνεται ανάθεση σε ειδικό εμπειρογνώμονα.

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα IV.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



Παράρτημα ΙΙ: Φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες υπολογισμών

Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

No. 2 Υπεραγορά ΙΚΕΑ	Ημερομηνία εκτίμησης	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Εκτίμηση εξόδου
Αιγάλεω, Αττική	31-Δεκ-23	1-Ιαν-24	1-Ιαν-25	1-Ιαν-26	1-Ιαν-27	1-Ιαν-28	1-Ιαν-29	1-Ιαν-30	1-Ιαν-31	1-Ιαν-32	1-Ιαν-33	1-Ιαν-34
		31-Δεκ-24	31-Δεκ-25	31-Δεκ-26	31-Δεκ-27	31-Δεκ-28	31-Δεκ-29	31-Δεκ-30	31-Δεκ-31	31-Δεκ-32	31-Δεκ-33	
Συνολικά έσοδα από βασικό ενοίκιο		5.386.972,00	5.650.662,00	5.861.235,00	6.047.236,00	6.227.671,00	6.408.209,00	6.593.663,00	6.784.483,00	6.980.826,00	7.182.852,00	
Συνολικά έσοδα από μισθώσεις		5.386.972,00	5.650.662,00	5.861.235,00	6.047.236,00	6.227.671,00	6.408.209,00	6.593.663,00	6.784.483,00	6.980.826,00	7.182.852,00	
Κόστος ασφάλισης		- 219.671,00	- 219.671,00	- 219.671,00	- 219.671,00	- 219.671,00	- 219.671,00	- 219.671,00	- 219.671,00	- 219.671,00	- 219.671,00	
Φόρος ακινήτου (ΕΝΦΙΑ)		- 34.310,00	- 35.678,00	- 36.704,00	- 37.549,00	- 38.300,00	- 39.027,00	- 39.730,00	- 40.445,00	- 41.173,00	- 41.914,00	
Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα		- 253.981,00	- 255.349,00	- 256.375,00	- 257.220,00	- 257.971,00	- 258.698,00	- 259.401,00	- 260.116,00	- 260.844,00	- 261.585,00	
Καθαρά έσοδα		5.132.991,00	5.395.313,00	5.604.860,00	5.790.016,00	5.969.700,00	6.149.511,00	6.334.262,00	6.524.367,00	6.719.982,00	6.921.267,00	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @ 9,00%												55.507.300,00
Μείον κόστη αγοράς @1,50%												- 820.304,93
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												54.686.995,07
Κόστη πώλησης ακίνητου @0,50%												- 273.434,98
Καθαρά έσοδα από πώληση												54.413.560,10
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		5.132.991,00	5.395.313,00	5.604.860,00	5.790.016,00	5.969.700,00	6.149.511,00	6.334.262,00	6.524.367,00	6.719.982,00	6.921.267,00	54.413.560,10
Εύλογη αξία @ 11,50%												58.123.832,51

No. 2 Υπεραγορά ΙΚΕΑ	Ημερομηνία εκτίμησης	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Εκτίμηση εξόδου
Αιγάλεω, Αττική	31-Δεκ-23	1-Ιαν-24	1-Ιαν-25	1-Ιαν-26	1-Ιαν-27	1-Ιαν-28	1-Ιαν-29	1-Ιαν-30	1-Ιαν-31	1-Ιαν-32	1-Ιαν-33	1-Ιαν-34
		31-Δεκ-24	31-Δεκ-25	31-Δεκ-26	31-Δεκ-27	31-Δεκ-28	31-Δεκ-29	31-Δεκ-30	31-Δεκ-31	31-Δεκ-32	31-Δεκ-33	
Κόστη αγοράς @1,50%	-											
	871.857,49											
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου	58.995.690,00											
Απόδοση ανά έτος		8,83%	9,28%	9,64%	9,96%	10,27%	10,58%	10,90%	11,22%	11,56%	11,91%	

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Εμβαδό μισθώσιμης επιφάνειας (τμ)	Τιμή μονάδος (€/τμ)	Εύλογη αξία (€)
25.194,12	2.250,00	56.686.770,00
Σύνολο (100%)		56.686.770,00

Πίνακας σταθμισμένης αξίας

Μέθοδος εκτίμησης	Εύλογη αξία (€)	Συντελεστής στάθμισης
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	€ 56.686.770,00	20%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	€ 58.123.832,51	80%
Σταθμισμένη αξία (100%)	€ 57.836.420,01	

Πίνακας υπολογισμού κόστους αποκατάστασης

Επίπεδο	Περιγραφή	Μεικτή επιφάνεια (τμ)	Κόστος ανά μονάδα (€/τμ)	Συνολικό κόστος (€)
Σύνολο ανωδομής	Μισθώσιμες επιφάνειες και κοινόχρηστοι χώροι	25.194,12	1.250,00	31.492.650,00
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης		25.194,12		31.492.650,00

Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης			
Απρόβλεπτα		5,00%	1.574.632,50
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης (συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων εξόδων)			33.067.282,50

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Συνολικό κόστος (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	0,50%	157.463,25
	Αρχιτεκτονική μελέτη & διακόσμηση	3,00%	944.779,50
	Στατική μελέτη	1,50%	472.389,75
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%	314.926,50

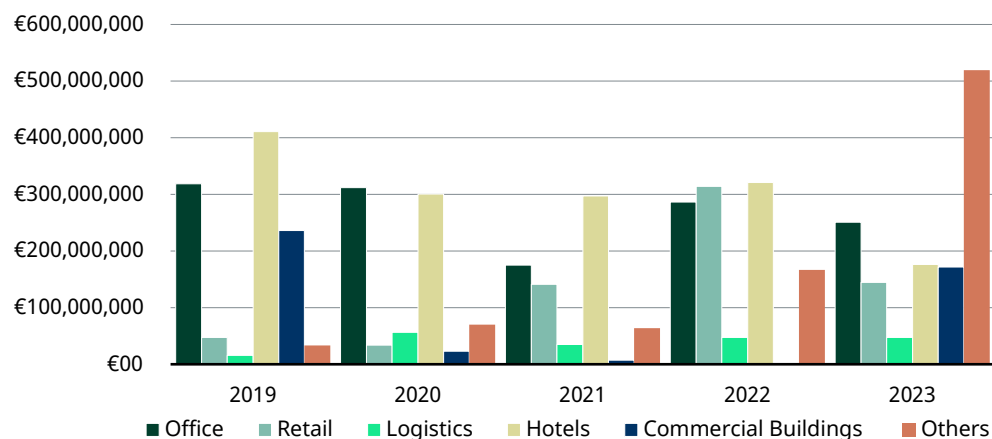
Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	1,00%	314.926,50
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	314.926,50
	Διαχείριση έργου	1,00%	314.926,50
	Ποιοτικός έλεγχος	0,50%	157.463,25
	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	47.238,98
Άλλα ελαφριά κόστη	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%	31.492,65
Μερικό σύνολο			3.070.533,38
Συνολικό κόστος αποκατάστασης			36.137.815,88

Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ | 2023

Όγκος επενδύσεων ανά κλάδο

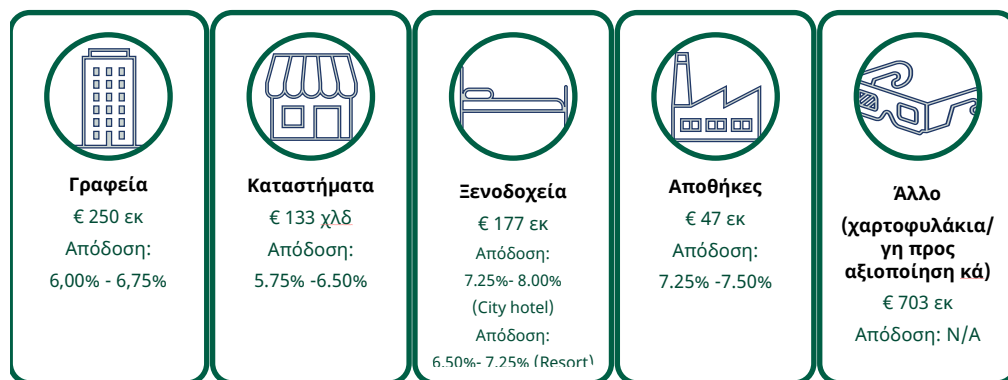


Σε αντίθεση με την υπόλοιπη Ευρώπη, ο συνολικός όγκος των επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων το 2023 αυξήθηκε κατά 11,50% περίπου συγκριτικά με το προηγούμενο έτος, αγγίζοντας τα € 1,3 δις, παρά το αυξανόμενο κόστος δανεισμού και τις συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από τις ΑΞΙΕΣ, από τις συνολικά 43 συναλλαγές που καταγράφηκαν κατά τη διάρκεια του έτους, 9 αγοραπωλησίες είχαν συνολική αξία άνω του €1 εκ. Οι σημαντικότερες σε όρους όγκου ήταν:

- η υπογραφή της συμφωνίας για το Project Skyline, ενός χαρτοφυλακίου 573 ακινήτων, μεταξύ της κοινοπραξίας DIMAND AE - PREMIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ και της ALPHA BANK, έναντι €438 εκ.,
- η μεταβίβαση 22 ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €110,5 εκ. από την PRODEA ΑΕΕΑΠ στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, και
- η αγορά του εμπορικού πάρκου Smart Park έναντι €110 εκ. από την Trade Estates

Η γραφειακή αγορά συγκέντρωσε για άλλο ένα έτος το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, αποτελώντας το 19% του συνολικού όγκου των συναλλαγών, με τον κλάδο των ξενοδοχείων να καταλαμβάνει τη δεύτερη θέση (14%). Στον κλάδο των εμπορικών καταστημάτων/αναπτύξεων, οι συναλλαγές κινήθηκαν κατά 40% χαμηλότερα σε σχέση με το προηγούμενο έτος (κυρίως λόγω της πώλησης δύο μεγάλων εμπορικών αναπτύξεων το 2022), συγκεντρώνοντας το 10% περίπου του όγκου των συναλλαγών, ενώ η έλλειψη επενδυτικού προϊόντος περιόρισε σημαντικά τη δυναμική του κλάδου των αποθηκών, για τον οποίο τόσο το επενδυτικό όσο και το κατασκευαστικό ενδιαφέρον είναι έντονο.



© Πνευματικά δικαιώματα 2023. Με την επιφύλαξη παντός δικαιώματος. Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε καλή τη πίστη, με βάση τα στοιχεία που συγκέντρωσαν οι ΑΧΙΕΣ ΑΕ για την αγορά εμπορικών ακινήτων. Αν και η ΑΞΙΕΣ πιστεύει ότι οι απόψεις της αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αυτής της παρουσίασης, υπόκεινται σε σημαντικές αβεβαιότητες, οι οποίες είναι πέρα από τον έλεγχο της εταιρίας. Επιπλέον, πολλές από τις απόψεις που παραθέτονται είναι απόψεις ή/και εκτιμήσεις που βασίζονται σε υποκειμενικές αναλύσεις της εταιρίας για τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Άλλες εταιρείες μπορεί να έχουν διαφορετικές απόψεις, προβλέψεις και αναλύσεις και οι πραγματικές συνθήκες της αγοράς στο μέλλον μπορεί να καταστήσουν τις τρέχουσες απόψεις των ΑΞΙΩΝ εσφαλμένες αργότερα. Η ΑΞΙΕΣ δεν έχει καμία υποχρέωση να ενημερώσει τις απόψεις της στο παρών, εάν οι απόψεις, οι προβλέψεις, οι αναλύσεις ή οι συνθήκες της αγοράς αλλάξουν αργότερα.

Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης



Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	3
Αντικείμενο	3
Χρονοδιάγραμμα	6
Αμοιβή	7
Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή	7
Όροι Ανάθεσης	8
Γενικές Διατάξεις	9
Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία.....	9
Περιεχόμενο Σύμβασης	10
Παραρτήματα.....	11
Πίνακας Ακινήτων	12
Ασφαλιστική Κάλυψη.....	13
Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων	13

Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, τη 18^η Οκτωβρίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «**NOVAL PROPERTY**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Μεσογείων 2-4, Τ.Κ. 115 27), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 152321260000 (Α.Φ.Μ. 996899546 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τους κκ. Καπετανάκο Παναγιώτη και Στεργιόπουλο Γεώργιο, αποκαλουμένης εφεξής «**ΕΝΤΟΛΕΑΣ**».

ΚΑΙ

Αφετέρου δε:

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «**ΑΞΙΕΣ ΑΕ**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Σέκερη 4), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 005101101000 (Α.Φ.Μ. 999635558 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τον Δ/ντα Σύμβουλό της κ. Νικόλαο Χατζητσόλη, αποκαλουμένης εφεξής «**ΑΞΙΕΣ**».

ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:

Αντικείμενο

Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ αναθέτει στην ΑΞΙΕΣ και η ΑΞΙΕΣ αποδέχεται και αναλαμβάνει την εκτίμηση της εύλογης αξίας 20 επενδυτικών ακινήτων της ΕΝΤΟΛΕΑΣ, τα οποία αποτελούν τμήμα του χαρτοφυλακίου της ΕΝΤΟΛΕΑΣ και τα οποία περιγράφονται στον πίνακα του Παραρτήματος της παρούσας (εφεξής καλούμενου το «Έργο»). Πιο συγκεκριμένα το Έργο θα πραγματοποιηθεί βάσει των ακόλουθων όρων:

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με το εν λόγω Έργο. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

Σκοπός εκτίμησης

Σύνταξη εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων.

Γενικές Αρχές και Βάση Εκτίμησης

Το Έργο θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Μεγάλης Βρετανίας. Ιδιαίτερα με βάση το Practice Statement P.S. 3.6 του Red Book Appraisal & Valuation Manual και τις ενδεχόμενες αναθεωρήσεις του.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Ως βάση της αξίας ορίζεται η «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»

Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:

«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.»

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για το σκοπό του συγκεκριμένου Έργου και δεδομένων των χαρακτηριστικών των ακινήτων, θα εφαρμοστούν συνδυαστικά οι κάτωθι μεθοδολογίες:

- **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων,**
- **Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος,**
- **Μέθοδος Κερδών,**
- **Μέθοδος Αξιοποίησης και**
- **Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.**

Η εκτίμηση βάσει της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος θα πραγματοποιηθεί βάσει του λογισμικού προγράμματος "ARGUS Enterprise", το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ρών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές θα βασιστούν σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές.

Απαιτούμενα Στοιχεία

Για το σκοπό της εκτίμησης θα πρέπει να μας προσκομιστεί αναθεωρημένος πίνακας των βασικών στοιχείων των μισθώσεων (tenancy schedule), καθώς και όλα τα νεότερα νομικά και τεχνικά στοιχεία που αφορούν σε πιθανές αλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί σε σχέση με την προηγούμενη μελέτη εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 30 Ιουνίου 2023.

Αυτοψία

Για το σκοπό του ΕΡΓΟΥ θα πραγματοποιηθεί επιτόπια αυτοψία στα ακίνητα: Mare West, Wyndham, River West, IKEA, Mouzakis και Vitrouvit. Για τα υπόλοιπα ακίνητα έχουμε λάβει επιβεβαίωση εκ μέρους σας ότι δεν έχει αλλάξει κάτι στην κατάσταση συντήρησης αυτών ή/και στην περιοχή στην οποία βρίσκονται, σε σχέση με την προηγούμενη αυτοψία, η οποία πραγματοποιήθηκε για τους σκοπούς της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31/12/2022.

Γλώσσα

Οι εκθέσεις εκτίμησης θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

Παραδοτέο

Πλήρεις εκθέσεις εκτίμησης βάσει των RICS Valuation Global Standards, πλέον:

- ενδεικτικού επιμερισμού της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου σε αξία γης και αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης για λογιστικούς σκοπούς,
- προσδιορισμό ενδεικτικού κόστους ανακατασκευής κάθε ακινήτου για ασφαλιστικούς σκοπούς.

Χρονοδιάγραμμα

Το χρονοδιάγραμμα του Έργου προβλέπει παράδοση των αποτελεσμάτων εκτίμησης έως τις 4 Δεκεμβρίου, ενώ τα πλήρη τεύχη των εκθέσεων σε μορφή σχεδίου θα σας παραδοθούν δυο εβδομάδες αργότερα.

Εφόσον δεν υπάρχουν σχόλια επί αυτών, οι τελικές εκθέσεις θα σας παραδοθούν άμεσα τόσο σε ηλεκτρονική μορφή (pdf) όσο και σε φυσικό αρχείο σε ένα αντίτυπο.

Αμοιβή

Για τις ανάγκες της συγκεκριμένης εργασίας, η αμοιβή μας καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη φύση του Έργου, τον αριθμό των ακινήτων και το βαθμό ανάλυσης που θα απαιτηθεί,
- Την προηγούμενη συνεργασία μας,
- Την ευθύνη της εταιρείας μας και την υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών μας, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τους κώδικες επαγγελματικής δεοντολογίας,
- Την Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης σε σχέση με το επίπεδο των συνολικών εκτιμώμενων αξιών, και την αντίστοιχη επαγγελματική ευθύνη που αναλαμβάνουμε.

Με βάση τα ανωτέρω η συνολική αμοιβή της εταιρείας μας θα ανέλθει στο ποσό των **€ 16.000 (Δεκαέξι Χιλιάδων Ευρώ)** πλέον ΦΠΑ 24%, πλέον οδοιπορικά έξοδα για τα ακίνητα στην Κόρινθο, τα οποία δεν θα ξεπεράσουν τα €100.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ ρητώς δηλώνει ότι θεωρεί την παραπάνω προβλεπόμενη αμοιβή της ως εύλογη και δίκαιη.

Η τιμολόγηση της ως άνω προβλεπόμενης αμοιβής της ΑΞΙΕΣ θα γίνει με την ολοκλήρωση από την ΑΞΙΕΣ και την παράδοση στην ΕΝΤΟΛΕΑ των σχετικών εκτιμήσεων. Για την είσπραξη της αμοιβής, συμφώνως με τα προαναφερθέντα, η ΑΞΙΕΣ θα εκδίδει σχετικό τιμολόγιο. Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ υποχρεούται να εξοφλεί κάθε τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ με κατάθεση στον με αριθμό 0026.0101.55.0200377058 (IBAN: GR79.0260.1010.0005.5020.0377.058) λογαριασμό, τον οποίο η ΑΞΙΕΣ τηρεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias, το αργότερο, έως το τέλος του μήνα, ο οποίος έπεται αυτού της τιμολόγησης, με την προϋπόθεση της παράδοσης στην ΕΝΤΟΛΕΑ, το αργότερο έως την πέμπτη ημέρα του επομένου της τιμολόγησης μήνα, του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ. Σε περίπτωση που το τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ παραδοθεί στην ΕΝΤΟΛΕΑ, μετά το πέρας των πέντε πρώτων ημερών του επομένου της τιμολόγησης μήνα, η εξόφληση του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ θα συντελεστεί έως το τέλος του επομένου της παραδόσεως του τιμολογίου στην ΕΝΤΟΛΕΑ μήνα.

Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή

Το ΕΡΓΟ θα πραγματοποιηθεί από εκτιμητές της εταιρείας ΑΞΙΕΣ ΑΕ, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων Ακινήτων και λειτουργεί με βάση τα επαγγελματικά πρότυπα και κώδικα δεοντολογίας του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και του Counselors of Real Estate (CRE) των ΗΠΑ.

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι οι υπογράφοντες εκτιμητές που θα επιβλέψουν ή/και εκπονήσουν τις εκτιμήσεις είναι πλήρως καταρτισμένοι και πιστοποιημένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Global Standards 2022 [The Red Book]) και είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών φυσικών προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ του ν. 4152/2013, ΦΕΚ 107Α).

Όροι Ανάθεσης

Οι παρακάτω όροι είναι τυπικοί και έχουν γενική εφαρμογή σε όλες τις εργασίες εκτίμησης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά παραπάνω. Συγκεκριμένα:

- Δεν θα γίνει εμβαδομέτρηση, ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση των ακινήτων, παρά θα βασιστούμε στα όσα σχετικά καταγράφονται στα έγγραφα και την πληροφόρηση που θα μας παρασχεθούν.
- Δεν θα εκπονήσουμε στατικό έλεγχο κτιρίων, εγκαταστάσεων ή στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου των προς εκτίμηση ακινήτων. Επιπλέον, δεν θα γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων ή χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο των ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε επισήμως έρευνα χρήσεων γης, ούτε κάποιο έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για το σκοπό της εκτίμησης. Η εκτίμηση θα βασιστεί στα όσα προκύψουν από τα έγγραφα και την πληροφόρηση από πλευράς της ΕΝΤΟΛΕΑ.
- Δεν θα διεξαγάγουμε κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των προς εκτίμηση ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να ελεγχθεί η πιθανή ύπαρξη παραγόντων ρύπανσης ή άλλων περιβαλλοντικών θεμάτων. Δεν θα πραγματοποιήσουμε περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους για τον έλεγχο πιθανότητας ρύπανσης από ή εις βάρος των προς εκτίμηση ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε νομικό έλεγχο των ακινήτων. Για στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του θα βασιστούμε αποκλειστικά στα όσα σχετικά θα προκύψουν από τα έγγραφα που θα μας παρασχεθούν για τις ανάγκες της ανάθεσης.
- Εάν οποιοδήποτε από τα στοιχεία που μας παρασχεθούν από την ΕΝΤΟΛΕΑ για τις ανάγκες του Έργου, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, τα όποια αποτελέσματα της εκτίμησης θα είναι υποκείμενα αναθεώρησης.

Γενικές Διατάξεις

- Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων της παρούσας, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.
- Κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορεί να εκχωρήσει κανένα από τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις ή τις αξιώσεις του στο πλαίσιο αυτής της Σύμβασης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του άλλου μέρους, την οποία το μέρος αυτό δύναται να αρνηθεί κατά την απόλυτη κρίση του.
- Αν κάποια από τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης αποδειχτεί ότι είναι νομικά ανίσχυρη ή άκυρη, τότε αυτή η ακυρότητα δεν θα καθιστά άκυρη όλη την Σύμβαση. Σε τέτοια περίπτωση, τα συμβαλλόμενα μέρη με το παρόν αναλαμβάνουν καλή τη πίστη και σε πνεύμα αμοιβαίας συνεργασίας να διαπραγματευτούν και να συμφωνήσουν μια καινούρια διάταξη νομικά δεσμευτική και ισχυρή, η οποία θα είναι το δυνατόν κοντινή στον οικονομικό σκοπό της διάταξης που κηρύχθηκε ανίσχυρη ή άκυρη.
- Κάθε συμβαλλόμενο στο παρόν μέρος καθ' όλη τη διάρκεια του παρόντος συμφωνητικού και για δύο (2) χρόνια ακόμα μετά τη, με οποιοδήποτε τρόπο και για οποιοδήποτε λόγο, λήξη του, υποχρεούται σε εχεμύθεια και αυστηρή τήρηση του απόρρητου σχετικά με οποιαδήποτε πληροφορία, γεγονός, υπηρεσιακή πρακτική, σχεδιασμό και μεθόδους εργασίας, επιχειρηματικά σχέδια, κ.λπ. που αφορούν το άλλο μέρος, για όσα έλαβε γνώση εξαιτίας ή με αφορμή την παρούσα σύμβαση, καθώς επίσης να μην μεταδίδει, αλλά και να εμποδίζει ή να μην διευκολύνει την μετάδοσή τους σε οποιονδήποτε τρίτο. Η μη τήρηση της ανωτέρω υποχρέωσης εχεμύθειας από το ένα μέρος ή τους υπαλλήλους ή τους εν γένει συνεργάτες του, παρέχει στο άλλο μέρος το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον παραβάτη, κάθε συμβαλλόμενου ευθυνόμενου και για τις παραβάσεις της υποχρέωσης εχεμύθειας και από μέρους των υπαλλήλων και των εν γένει συνεργατών του.
- Η διάρκεια της παρούσας σύμβασης αρχίζει με την υπογραφή της και λήγει την ημέρα ολοκλήρωσης του Έργου, σύμφωνα με το προβλεπόμενο ανωτέρω χρονοδιάγραμμα και την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση της ΑΞΙΕΣ.

Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία

Η παρούσα Σύμβαση θα υπόκειται και θα ερμηνεύεται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Οποιαδήποτε διένεξη, που θα ανακύπτει μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, αναφορικά με την ερμηνεία ή εκτέλεση της παρούσας Σύμβασης ή διαφορετικά, και η οποία δεν θα επιλύεται με φιλικές διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών, υποβάλλεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των αρμοδίων Δικαστηρίων των Αθηνών.


Περιεχόμενο Σύμβασης

Αυτή η Σύμβαση περιέχει το σύνολο της συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών και αντικαθιστά όλες τις προγενέστερες συμφωνίες, είτε προφορικές είτε γραπτές, μεταξύ τους.

Σε πίστωση των ανωτέρω, η παρούσα σύμβαση συντάχθηκε εγκύρως σε δύο (2) πρωτότυπα και έλαβε κάθε συμβαλλόμενος από ένα (1).

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**


ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ
 ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ
 ΕΔΡΑ: ΣΕΚΕΡΗ 4, 106 74 - ΑΘΗΝΑ
 ΤΗΛ.: 2130169550
 ΑΦΜ: 999635558 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
 ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 5101101000

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®

RICS Registered Valuer

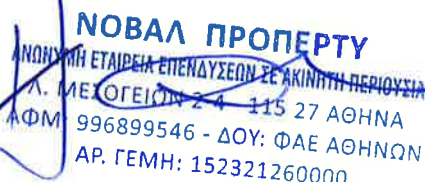
Διευθύνων Σύμβουλος

+30 213 0169 570

Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Για τη **NOVAL PROPERTY**

Για τη **NOVAL PROPERTY**


NOVAL PROPERTY
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
 Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 2-4 - 115 27 ΑΘΗΝΑ
 ΑΦΜ: 996899546 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
 ΑΡ. ΓΕΜΗ: 152321260000

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Παράρτημα

Πίνακας Ακινήτων

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Αμοιβή (€) Εκτίμησης 31.12.2023
1	Ευήνου, Αθήνα	Κατάστημα	300
2	Οινόφυτα, Βοιωτία	Βιομηχανικό κτήριο	700
3A	Φοινικιά, Ηράκλειο Κρήτης	Βιομηχανικό κτήριο	700
3B		Γήπεδο με δεξαμενή	-
4A	Mare West	Εμπορικό πάρκο	1.400
4B	Mare West (όμορο αδόμητο γήπεδο)	Αδόμητο γήπεδο (όμορο Mare West)	-
5	WYNDHAM	Ξενοδοχείο	1.800
6A	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω	RIVER WEST	2.300
6B	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω	IKEA	1.000
7A	Ηρώων Πολυτεχνείου, Μαγούλα	Βιομηχανικό συγκρότημα	700
7B	Μαγούλα, Δυτική Αττική	Αδόμητο γήπεδο (όμορο βιομηχανικού συγκροτήματος)	-
8	Δερβενοχώρια, Βοιωτία	Βιομηχανικό κτήριο	700
9	Vitruvit, Θεσσαλονίκη	Βιομηχανικό συγκρότημα	700
10	53 Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Sofia, Bulgaria	Κτήριο Γραφείων	2.700
11	Μουζάκη - Προόδου 1-3-5, Αιγάλεω	Εμπορικό συγκρότημα	1.400
12-13-14	Αγία Μαρίνα	Αδόμητα γήπεδα	500
15	Στυλίδα, Φθιώτιδα	Αδόμητο οικόπεδο	450
16-17-18-19	Θέση "Πουρνέρι", Κόρινθος	Αδόμητα γήπεδα	200
20	Ξενίας 17, Κηφισιά	Κατοικία	450
Σύνολο			16.000

Ασφαλιστική Κάλυψη

Η εταιρεία μας διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) για τις υπηρεσίες που παρέχει. Το ύψος της ασφάλισης έχει θεσπιστεί σύμφωνα με τη διεθνή πολιτική της CBRE και ανέρχεται στο ποσό των € 3.000.000 (Τρία Εκατομμύρια Ευρώ).

Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων

Η Εταιρεία μας ακολουθεί συγκεκριμένη διαδικασία διαχείρισης παραπόνων, βάσει της διεθνούς πολιτικής της CBRE. Αναλυτικό αντίγραφο δύναται να σας παρασχεθεί κατόπιν αιτήματός σας.

Εάν έχετε κάποιο πρόβλημα που δεν μπορεί να επιλυθεί από τον αρμόδιο για το έργο συνεργάτη, θα πρέπει να απευθυνθείτε στον Υπεύθυνο Διαχείρισης Παραπόνων της Εταιρείας στο +30 213 0169550, ο οποίος και θα ακολουθήσει συγκεκριμένη διαδικασία για την αντιμετώπιση του ζητήματός σας. Αν και πάλι δεν ικανοποιηθεί το αίτημά σας, επικοινωνήστε με τον κο Νικόλαο Χατζητσόλη, Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας μας, ο οποίος θα διενεργήσει προσωπικά ξεχωριστή επανεξέταση του αιτήματός σας και θα επικοινωνήσει μαζί σας προκειμένου να σας ενημερώσει για το συμπέρασμα της ανασκόπησής του.

Για περισσότερες πληροφορίες:

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®
RICS Registered Valuer
Διευθύνων Σύμβουλος
T: +30 213 0169570
E: Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Κέλλυ Ζολώτα, MRICS
RICS Registered Valuer
Διευθύντρια, Επενδυτικά Ακίνητα (CRE & Hospitality)
T: +30 213 0169574
E: Kelly.zolota@cbre-axies.gr

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

www.cbre-axies.gr