



Έκθεση εκτίμησης

Εμπορικό πάρκο Mare West και όμορο γήπεδο

5ο χλμ ΠΕΟ Κορίνθου-Πατρών, Κόρινθος

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	10
Μέρος III: Τα Ακίνητα.....	21
Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς	75
Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης.....	77

Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

Άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Τα ακίνητα

- Διεύθυνση: 5^ο χλμ ΠΕΟ Κορίνθου Πατρών, Κόρινθος
- Κατηγορία περιοχής: Εκτός σχεδίου πόλεως με επαγγελματικές χρήσεις γης (βιοτεχνικά και εμπορικά ακίνητα)
- Σύντομη περιγραφή ακινήτων: Εμπορικό πάρκο με συνολικά 23 εμπορικά καταστήματα και ποσοστό πληρότητας 97,15%, και όμορο κενό αγροτεμάχιο εμβαδού 1.268,19 τμ

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Βάσει του υπ' αριθμόν 6425/22-12-2016 τίτλου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη και της υπ' αριθμόν 6889/2019 σύμβασης συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεωργή, τα ακίνητα είναι ιδιοκτησίας «Noval Property ΑΕΕΑΠ» σε ποσοστό 100%.

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

Μισθώσεις

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το πάρκο είναι μισθωμένο σε 23 μισθωτές, ενώ υπάρχουν 2 κενά καταστήματα, τα οποία πρόκειται να μισθωθούν το επόμενο διάστημα. Τα πλήρη στοιχεία των μισθώσεων παρουσιάζονται στο σχετικό παράρτημα IV:

Βασικά Δεδομένα Εμπορικού Πάρκου	
Συνολική μισθώσιμη επιφάνεια	13.051,19 τμ
Αριθμός καταστημάτων	23
Αριθμός μισθωμένων	21
Αριθμός κενών	2
Ποσοστό πληρότητας	97.62%

Μεικτό εισόδημα 1^{ου} έτους χρηματορροής

€1.860.689/ έτος (€142,57/τμ)

Στο ως άνω ποσό συμπεριλαμβάνονται εκτός των εσόδων από βασικό ενοίκιο (€ 968.766) και τα έσοδα που προκύπτουν από τα ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών (€ 841.923) και τα επιπρόσθετα έσοδα (€50.000).

Μεικτό αγοραίο μίσθωμα την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€1.895.639 / έτος (€145,25/τμ)

Υποθέτοντας ότι το εμπορικό πάρκο είναι πλήρως μισθωμένο & μη συμπεριλαμβανομένων επιπρόσθετων εσόδων.

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

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
<p>Τοποθεσία: Το εμπορικό πάρκο αποτελεί τη μοναδική αντίστοιχη ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή του Νομού Κορινθίας</p> <p>Ακτίνα επιρροής: Ευρεία ζώνη επιρροής (catchment area), ιδίως κατά τους θερινούς μήνες</p> <p>Παροχές: Επαρκής αριθμός θέσεων στάθμευσης, που διατίθενται δωρεάν στους επισκέπτες</p> <p>Κατασκευή: Το ακίνητο είναι σε καλή κατάσταση συντήρησης και αποτελεί το πρώτο "πράσινο" εμπορικό πάρκο στην Ελλάδα με διεθνή πιστοποίηση (BREEAM In-Use)</p> <p>Ασφάλεια εισοδήματος : Υψηλό ποσοστό πληρότητας (97,62%) σε φερέγγυους και καθιερωμένους στο χώρο του εμπορίου μισθωτές, με μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια μισθώσεων 6,67 έτη, ενώ μισθωτής άγκυρα του πάρκου είναι εταιρεία super market με την επωνυμία ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ</p> <p>Σύνθεση μισθωτών: Οι κύριοι μισθωτές του πάρκου (υπεραγορά Σκλαβενίτη, H&M, LC WAIKIKI & COSMOS SPORT), καταβάλλουν το 59,05% του συνολικού εισοδήματος του πάρκου και καταλαμβάνουν το 62,51% του προς μίσθωση χώρου, ενώ παρουσιάζουν τα τελευταία έτη σταθερή αύξηση του κύκλου εργασιών τους</p> <p>Κύκλος εργασιών & επισκεψιμότητα πάρκου: Θετική πορεία του πάρκου κατά το τρέχον έτος, με αύξηση του κύκλου εργασιών το 2023 και αύξηση της επισκεψιμότητας κατά 12% και 8% περίπου αντίστοιχα, σε σχέση με το 2022. Για τα κενά καταστήματα, οι διαχειριστές του πάρκου βρίσκονται ήδη σε προχωρημένα στάδια διαπραγματεύσεων</p> <p>Κενά καταστήματα: Οι διαχειριστές βρίσκονται ήδη σε προχωρημένες συζητήσεις με υποψήφιους μισθωτές για τα κενά καταστήματα</p>	<p>Προσβασιμότητα: Δεν υπάρχει πρόσβαση από μέσα σταθερής τροχιάς</p>

Όμορο γήπεδο: Το κενό αγροτεμάχιο γειτνιάζει με το εμπορικό πάρκο καθώς και με την παραλία
 Προσβασιμότητα: Εύκολη πρόσβαση μέσω ΙΧ οχημάτων

Ευκαιρίες

Απειλές

Ευαίσθητος κλάδος: Οι αυξανόμενες πωλήσεις μέσω του ηλεκτρονικού εμπορίου έχουν επηρεάσει τον κύκλο εργασιών των φυσικών καταστημάτων

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 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 των ακινήτων:

- Για το εμπορικό πάρκο 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, και
- Για το όμορο γεωτεμάχιο εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας των παραπάνω ακινήτων 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.

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2023

Εμπορικό πάρκο Mare West: € 20.653.928,82 (ΕΙΚΟΣΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΟΓΔΟΝΤΑ ΔΥΟ ΛΕΠΤΑ)

Συντελεστές απόδοσης	
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου	8,25%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,50%
Μέση σταθμισμένη απόδοση	8,72%
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 7.64% και 9,68%

Κενό γήπεδο: € 15.218,28 (ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΙΑΚΟΣΙΑ ΔΕΚΑ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΙΚΟΣΙ ΟΚΤΩ ΛΕΠΤΑ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσες «Εύλογες Αξίες» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτουν από στοιχεία της αγοράς και τείνουν να εξισωθούν με την «Αγοραία Αξία»

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
Τα Ακίνητα	Εμπορικό πάρκο και κενό αγροτεμάχιο, τα οποία βρίσκονται στο 5 ^ο χλμ της ΠΕΟ Κορίνθου Πατρών, στο Δήμο Κορίνθου
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτων	Εμπορικό πάρκο αποτελούμενο από 23 εμπορικά καταστήματα και όμορο αγροτεμάχιο
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	Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας των παραπάνω ακινήτων 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.
Σταθμισμένη Εύλογη Αξία	<ul style="list-style-type: none"> – Εμπορικό πάρκο Mare West <p>€ 20.653.928,82 (ΕΙΚΟΣΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΟΓΔΟΝΤΑ ΔΥΟ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Κενό γήπεδο <p>€ 15.218,28 (ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΙΑΚΟΣΙΑ ΔΕΚΑ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΙΚΟΣΙ ΟΚΤΩ ΛΕΠΤΑ), 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</p>

	<p>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 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).</p>
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 στα ακίνητα 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.
Δημοσίευση	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.

	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.	
	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>
	+30 213 0169 570 Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr	+30 213 0169574 Kelly.zolota@cbre-axies.gr
<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>Αρ. Πρωτ. Έργου: 4284</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: AT-KZ-AO-2024_13568(6)</p>		

Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

<p>Πηγές πληροφοριών</p>	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης των ακινήτων με αριθμό πρωτοκόλλου ΑΤ-ΚΖ/ΝΚ/ΑΟ/2023/13147 (4) και ημερομηνία 7 Ιουλίου 2023, ενώ μας παρασχέθηκαν επιπλέον ηλεκτρονικά τα παρακάτω:</p> <p>Για το όμορο γήπεδο:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ο υπ' αριθμόν 6425/22-12-2016 τίτλος της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, - Η με αριθ. Πρωτ. 104188/15-10-2019 ανακοίνωση σύστασης της Εταιρείας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων - Το με ημερομηνία Δεκεμβρίου 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Κώστα Παπασταμόπουλου - Το με ημερομηνία Ιούνιος 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Νικόλαου Βασιλάκη - Η με ημερομηνία Οκτώβριος 2018 βεβαίωση απουσίας κτίσματος στο αγροτεμάχιο, του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Νικόλαου Βασιλάκη - Απόσπασμα συμβολαίου, χωρίς ημερομηνία και υπογραφή <p>Για την εμπορική ανάπτυξη:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Πίνακας με τα τρέχοντα έσοδα και έξοδα του υπό εκτίμηση ακινήτου - Στοιχεία κύκλου εργασιών ανά μισθωτή και μήνα και επισκεψιμότητα κέντρου - Το με ημερομηνία Δεκέμβριος 2014 διάγραμμα δόμησης Δεκεμβρίου 2014 του αρχιτέκτονα μηχανικού Μάνου Παντελίδη - Τα με ημερομηνία Δεκέμβριος 2014 & Ιούλιος 2018 τοπογραφικό διάγραμμα της εταιρείας «ARCHICON ΕΕ» - Το με ημερομηνία Ιούλιος 2017 τοπογραφικό διάγραμμα Ιουλίου 2017 της εταιρείας «aksm» - Το με ημερομηνία Ιούλιος 2018 διάγραμμα δόμησης του αρχιτέκτονα μηχανικού Μάνου Παντελίδη
--------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Η με ημερομηνία Νοέμβριος 2018 βεβαίωση για την μη ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών, του αρχιτέκτονα μηχανικού Μάνου Παντελίδη - Υπ' αριθμόν 177/2013, οικοδομική άδεια της υπηρεσίας δόμησης δήμου Κορινθίων και οι υπ' αριθμόν 136/2014, 148/2015, 147/2017, 85/2018, 178/2018 και 703007/2023 αναθεωρήσεις αυτής. - Το με ημερομηνία Ιανουάριος 2020 διάγραμμα δόμησης του αρχιτέκτονα μηχανικού Θεμιστοκλή Παντελίδη - Το με ημερομηνία Ιανουάριος 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Μάνου Παντελίδη - Η με ημερομηνία Ιανουάριος 2023 κάτοψη ισογείου του αρχιτέκτονα μηχανικού Θεμιστοκλή Παντελίδη - Η με ημερομηνία Ιούνιος 2023 βεβαίωση επιφανειών του αρχιτέκτονα μηχανικού Θεμιστοκλή Παντελίδη (πίνακας κατανομής επιφανειών) - Η υπ' αριθμόν 6889/2019 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεωργή - Ο υπ' αριθμόν 6425/22-12-2016 τίτλος της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, - Η με αριθ. Πρωτ. 104188/15-10-2019 ανακοίνωση σύστασης της Εταιρείας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων - Το υπ' αριθμόν 1140 πιστοποιητικό μεταγραφής υπ' αριθμόν, του υπ' αριθμόν 5889/19-9-2019 συμβολαίου <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
Τα Ακίνητα	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή των ακινήτων, 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 εκτάσεων/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 στα ακίνητα κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
Πολοδομικό Καθεστώς	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής 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.
Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις	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. Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα των μισθωτών αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα των μισθωτών στην αγορά.

Εκτιμητικές Παραδοχές

<p>Εύλογη Αξία</p>	<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 έθεται 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>
<p>Αγοραία Μισθωτική Αξία</p>	<p>Ο ορισμός του Αγοραίου Μισθώματος, βάσει του Red Book είναι:</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</p>

	όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»
Τα ακίνητα	<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) τα ακίνητα δεν είναι μολυσμένα και δεν επηρεάζονται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.</p> <p>(β) θεωρούμε ότι τα ακίνητα διαθέτουν όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.</p> <p>(γ) τα ακίνητα δεν βρίσκονται 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 βρίσκονται 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 των ακινήτων</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 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</p>

	<p>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: Τα Ακίνητα

Τα Ακίνητα

Θέση ακινήτων

Τα ακίνητα βρίσκονται στο 5ο χλμ. της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου - Πατρών στην περιοχή της Αρχαίας Κορίνθου του Δήμου Κορινθίων του ομώνυμου Νομού. Τόσο το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εμπορικό πάρκο όσο και το όμορο αγροτεμάχιο, φέρουν πρόσωπο επί της παραλίας.

Τοποθεσία

Η περιοχή των ακινήτων βρίσκεται 5 χλμ. δυτικά της Κορίνθου και χαρακτηρίζεται σχεδόν αποκλειστικά από επαγγελματικές χρήσεις γης, περιλαμβάνοντας συνεργεία και φανοποιεία αυτοκινήτων και μεγάλα εμπορικά καταστήματα. Η περιοχή είναι εύκολα προσβάσιμη μέσω Ι.Χ. αυτοκινήτων, τόσο από την Κόρινθο και την Παλαιά Εθνική Οδό, όσο και μέσω της Νέας Εθνικής Οδού Κορίνθου - Πατρών από την έξοδο «Αρχαία Κόρινθος».

Σε ό,τι αφορά την υπό μελέτη εμπορική ανάπτυξη, θεωρούμε ότι αυτή έχει υπερτοπικό χαρακτήρα εξυπηρετώντας την ευρύτερη περιοχή του Νομού Κορινθίας και πιο συγκεκριμένα θεωρούμε ότι η ζώνη επιρροής της με βάση τη διάρκεια οδήγησης περιλαμβάνει το μόνιμο πληθυσμό που βρίσκεται σε οδηγική απόσταση 60', πλέον του σημαντικού αριθμού παραθεριστών τους θερινούς μήνες και τα σαββατοκύριακα.

Απόσπασμα χάρτη της περιοχής περιλαμβάνεται στο παράρτημα Ι.

Περιγραφή Ακινήτου – Κενό αγροτεμάχιο

Πρόκειται για κενό αγροτεμάχιο εμβαδού 1.268,19 τμ, το οποίο λειτουργικά αποτελεί μια ενιαία έκταση με το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εμπορικό πάρκο «Mare West». Το αγροτεμάχιο συνορεύει βόρεια με γραμμή παραλίας και πέραν αυτής με γραμμή αιγιαλού και με τη θάλασσα, νότια με το όμορο εμπορικό πάρκο Mare West και ως προς τις λοιπές πλευρές με ιδιοκτησίες τρίτων. Σε βάρος του υπό μελέτη αγροτεμαχίου έχει συσταθεί δουλεία διόδου εμβαδού 154,13 τμ.

Περιγραφή Ακινήτου – Εμπορικό πάρκο

Πρόκειται για εμπορικό πάρκο συνολικής δομημένης επιφάνειας 13.989,71 τμ (εντός ΣΔ) και συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) 14.403,93 τμ. Το ακίνητο έχει συνολική κάλυψη 14.222,69 τμ, ενώ οι χώροι πώλησης ανέρχονται σε 13.051,19 τμ. Το αγροτεμάχιο επί του οποίου κατασκευάστηκε το ακίνητο είναι εμβαδού 71.467,24 τμ και βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού.

Στο ακίνητο έγινε αλλαγή χρήσης από βιομηχανική εγκατάσταση σε εμπορικό κέντρο βάσει της υπ' αριθμόν 177/2013 άδειας δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης Κορίνθου.

Το εμπορικό πάρκο περιλαμβάνει δύο κτιριακούς όγκους (Συγκρότημα Α και Β) σύμμεικτης κατασκευής. Ένα στην ανατολική πλευρά που στεγάζει την υπεραγορά Σκλαβενίτης, καφέ/εστιατόρια και λοιπά εμπορικά καταστήματα μικρής επιφάνειας και ένα δεύτερο στη δυτική πλευρά που στεγάζει τα κυρίως εμπορικά καταστήματα. Στον χώρο που οριοθετείται ανάμεσα στα δύο κτίρια στεγάζονται επίσης καταστήματα. Η ανάπτυξη διαθέτει κοινόχρηστους χώρους, τόσο μεταξύ των δύο αναφερόμενων κτιριακών όγκων, όσο και κατά μήκος του τμήματος που εφάπτεται της παραλίας. Οι κοινόχρηστοι χώροι περιλαμβάνουν πλακόστρωτες επιφάνειες με σημεία ανάπαυσης για τους πεζούς, καθώς και φυτεμένες επιφάνειες. Επιπλέον, το ακίνητο διαθέτει δύο μεγάλους υπαίθριους χώρους στάθμευσης οχημάτων, τόσο στην ανατολική όσο και στη δυτική πλευρά του.

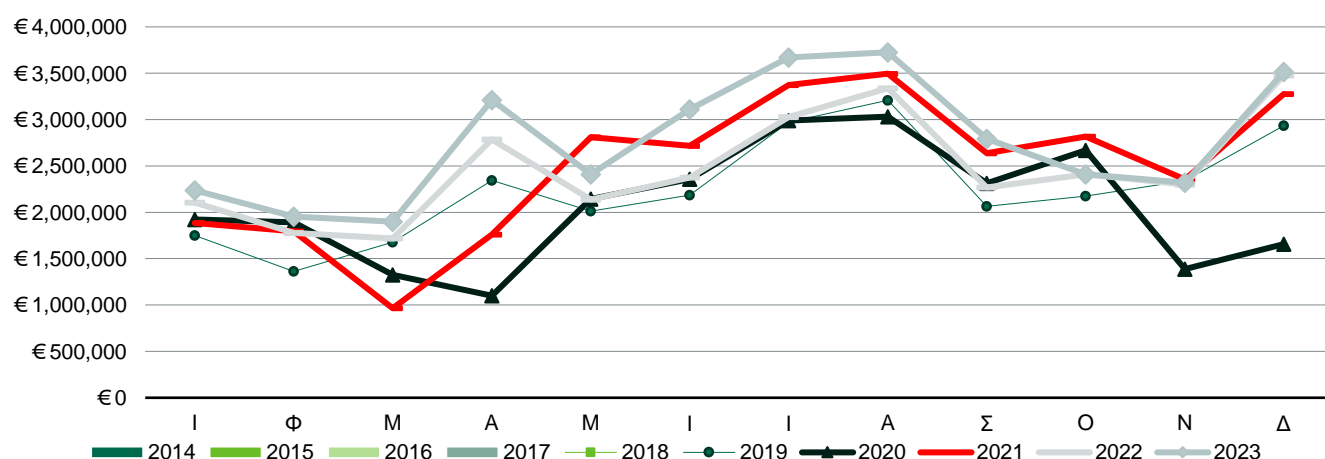
Φωτογραφίες του ακινήτου περιλαμβάνονται στο παράρτημα ΙΙ.

Επίπεδα κύκλου εργασιών και επισκεψιμότητας

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, ο συνολικός κύκλος εργασιών του πάρκου καταγραφεί συνεχή βελτίωση από το 2021 έως και σήμερα, με μέσο ρυθμό αύξησης 14,01%. Το 2023 αποτέλεσε δεχρονιά ρεκόρ, με τα έσοδα των καταστημάτων να ξεπερνούν τον κύκλο εργασιών του προηγούμενου έτους κατά 22%. Κατά τη διάρκεια του εν λόγω έτους, οι μισθωτές Σκλαβενίτης, LC Wakiki, H&M και Cosmos Sport συγκέντρωσαν ποσοστό 78% περίπου των συνολικών εσόδων του πάρκου.

Πορεία κύκλου εργασιών

2014-2023 (πρόβλεψη)



Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ / ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Όσον αφορά την επισκεψιμότητα, αυτή ανήλθε στους €2,6 εκ. επισκέπτες, ήτοι 8,23% υψηλότερα σε σχέση με το προηγούμενο έτος, με μέση κατανάλωση ανά επισκέπτη τα €14,71 (3,37% υψηλότερα σε σχέση με το προηγούμενο έτος). Οι μήνες Ιούλιος και Αύγουστος αποτελούν παραδοσιακά τους μήνες με την υψηλότερη επισκεψιμότητα.

Δίκτυα και Παροχές

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στα ακίνητα, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες μας παρασχέθηκαν από τη Noval. Με βάση την από Ιουνίου 2023 βεβαίωση του αρχιτέκτονα μηχανικού Θεμιστοκλή Παντελίδη, οι επιμέρους επιφάνειες του εμπορικού ακινήτου έχουν ως εξής:

Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Αποκλειστική χρήση - Εσωτερικοί εξώστες (τμ)	Αποκλειστική χρήση - Περιβ. Χώρος (τμ)
Συγκρότημα Α	8.093,59	436,86	-
Συγκρότημα Β	5.942,24	28,62	799,16
Καταστήματα μεταξύ συγκροτημάτων	55,80		
Κατασκευές δευτερεύουσες (Δεξαμενές, γερανογέφυρα, πέτασμα)	131,06		56.445,39
Σύνολο	14.222,69	465,48	57.244,55

Σημειώνεται ότι με βάση τα παρασχεθέντα έγγραφα, 13.989,71 τμ αφορούν τους χώρους που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Προσθέτοντας στην εν λόγω επιφάνεια 465,48 τμ τα οποία αφορούν τους εσωτερικούς εξώστες και αφαιρώντας τις επιφάνειες των δεξαμενών (43,76 τμ) και των πετασμάτων (7,50 τμ), η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) του ακινήτου ανέρχεται σε **14.403,93** τμ.

Αναλυτικός πίνακας επιφανειών επισυνάπτεται στο Παράρτημα IV.

Δεδομένου ότι πρόκειται για εμπορική ανάπτυξη, η οποία μισθώνεται σε επιμέρους μισθωτές, η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) δεν ταυτίζεται με την καθαρή 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 περιορισμένη αυτοψία στα ακίνητα, για τους σκοπούς της εκτίμησης, κατά τη διάρκεια της διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του εμπορικού πάρκου ήταν καλή.

Περιβαλλοντικά Θέματα

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.

Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας παρασχέθηκε έγγραφο το οποίο να προσδιορίζει την ενεργειακή κλάση του ακινήτου. Ωστόσο, μας έχει γνωστοποιηθεί ότι το εμπορικό πάρκο έχει πιστοποιηθεί με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Ειδικότερα, το κτήριο Β πιστοποιήθηκε στο επίπεδο Very Good και το κτήριο Α στο επίπεδο Good.

Πολεοδομικό Καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης και έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τη Νονα1, βάσει των οποίων το υπό εκτίμηση αγροτεμάχιο και το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εμπορικό ακίνητο βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και εκτός

ορίων οικισμού και βάσει των ΦΕΚ 270Δ/85 και 308Α/2003 οι βασικοί όροι δόμησης που ισχύουν είναι οι εξής:

- Ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας: 4.000 τμ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 10%
- Απόσταση από όρια: 15,00 μ.
- Μέγιστο ύψος: 7,50 μ.
- Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ): 0,2
- Εγκρίσεις: Αρχαιολογίας & Δασαρχείου

Πιο συγκεκριμένα και σε ότι αφορά κτίρια υπεραγορών, εμπορικά κέντρα και πολυκαταστήματα για τα οποία απαιτείται έγκριση για παρέκκλιση, ισχύουν τα παρακάτω:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 20%
- Μέγιστο ύψος: 9,00 μ.
- Όγκος: κατά Ν.Ο.Κ.
- Θέσεις στάθμευσης: 1 θέση/40 τμ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία η πραγματοποιούμενη δόμηση στο υπό μελέτη εμπορικό πάρκο που προσμετράται στο ΣΔ είναι 13.989,71 τμ και η πραγματοποιούμενη κάλυψη ίση με 14.222,69 τμ.

Με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης, στο υπό μελέτη εμπορικό πάρκο υφίσταται υπόλοιπο δόμησης της τάξης των 303,74 τμ και κάλυψης 70,76 τμ.

Ωστόσο καθώς τα εν λόγω μεγέθη (υπόλοιπο δόμησης και κάλυψης) είναι αμελητέα αναλογικά με το μέγεθος της ανάπτυξης και δεδομένου ότι θεωρούμε ότι ένας δυνητικός επενδυτής δεν θα κατέβαλλε κάποιο ανεξάρτητο τίμημα για το εν λόγω δικαίωμα αλλά θα το λάμβανε υπόψη ως τμήμα του ακίνητου, η αξία τους δεν έχει εκτιμηθεί αυτοτελώς και συμπεριλαμβάνεται στην συνολική αξία του εκτιμώμενου.

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 τα ακίνητα υπόκεινται ή όχι σε ΦΠΑ.

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

Νομικό Καθροστώς

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Βάσει του υπ' αριθμόν 6425/22-12-2016 τίτλου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη και της υπ' αριθμόν 6889/2019 σύμβασης συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεωργή, τα ακίνητα είναι ιδιοκτησίας «Noval Property ΑΕΕΑΠ» σε ποσοστό 100%.

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

Μισθώσεις

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το πάρκο είναι μισθωμένο σε 21 μισθωτές, ενώ υπάρχουν 2 κενά καταστήματα τα οποία πρόκειται να μισθωθούν το προσεχές διάστημα.

Οι μισθωτές είναι είτε διεθνείς αλυσίδες, είτε ελληνικές αλυσίδες, είτε τοπικοί επιχειρηματίες, ενώ ο βασικός μισθωτής του πάρκου είναι η εταιρεία ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ,.

Οι κύριοι μισθωτές του πάρκου τόσο σε όρους επιφάνειας όσο και σε όρους καταβαλλόμενου μισθώματος είναι:

- Σκλαβενίτης (μισθωτής άγκυρα),
- H&M,
- LC WAIKIKI &
- COSMOS SPORT,

καταβάλλουν το 59,05% του συνολικού εισοδήματος του πάρκου και καταλαμβάνουν το 62,51% του προς μίσθωση χώρου, ενώ παρουσιάζουν τα τελευταία έτη σταθερή αύξηση του κύκλου εργασιών τους.

Βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, η πλειοψηφία των μισθώσεων συμφωνείται με την καταβολή ενός ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος (αναπροσαρμοζόμενο βάσει ΔΤΚ) πλέον ενός ποσοστού επί των πωλήσεων που πραγματοποιεί ένας μισθωτής, εφόσον υπάρξει διαφορά μεταξύ των δύο, σε ποσοστό που κυμαίνεται μεταξύ 5% και 12%, με εξαίρεση την υπεραγορά, για την οποία το εν λόγω ποσοστό είναι χαμηλότερο, όπως είθισται σε αντίστοιχες χρήσεις.

Τα πλήρη στοιχεία των μισθώσεων παρουσιάζονται στο παράρτημα IV.

Μισθωτική Δραστηριότητα

Μισθωτικό Ενδιαφέρον | Εμπορικές Αναπτύξεις

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.

Βάσει στοιχείων που συγκεντρώθηκαν, ανάμεσα στους νέους μισθωτές που τοποθετήθηκαν σε εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας κατά τους τελευταίους μήνες ήταν:

Mediterranean Cosmos Θεσσαλονίκη

- Μίσθωση καταστημάτων υπό τα εμπορικά σήματα Tesla (pop-up), DUST & CREAM και PUMA

Florida 1 Park

- Μίσθωση καταστήματος για εταιρεία Pepco
- Μίσθωση καταστήματος υπό το εμπορικό σήμα Sinsay

Top Parks Ιωαννίνων

- Μίσθωση καταστημάτων υπό τα εμπορικά σήματα Pepco, LC Waikiki και Sinsay

Fashion City Outlet

- Μίσθωση καταστήματος υπό το εμπορικό σήμα Sinsay

Smart Park

- Μίσθωση καταστημάτων υπό τα εμπορικά σήματα JD Sports, Massimo Dutti και Parfois

Mare West

- Μίσθωση καταστημάτων υπό τα εμπορικά σήματα LC WAIKIKI και ALE

The Mall Athens

- Μίσθωση καταστήματος Holland & Barrett

River West Open

- Νέο κατάστημα NIKE

River West

- Νέα καταστήματα Mat Fashion, Kiko Milano, Oysho, Stradivarius & Altershops

Επίσης μεταξύ των νέων μισθώσεων που έχουν ανακοινωθεί είναι το νέο κατάστημα Leroy Merlin στο υπό ανάπτυξη εμπορικό πάρκο της Trade Estates ΑΕΕΑΠ στην Πάτρα και τα νέα καταστήματα IKEA στις υπό ανέγερση αναπτύξεις της Trade Estates ΑΕΕΑΠ σε Πάτρα, Ηράκλειο και Ελληνικό.

Μισθωτικό Ενδιαφέρον | Αγορές Τροφίμων

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.

Αγορές αλυσίδων καταστημάτων τροφίμων στην εγγύς περιοχή

Κατά την έρευνα που πραγματοποιήσαμε διαπιστώθηκε ότι η ευρύτερη περιοχή της Κορινθίας εξυπηρετείται από σημαντικό αριθμό αγορών τροφίμων, που απαρτίζεται από:

- Μικρού μεγέθους καταστήματα εντός πόλης, επιφάνειας έως 150 τμ,
- Μεσαίου μεγέθους καταστήματα έως 500 τμ, που αντιστοιχούν σε αστικές αγορές τροφίμων (super markets) καθώς και
- Μεγάλου μεγέθους αγορές τροφίμων, εντός και εκτός πόλης και έως 2.000 τμ περίπου.

Με βάση την έρευνά μας, το απόθεμα υπεραγορών που είναι ανταγωνιστικά του μισθωτή άγκυρα του εμπορικού πάρκου, και εντός της ζώνης επιρροής 30' (απόσταση οδήγησης) από το υπό μελέτη ακίνητο, υπολογίζεται περί τα 13.000- 15.000 τμ.

Πιο συγκεκριμένα στην άμεσα γύρω περιοχή συγκεντρώνονται τα εξής:

- 2 καταστήματα της αλυσίδας Γαλαξίας στο Λουτράκι επιφάνειας περίπου 1.000 τμ έκαστο
- Κατάστημα της αλυσίδας Γαλαξίας στην περιοχή της Ποσειδωνίας (μεταξύ Λουτρακίου και Κορίνθου) επιφάνειας περίπου 500 τμ – 1.000 τμ
- Κατάστημα Σκλαβενίτης στο Λουτράκι επιφάνειας μικρότερης των 500 τμ
- 2 καταστήματα Σκλαβενίτης στην Κόρινθο επιφάνειας μικρότερης των 500 τμ
- Κατάστημα AB Βασιλόπουλος στην Κόρινθο επιφάνειας περίπου 500 τμ
- Super market AB Βασιλόπουλος στην Κόρινθο επί της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου Πατρών 91, επιφάνειας περίπου 1.000 τμ
- Super market Lidl στην Κόρινθο (πλησίον σταθμού προαστιακού) επιφάνειας περίπου 2.000 τμ
- Super market Σκλαβενίτης στην Κόρινθο (πλησίον σταθμού προαστιακού) επιφάνειας περίπου 2.000 τμ
- Super market AB Βασιλόπουλος στον Ισθμό Κορίνθου επιφάνειας περίπου 1.500 τμ
- Super market My Market στο Λέχαιο Κορινθίας επιφάνειας περίπου 1.000 τμ
- Super market AB Βασιλόπουλος στο Κιάτο επιφάνειας περίπου 1.000 τμ

Στοιχεία μισθωμάτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέξαμε κατά την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε αναφορικά με μισθώσεις καταστημάτων εντός εμπορικών κέντρων και εμπορικών πάρκων διαπιστώσαμε ότι οι τιμές μίσθωσης των καταστημάτων κατά το τελευταίο εξάμηνο παρέμειναν σταθερές στα επίπεδα του προηγούμενου έτους.

Βάσει των παραπάνω θεωρούμε ότι τα αγοραία μισθώματα ανά κατηγορία καταστήματος διαμορφώνονται ως εξής:

- Υπεραγορές (άνω των 2.000 τμ)

Για χώρους υπεραγορών τα τιμήματα μίσθωσης (ως ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα) κυμαίνονται μεταξύ €6/τμ/μήνα και €8/τμ/μήνα είτε πρόκειται για χώρους εντός εμπορικών αναπτύξεων, είτε για ανεξάρτητους και αυτοτελείς χώρους.

- Μεγάλα καταστήματα (1000 τμ - 2.000 τμ)

Στις περιπτώσεις μεγάλων καταστημάτων τα τιμήματα μίσθωσης κυμαίνονται μεταξύ €8/τμ/μήνα και €12/τμ/μήνα, με εξαιρέσεις περιπτώσεις πετυχημένων αναπτύξεων με υψηλή επισκεψιμότητα που μπορεί να επιτευχθούν και υψηλότερα τιμήματα.

- Μεγάλα καταστήματα (450 τμ - 900 τμ)

Στις περιπτώσεις καταστημάτων επιφάνειας > 400τμ τα τιμήματα μίσθωσης κυμαίνονται μεταξύ €15/τμ/μήνα και €18/τμ/μήνα, με εξαιρέσεις περιπτώσεις πετυχημένων αναπτύξεων με υψηλή επισκεψιμότητα που μπορεί να επιτευχθούν και υψηλότερα τιμήματα.

- Μέση κατηγορία καταστημάτων (100 τμ - 300 τμ)

Η μέση κατηγορία καταστημάτων μισθώνονται έναντι τιμών μονάδος της τάξεως των €15/τμ/μήνα με €20/τμ/μήνα, με εξαιρέσεις περιπτώσεις πετυχημένων αναπτύξεων με υψηλή επισκεψιμότητα που μπορεί να επιτευχθούν και υψηλότερα τιμήματα.

- Μικρά καταστήματα (έως 100 τμ)

Τα μικρά καταστήματα μισθώνονται έναντι τιμών μονάδος της τάξεως των €25/τμ/μήνα με €28/τμ/μήνα.

- Κιόσκια

Σε περιπτώσεις εμπορικών κέντρων και πάρκων, όπου υπάρχουν κιόσκια, τα μισθώματά τους κυμαίνονται από €40/τμ/μήνα με €50/τμ/μήνα, αναλόγως της προβλεπόμενης χρήσης.

Σε σχέση με τους χώρους στάθμευσης και παρά το γεγονός ότι στις περισσότερες εμπορικές αναπτύξεις αρχική ιδέα ήταν να αποφέρουν ένα σημαντικό ποσοστό επί του συνολικού τζίρου, στην πορεία τα περισσότερα κατέληξαν είτε στο να χρεώνουν ένα ελάχιστο δυνατό τίμημα ανά θέση για ολόκληρη την ημέρα, είτε να προσφέρουν τις θέσεις στάθμευσης δωρεάν. Ειδικά σε όσα εμπορικά κέντρα που δεν εξυπηρετούνται άμεσα από μέσα μαζικής μεταφοράς σταθερής τροχιάς, η δωρεάν στάθμευση για τους πελάτες κρίνεται πλέον απολύτως απαραίτητη για την υγιή λειτουργία τους. Ακριβώς σε αυτή τη λογική, η χρήση των κοινόχρηστων θέσεων στάθμευσης του υπό εκτίμηση εμπορικού πάρκου προσφέρεται δωρεάν.

Σε κάθε περίπτωση, το ακριβές τίμημα εξαρτάται από τη συγκεκριμένη θέση του κάθε χώρου, την προβολή του και το μήκος της πρόσοψης. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι σε αρκετές περιπτώσεις οι μισθωτές θα πρέπει να καταβάλλουν ενοίκιο ως ποσοστό επί των πωλήσεων, το οποίο εφαρμόζεται είτε πλέον του βασικού ενοικίου, είτε ως εναλλακτικός τρόπος

υπολογισμού. Τα ανωτέρω εύρη αφορούν το τελικό μίσθωμα που θεωρούμε ότι θα πρέπει να καταβάλλεται, ανεξαρτήτως τρόπου υπολογισμού.

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	Τυπική διάρκεια 3-6 έτη με δικαίωμα επέκτασης, ενώ σε περιπτώσεις anchor tenants η διάρκεια είναι τουλάχιστον 12 έτη
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

Πίνακας ενδεικτικών συγκριτικών στοιχείων

A/A	Ημερομηνία συγκριτικού	Τύπος ακινήτου	Χρήση καταστήματος	Μισθώσιμη επιφάνεια (τμ)	Τιμή μίσθωσης (€/τμ/μήνα)	Πηγή
1	Τρέχον μίσθωμα	Εμπορικό πάρκο	Εμπορική	550,41	12,12	Atria Group
2	Τρέχον μίσθωμα	Εμπορικό πάρκο	Εστίαση	302,26	36,09	Atria Group
3	Τρέχον μίσθωμα	Εμπορικό πάρκο	Εμπορική	1.495,72	10,54	Atria Group
4	Τρέχον μίσθωμα	Εμπορικό πάρκο	Εμπορική	600,00	11,00	Atria Group
5	Τρέχον μίσθωμα	Εμπορικό πάρκο	Εμπορική	4.486,00	12,68	Atria Group
6	Τρέχον μίσθωμα	Εμπορικό πάρκο	Εμπορική	105,00	19,97	Atria Group

7	Τρέχον μίσθωμα	Εμπορικό πάρκο	Εμπορική	145,00	25,75	Atria Group
---	----------------	----------------	----------	--------	-------	-------------

Επενδυτική Δραστηριότητα

Επενδυτική Αγορά Εμπορικών Αναπτύξεων

Σε αντίθεση με την υπόλοιπη Ευρώπη, ο κλάδος των εμπορικών κέντρων και πάρκων στην Ελλάδα αποτελεί μια μικρή και κλειστή αγορά, η οποία υπολείπεται σημαντικά σε όρους όγκου, νέων αναπτύξεων και μοντέλου λειτουργίας (ιδία εκμετάλλευση).

Το υπάρχον απόθεμα εμπορικών κέντρων αλλά και κέντρων που συνδυάζουν τις εμπορικές με τις ψυχαγωγικές χρήσεις αφορά αναπτύξεις συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας που ξεπερνά τα 600.000 τμ, μέγεθος που υπολείπεται σημαντικά από τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά μεγέθη ανά κάτοικο. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι στην Ελλάδα αντιστοιχούν 70 τμ περίπου εμπορικών χώρων ανά κάτοικο, όταν στην Ευρώπη το αντίστοιχο ποσοστό φτάνει τα 300 τμ ανά κάτοικο.

Από το υφιστάμενο απόθεμα το 65% περίπου αφορά εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα, το 15% εμπορικά πάρκα και το 20% εκπαιδευτικά εμπορικά κέντρα. Το μεγαλύτερο ποσοστό των κέντρων βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής (≈ 60%), με την πόλη της Θεσσαλονίκης να συγκεντρώνει επίσης ορισμένες σημαντικές εμπορικές αναπτύξεις.

Ως εκ τούτου ο αριθμός αγοραπωλησιών ήταν μέχρι πρότινος ιδιαίτερα περιορισμένα και προέρχονταν κατά κύριο λόγο από εταιρείες που ήδη δραστηριοποιούνταν στον κλάδο. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια έχουν εισέλθει στην αγορά και νέες εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, οι οποίες όποτε προκύπτει κάποια επενδυτική ευκαιρία προσπαθούν να την εκμεταλλευτούν. Ειδικότερα, το 2022 αποτέλεσε χρονιά ρεκόρ για τον κλάδο, με επενδύσεις που ξεπέρασαν τα €200 εκ. Τρεις ήταν οι σημαντικότερες συναλλαγές:

- η εξαγορά του εκπαιδευτικού χωριού McArthur Glen στα Σπάτα από τη Lamda Development, έναντι €109 εκ. περίπου,
- η πώληση του εμπορικού πάρκου Florida 1 στην Trade Estates ΑΕΕΑΠ, έναντι €55 εκ. περίπου, και
- η αγορά του εμπορικού πάρκου στο Χαλάνδρι στην Trade Estates ΑΕΕΑΠ, με τίμημα €6,50 εκ.

Κατά τη διάρκεια του 2023, μόλις μια συναλλαγή ολοκληρώθηκε, η οποία αφορούσε το εμπορικό πάρκο Smart Park, στα Σπάτα από τη Lamda Development, έναντι €110 εκ. περίπου.

Με βάση την έρευνά μας, τα κύρια χαρακτηριστικά της επενδυτικής δραστηριότητας του κλάδου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι:

- ο περιορισμένος αριθμός των ακινήτων που διατίθενται στην αγορά,
- το αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον για εμπορικά πάρκα, πλήρως μισθωμένα σε φερέγγυους μισθωτές, και

- το αυξανόμενο ενδιαφέρον για αγορά γης, κατάλληλης για εμπορική αξιοποίηση.

Συγκριτικά Στοιχεία Αγοραπωλησιών Εμπορικών Επενδυτικών Ακινήτων

Με βάση την έρευνά μας δεν προέκυψαν επαρκή 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 7,00% και 8,00% για κύριες εμπορικές αναπτύξεις και 8,00% και 9,00% για εδραιωμένες εμπορικές αναπτύξεις, χαμηλότερης εμπορικότητας (ως επί το πλείστον στην περιφέρεια), αναλόγως της εμπορικότητας της κάθε θέσης, των χαρακτηριστικών των μισθωτών, τη διάρκεια των μισθώσεων, το επίπεδο των μισθωμάτων και των λοιπών όρων μίσθωσης.

McArthurGlen (νυν Designer Outlet Athens)

Κατηγορία συγκριτικού: Αγοραπωλησία / 3^ο τρίμηνο 2022

Απόδοση: 7,36%

Κατηγορία ανάπτυξης: Εκπτώτικό 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

Στοιχεία αγροτεμαχίων

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης πραγματοποιήσαμε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς. Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε διαπιστώθηκε ότι:

- οι ζητούμενες τιμές πώλησης άρτιων και οικοδομήσιμων αγροτεμαχίων που φέρουν πρόσωπο σε οδικό άξονα κυμαίνονται μεταξύ €25,00/τμ και €35,00/τμ, εξαρτώμενες από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκάστοτε ακινήτου, όπως η προσβασιμότητα του, το σχήμα του, το μέγεθός του, η δυνατότητα ύδρευσης του κλπ,
- οι ζητούμενες τιμές για μη άρτια και μη οικοδομήσιμα γήπεδα είναι σαφώς χαμηλότερες και διαμορφώνονται συνήθως ως ποσοστό της αξίας των άρτιων και οικοδομήσιμων. Το ποσοστό κυμαίνεται μεταξύ 30% και 50%, ήτοι περί τα €10,00/τμ - €15,00/τμ. Ωστόσο, το ποσοστό αυτό κυμαίνεται σε ακόμη χαμηλότερα επίπεδα όταν πρόκειται για γήπεδα τα οποία δεν διαθέτουν ευνοϊκό σχήμα και καθίστανται μη αξιοποιήσιμα,
- οι ζητούμενες τιμές για άρτια και οικοδομήσιμα αγροτεμάχια έκτασης μεγαλύτερης των 25.000 τμ διαφοροποιείται και αγγίζει τα €55/τμ

Πίνακες ενδεικτικών συγκριτικών στοιχείων

Άρτια και οικοδομήσιμα αγροτεμάχια άνω των 25.000τμ

A/A	Τύπος συγκριτικού	Θέση	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Πηγή
1	Ζητούμενο / Q4 2023	Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο	50,000	€ 2,650,000	53.00	Berkshire Hathaway Home Service
2	Ζητούμενο / Q4 2023	Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο	30,000	€ 1,500,000	50.00	Ray White Athens
3	Ζητούμενο / Q4 2023	Κιάτο Κορινθίας	Αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο	26,864	€ 1,200,000	44.67	ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑ

Άρτια και οικοδομήσιμα αγροτεμάχια

A/A	Τύπος συγκριτικού	Θέση	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Πηγή
1	Ζητούμενο / Q4 2023	Αρχαία Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο	5,000.00	€ 140,000.00	28.00	Ιδιώτης
2	Ζητούμενο / Q4 2023	Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο	7,000.00	€ 240,000.00	34.29	RE/MAX CENTRAL
3	Ζητούμενο / Q4 2023	Αρχαία Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο	5,000.00	€ 155,000.00	31.00	ΜΕΣΙΤΙΚΟ Γ. ΡΟΥΣΤΕΜΗΣ

Μη άρτια και μη οικοδομήσιμα αγροτεμάχια

A/A	Τύπος συγκριτικού	Θέση	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Πηγή
1	Ζητούμενο / Q4 2023	Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, μη άρτιο κ μη οικοδομήσιμο	3,000.00	€ 24,000.00	8.00	Ταμπάκη Properties
2	Ζητούμενο / Q4 2023	Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, μη άρτιο κ μη οικοδομήσιμο	2,000.00	€ 20,000.00	10.00	ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Δ. ΝΕΖΗΣ
3	Ζητούμενο / Q4 2023	Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, μη άρτιο κ μη οικοδομήσιμο	3,200.00	€ 50,000.00	15.63	Alpha Home
4	Ζητούμενο / Q4 2023	Κόρινθος	Αγροτεμάχιο, μη άρτιο κ μη οικοδομήσιμο	2,000.00	€ 50,000.00	25.00	Golden Home

Νέες Αναπτύξεις

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

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.

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 των ακινήτων:

- Για το εμπορικό πάρκο 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, και
- Για το όμορο γεωτεμάχιο εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

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 έγκυρες οικονομικές πηγές.

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 αντιστοιχώς 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>Τοποθεσία: Το εμπορικό πάρκο αποτελεί τη μοναδική αντίστοιχη ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή του Νομού Κορινθίας</p> <p>Ακτίνα επιρροής: Ευρεία ζώνη επιρροής (catchment area), ιδίως κατά τους θερινούς μήνες</p>	<p>Προσβασιμότητα: Δεν υπάρχει πρόσβαση από μέσα σταθερής τροχιάς</p>

Παροχές: Επαρκής αριθμός θέσεων στάθμευσης, που διατίθενται δωρεάν στους επισκέπτες

Κατασκευή: Το ακίνητο είναι σε καλή κατάσταση συντήρησης και αποτελεί το πρώτο "πράσινο" εμπορικό πάρκο στην Ελλάδα με διεθνή πιστοποίηση (BREEAM In-Use)

Ασφάλεια εισοδήματος : Υψηλό ποσοστό πληρότητας (97,62%) σε φερέγγυους και καθιερωμένους στο χώρο του εμπορίου μισθωτές, με μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια μισθώσεων 6,67 έτη, ενώ μισθωτής άγκυρα του πάρκου είναι εταιρεία super market με την επωνυμία ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ

Σύνθεση μισθωτών: Οι κύριοι μισθωτές του πάρκου (υπεραγορά Σκλαβενίτη, H&M, LC WAIKIKI & COSMOS SPORT), καταβάλλουν το 59,05% του συνολικού εισοδήματος του πάρκου και καταλαμβάνουν το 62,51% του προς μίσθωση χώρου, ενώ παρουσιάζουν τα τελευταία έτη σταθερή αύξηση του κύκλου εργασιών τους

Κύκλος εργασιών & επισκεψιμότητα πάρκου: Θετική πορεία του πάρκου κατά το τρέχον έτος, με αύξηση του κύκλου εργασιών το 2023 και αύξηση της επισκεψιμότητας κατά 12% και 8% περίπου αντίστοιχα, σε σχέση με το 2022. Για τα κενά καταστήματα, οι διαχειριστές του πάρκου βρίσκονται ήδη σε προχωρημένα στάδια διαπραγματεύσεων

Κενά καταστήματα: Οι διαχειριστές βρίσκονται ήδη σε προχωρημένες συζητήσεις με υποψήφιους μισθωτές για τα κενά καταστήματα

Όμορο γήπεδο: Το κενό αγροτεμάχιο γειτνιάζει με το εμπορικό πάρκο καθώς και με την παραλία

Προσβασιμότητα: Εύκολη πρόσβαση μέσω ΙΧ οχημάτων

Ευκαιρίες

Απειλές

Ευαίσθητος κλάδος: Οι αυξανόμενες πωλήσεις μέσω του ηλεκτρονικού εμπορίου έχουν επηρεάσει τον κύκλο εργασιών των φυσικών καταστημάτων

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 του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις

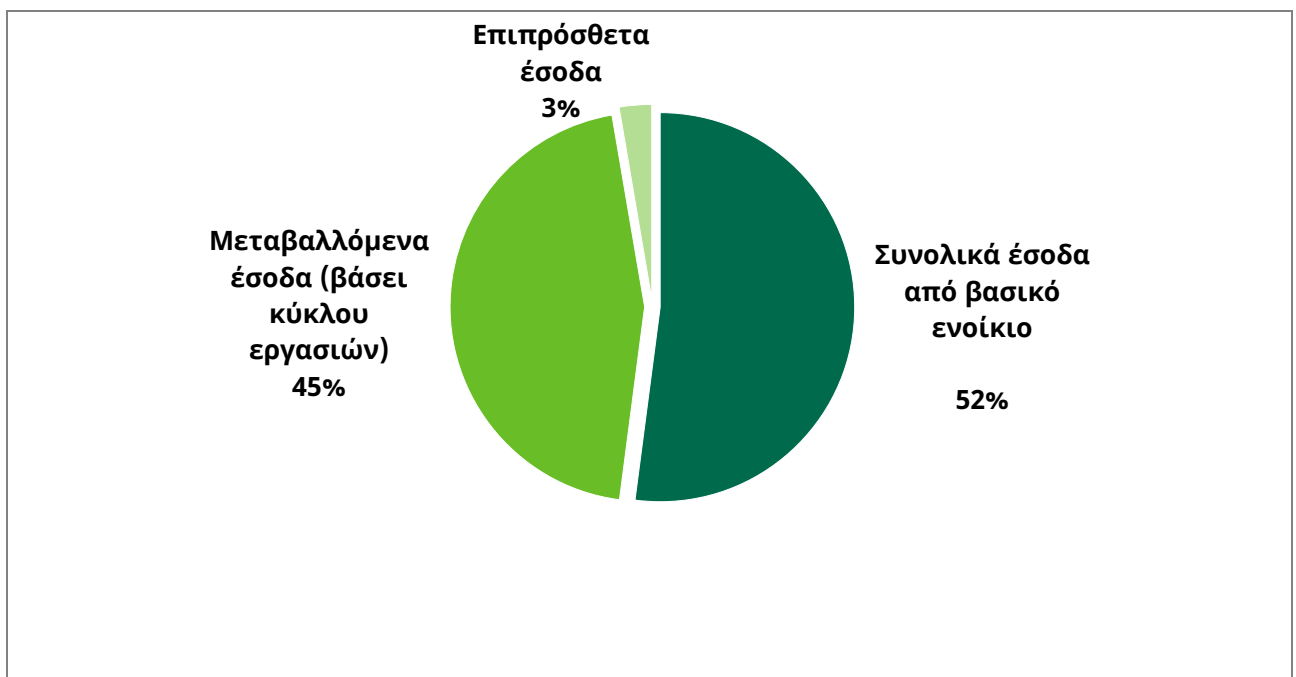
Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το εμπορικό πάρκο ήταν εν μέρει μισθωμένο από διάφορες εταιρείες και φυσικά πρόσωπα – όπως αυτές αναφέρονται στο παράρτημα IV, ενώ δύο καταστήματα ήταν κενά χρήσης. Για τους σκοπούς της εκτίμησης και βάσει ενημέρωσης που είχαμε από τον εντολέα έχουμε θεωρήσει ότι αυτά θα μισθωθούν το προσεχές διάστημα (όπως αναλύεται παρακάτω). Με βάση τα παραπάνω, το συνολικό ετήσιο μεικτό έσοδο για το 1ο μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε €1.860.689, ενώ καταλήγει σε € 2.349.033 το 2033.

Ανάλυση εσόδων

Ποσοστά το 1ο έτος της χρηματοροής



Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ – ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μελλοντικές μισθώσεις κενών χώρων

Με βάση τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν για τα κενά καταστήματα οι διαχειριστές βρίσκονται ήδη σε προχωρημένο στάδιο διαπραγματεύσεων και πρόκειται να μισθωθούν άμεσα σε δυο πολυεθνικές εταιρείες.

Ειδικότερα:

- το κατάστημα A11.2 πρόκειται να μισθωθεί ως F&B με ημερομηνία έναρξης 1/1/2025 (12 μήνες κενό), ενώ
- για το κατάστημα B5 έχουμε θεωρήσει ότι αυτό θα μισθωθεί σε 5 μήνες, με ημερομηνία έναρξης 1/6/2024, υιοθετώντας 1 μήνα περίοδο χάρητος.

Συντελεστές αναπροσαρμογών

Η αναπροσαρμογή των συμφωνηθέντων ενοικίων έγινε με βάση τα όσα προβλέπονται στις μισθωτήριες συμβάσεις και πιο συγκεκριμένα βάσει ΔTK και ΔTK+1%, όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα μισθώσεων στο παράρτημα IV.

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 22,00%. Πιο συγκεκριμένα, έχουμε υιοθετήσει αύξηση της τάξης του 3,50% για το πρώτο έτος, 3% για το δεύτερο έτος, 2,50% για το 3^ο έτος και 2% ετησίως έπειτα.

Για τον προσδιορισμό του μεταβαλλόμενου μισθώματος βασιστήκαμε σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές. Με βάση τα παραπάνω, έχουμε υποθέσει:

- Μέση ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών στη δεκαετία ίση με 4% για τους 10 μισθωτές με τον υψηλότερο τζίρο στο κέντρο, και
- Μέση ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών στη δεκαετία ίση με 2,50% περίπου για τους υπόλοιπους.

Επιπλέον θεωρούμε ότι τα επιπρόσθετα έσοδα (additional income) του κέντρου θα έχουν μέση αύξηση στη δεκαετία ίση με 1% ετησίως.

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

Κατά τη λήξη των μισθώσεων έχουμε υποθέσει ότι οι χώροι θα επαναμισθωθούν σε αγοραία επίπεδα, υιοθετώντας κενή περίοδο ίση με τρεις μήνες και 1 μήνα περίοδο χάρητος, με εξαίρεση:

- Το χώρο που είναι μισθωμένος στην εταιρεία ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ, όπου δεν έχει υιοθετηθεί κενή περίοδος, καθώς θεωρούμε ότι επειδή αποτελεί «μισθωτή-άγκυρα» δεν θα αποχωρήσει από το εμπορικό πάρκο, και

- Τα κιόσκια, στα οποία έχουμε υπόθεση κενή περίοδο ίση με ένα μήνα και 1 μήνα περίοδο χάρητος.

Οι εν λόγω περίοδοι έχουν υιοθετηθεί στη λογική ενός μέσου όρου, καθώς ορισμένες μισθώσεις ενδέχεται να παραταθούν, ενώ άλλες μπορεί να τερματιστούν στην προβλεπόμενη ημερομηνία.

Λειτουργικά και άλλα κόστη

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

- Κόστος ασφάλισης: € 22.616
- Φόρος ακινήτου (ΕΝΦΙΑ): € 65.407
- Έξοδα marketing: € 10.000
- Απώλεια κοινοχρήστων: € 93.883 για το 1^ο έτος

Εκτός των ανωτέρω και βασιζόμενοι σε πραγματικά δεδομένα από αντίστοιχες αναπτύξεις, υιοθετήθηκαν τα παρακάτω ποσά ως μη ανακτήσιμα κόστη:

- Έξοδα διαχείρισης: € 36.000 ετησίως
- Απώλεια εισπραξης εισοδήματος: 0,50% έως τη λήξη της επενδυτικής περιόδου επί των εσόδων του βασικού μισθώματος
- Απώλεια κοινοχρήστων από κενούς χώρους: €2,50/τμ, υπολογιζόμενο στις κενές περιόδους
- Κόστος τακτικής συντήρησης: €0,50/τμ/έτος
- Έξοδα μισθώσεων κενών καταστημάτων: 10% του συμφωνηθέντος μισθώματος

Προσδιορισμός αγοραίων τιμών μίσθωσης

Σε συνέχεια την έρευνας κτηματαγοράς, τόσο σε τοπικό επίπεδο έτσι ώστε να διαπιστωθούν τα επίπεδα μισθωμάτων που επικρατούν στην περιοχή της Κορίνθου, όσο και γενικότερα στο κλάδο των εμπορικών πάρκων, καταλήξαμε στις παρακάτω τιμές μονάδας:

- για τα εμπορικά καταστήματα του κέντρου επιφάνειας 1.000 τμ και άνω οι τιμές μονάδας που υιοθετήθηκαν κυμαίνονται από € 8/τμ/μήνα έως € 12/τμ/μήνα,
- για την υπεραγορά υιοθετήθηκε τιμή μονάδος ίση με €7,5/τμ/μήνα,
- για τα καταστήματα επιφάνειας 400-900τμ υιοθετήθηκε τιμή μονάδος ίση με €15-18/τμ/μήνα,
- για τα καταστήματα επιφάνειας 100-350τμ υιοθετήθηκε τιμή μονάδος ίση με €15-22/τμ/μήνα,

- για τα καταστήματα επιφάνειας 60-85τμ υιοθετήθηκε τιμή μονάδος ίση με €25-28/τμ/μήνα,
- για τα κιόσκια με επιφάνεια έως 25 τμ υιοθετήθηκε τιμή μονάδος ίση με € 45/τμ/μήνα.

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου - υποθέτοντας ότι αυτό είναι πλήρως μισθωμένο - προσδιορίζεται σε € 153.803,25/μήνα ή € 1.845.639/έτος, το οποίο αντιστοιχεί σε € 11,78/τμ/μήνα στη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια του πάρκου.

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση, τη θέση του και την παλαιότητά του 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 **8,25%**.

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 **10,50%**. 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 ότι τα κόστη αγοράς σε αντίστοιχες περιπτώσεις ανέρχονται σε 1,5% της αξίας, ενώ τα έξοδα προώθησης στη λήξη της περιόδου υπολογίστηκαν σε 0,50% της αξίας πώλησης.

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

Κενό γήπεδο

Η ζήτηση για αγορά γηπέδων στην περιοχή των ακινήτων είναι περιορισμένη, ενώ σε ότι αφορά την προσφορά, υπάρχει επαρκές απόθεμα κενών αγροτεμαχίων με ομοειδή χαρακτηριστικά με το υπό μελέτη. Βάσει των παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη την επιφάνεια του γηπέδου, το σχήμα του και το πολεοδομικό καθεστώς που το διέπει (μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο), υιοθετήθηκε τιμή μονάδας της τάξεως των € 12,00/τμ.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας η αγοραία αξία για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε € 15.218,28.

Εμπορικό κέντρο

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 € 1.500/τμ που εφαρμόζεται στη μισθώσιμη επιφάνεια του ακινήτου, η οποία προκύπτει από τον συσχετισμό των καθαρών εσόδων με απόδοση της τάξης του 8%.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας η αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται σε €19.576.785.

Αξία Ακινήτου

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία Εμπορικού Πάρκου

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία του εμπορικού πάρκου Mare West με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

€ 20.653.928,82

(ΕΙΚΟΣΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΟΓΔΟΝΤΑ ΔΥΟ ΛΕΠΤΑ)

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 εύλογη αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

Επιμερισμός εύλογης αξίας	Εύλογη αξία (100%)
Αξία εδαφικού σκέλους	€ 3,573,362
Κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων	€ 17.080.566,82
Σύνολο	€ 20.653.928,82

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 προσδιορίσθηκε ενδεικτικά, λαμβάνοντας υπόψη:

- Την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου τύπου κατασκευής και χρήσης ακίνητα (65 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση), και
- Την ηλικία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων. Με βάση της πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν, η κατασκευή του εμπορικού πάρκου

ολοκληρώθηκε την 1^η Ιανουαρίου 2014, το οποίο και λαμβάνεται υπόψη ως κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής για την ανάλυσή μας.

Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του ακινήτου ισούται με 55 έτη.

Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

Ακίνητο	No. 6 Εμπορικό Πάρκο Mare West
Ημερομηνία εκτίμησης	31-Δεκ-23
Ιδιοκτησιακό καθεστώς	Ιδιόκτητο
Πληρότητα	97,62%
Συνολική μισθώσιμη επιφάνεια ακινήτου (τμ)	13.051,19
Μεικτά ετήσια έσοδα την 31η Δεκεμβρίου 2023 (συμπεριλαμβανομένων επιπρόσθετων εσόδων & μεταβαλλόμενου ενοικίου)	€ 1.840.730,36
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 1.860.689,00
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 1.598.407,00
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 30η Ιουνίου 2023 (συμπεριλαμβανομένων επιπρόσθετων εσόδων)	€ 1.895.639,00
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	1-Ιαν-34
Έσοδα που κεφαλαιοποιούνται κατά την έξοδο (NOI Year 11)	€ 1.958.711,00
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	22,00%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	8,25%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,50%
Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών	€ 20.923.214,78
Καθαρή αρχική απόδοση	7,64%
Μεικτή απόδοση βάσει αγοραίου μισθώματος	9,06%
Μέση σταθμισμένη απόδοση	
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 7,64% και 9,68%
Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων	
Εύλογη αξία βάσει μεθόδου συγκριτικών στοιχείων	€ 19.576.785,00
Στάθμιση δύο μεθόδων (80%/20%)	
Σταθμισμένη αξία	€ 20.653.928,82

Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής απόδοσης στη λήξη)

MARE WEST	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη	Αξία βάσει DCF (€)	Αξία βάσει συγκριτικής μεθόδου (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
Βασικό σενάριο	8,25%	20.923.214,78	19.576.785,00	20.653.928,82
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου +10%	9,08%	20.150.931,00	19.576.785,00	20.036.101,80
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου -10%	7,43%	21.885.630,00	19.576.785,00	21.423.861,00

Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής προεξόφλησης)

MARE WEST	Συντελεστής προεξόφλησης	Αξία βάσει DCF (€)	Αξία βάσει συγκριτικής μεθόδου (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
Βασικό σενάριο	10,50%	20.923.214,78	19.576.785,00	20.653.928,82
Συντελεστής προεξόφλησης +10%	11,55%	19.641.543,00	19.576.785,00	19.628.591,40
Συντελεστής προεξόφλησης -10%	9,45%	22.325.610,00	19.576.785,00	21.775.845,00

Αγοραίο μίσθωμα

MARE WEST	Αγοραίο μίσθωμα (€/έτος)	Αξία βάσει DCF (€)	Αξία βάσει συγκριτικής μεθόδου (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
Βασικό σενάριο	1.895.639,00	20.923.214,78	19.576.785,00	20.653.928,82
Αγοραίο Μίσθωμα στη λήξη+10%	2.085.202,90	22.871.947,19	19.576.785,00	22.212.914,75
Αγοραίο Μίσθωμα στη λήξη-10%	1.706.075,10	22.735.095,86	19.576.785,00	22.103.433,69

Εκτίμηση Κόστους Αποκατάστασης Εμπορικού Πάρκου

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 του εμπορικού πάρκου υπολογίστηκε στο ποσό των €17.658.511,45, 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.

Εύλογη Αξία Κενού Γηπέδου

Εκτιμούμε ότι η Εύλογη αξία του γηπέδου που βρίσκεται στο 5ο χλμ. της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών, στο Δήμο Κορινθίων, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

€ 15.218,28

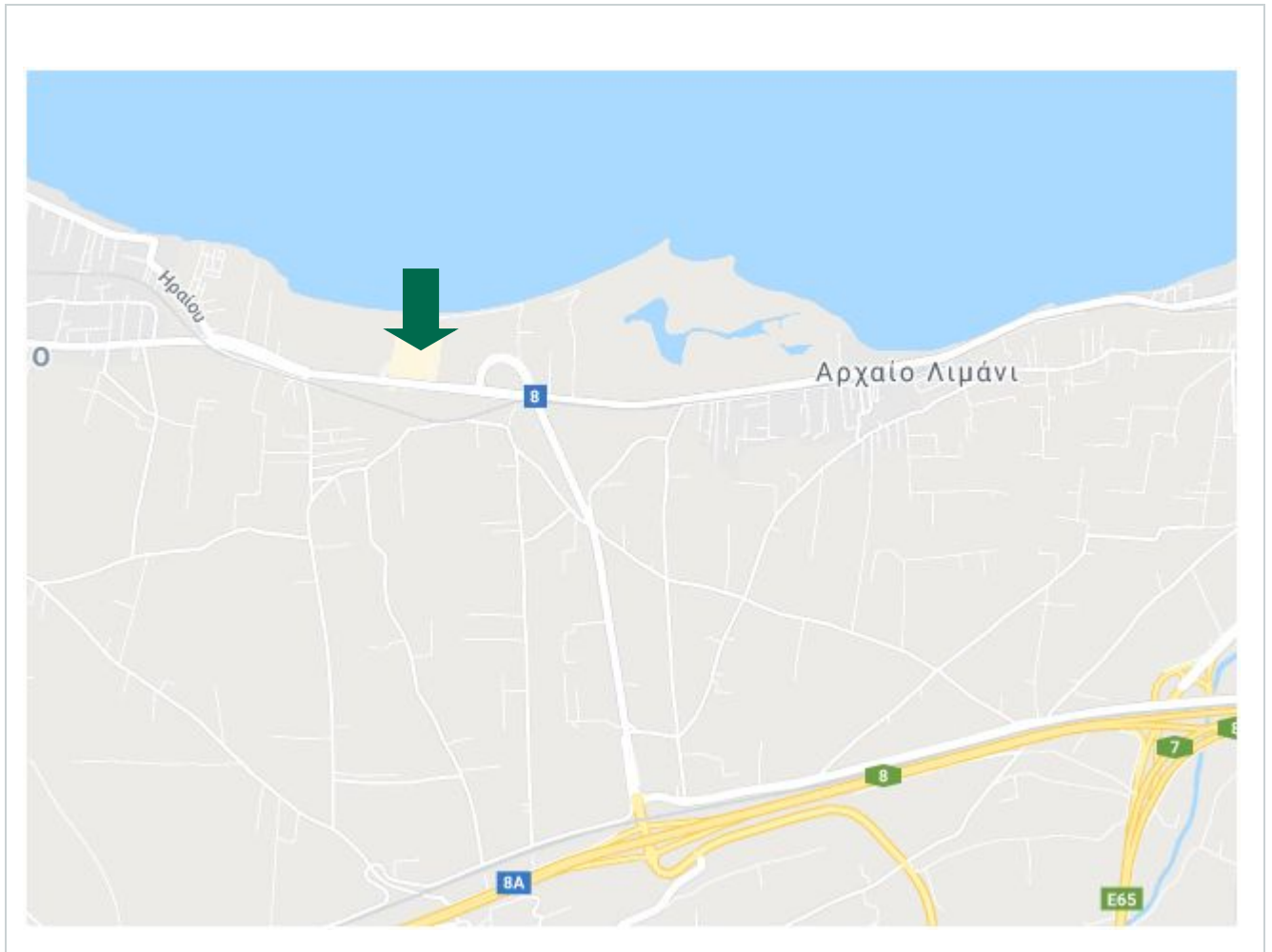
(ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΙΑΚΟΣΙΑ ΔΕΚΑ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΙΚΟΣΙ ΟΚΤΩ ΛΕΠΤΑ)

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»

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα V.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 37.931671424302706, 22.874878218525662

Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Μερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα III: Πίνακες επιφανειών

A/A	Κτίριο	Κατάστημα/ Χώρος	Επιφάνεια (τμ)	Εντός ΣΔ (τμ)	Αποκλειστική χρήση - Εσωτερικός Εξώστης (τμ)	Αποκλειστική χρήση - Περιβάλλοντα χώρος (τμ)
1	A	A1	1,760.00			
2	A	A2	489.50		100.74	
3	A	A3	901.33		196.91	
4	A	A4	296.95			
5	A	A5	690.60			
6	A	A6	1,886.80			
7	A	A7	76.25			
8	A	A8	114.37			
9	A	A9-A10	190.62			
10	A	A11.1	383.83		8.00	
11	A	A11.2	229.11		14.05	
12	A	A12	54.00			
13	A	A13-A14	461.35			
14	A	A15.2 - W.C	106.05			
15	A	A16 - Γραφεία	41.73		21.49	
16	A	A17 - A17.1	39.92		24.85	
17	A	A18 & A18.2 - ΔΕΗ	186.57		70.82	
18	A	A18.1 - ΔΕΗ	24.43			
19	A	A19 - ΗΜΙΥΠ. ΧΩΡΟΣ ΑΝΟΙΚΤΟΣ	52.10			
20	A	A20 - ΗΜΙΥΠ. ΧΩΡΟΣ ΑΝΟΙΚΤΟΣ	101.08			

A/A	Κτίριο	Κατάστημα/ Χώρος	Επιφάνεια (τμ)	Εντός ΣΔ (τμ)	Αποκλειστική χρήση - Εσωτερικός Εξώστης (τμ)	Αποκλειστική χρήση - Περιβάλλοντα χώρος (τμ)
21		A21	7.00			
22	B	B1	4,679.56		28.62	593.00
23	B	B2	132.80			
24	B	B3	66.40			
25	B	B4	68.94			
26	B	B5	82.02			
27	B	B7	18.10	78.75		22.32
28	B	B7.1	34.33			
29	B	B8	20.53	88.17		132.41
30	B	B8.1	37.15			
31	B	B9 & B9α	29.22	72.28		51.43
32	B	B9.1	32.70			
33	B	B10.2	234.27			
34	B	B11.1	267.02			
35		Π1	14.70			
	Περιβάλλον χώρος (1)					
36		Π2	17.70			
	Περιβάλλον χώρος (2)					
37		Π3	23.40			
	Περιβάλλον χώρος (3)					
38		Γερανογέφυρα	79.80			
	Περιβάλλον χώρος (4)					
39		Πέτασμα	7.50			
	Περιβάλλον χώρος (5)					
40		Δεξαμενές	43.76			
	Περιβάλλον χώρος (6)					

A/A	Κτίριο	Κατάστημα/ Χώρος	Επιφάνεια (τμ)	Εντός ΣΔ (τμ)	Αποκλειστική χρήση - Εσωτερικός Εξώστης (τμ)	Αποκλειστική χρήση - Περιβάλλοντος χώρος (τμ)
41	Περιβάλλον χώρος	Αδιαμόρφωτος χώρος				10,079.99
42	Περιβάλλον χώρος	Παιδική χαρά				2,655.39
43	Περιβάλλον χώρος	Πεζόδρομος				6,904.47
44	Περιβάλλον χώρος	Χώρος Στάθμευσης				33,327.06
45	Περιβάλλον χώρος	Χώρος Εφοδιασμού				3,478.48
Σύνολο Κτιρίου A			8,093.59	-	436.86	-
Σύνολο Κτιρίου B			5,703.04	239.20	28.62	799.16
Σύνολο κατασκευών περιβάλλοντος χώρου (1)			55.80	-	-	-
Σύνολο κατασκευών περιβάλλοντος χώρου (2)			131.06	-	-	56,445.39
Σύνολο κτιρίων εκτός εσωτερικών εξωστών			14,222.69			
Εκ των οποίων δεν προσμετρώνται στη δόμηση (Γερανογέφυρα και Η/Χ)			232.98			
Σύνολο που προσμετράται στη δόμηση			13,989.71			

Σημειώνεται ότι με βάση τα παρασχεθέντα έγγραφα, 13.989,71 τμ αφορούν τους χώρους που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Προσθέτοντας στην εν λόγω επιφάνεια 465,48 τμ τα οποία αφορούν τους εσωτερικούς εξώστες και αφαιρώντας τις επιφάνειες των δεξαμενών (43,76 τμ) και των πετασμάτων (7,50 τμ), η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) του ακινήτου ανέρχεται σε 14.403,93 τμ.

Παράρτημα IV: Αναλυτικός πίνακας μισθώσεων

A/A	Κατάστημα	Μισθωτής	Επιφάνεια (τμ)	Ημερομηνία έναρξης υφιστάμενης μίσθωσης	Ημερομηνία λήξης υφιστάμενης μίσθωσης	Τρέχον βασικό μίσθωμα (€/μήνα)	Τρέχον βασικό μίσθωμα (€/έτος)	Ποσοστό Κύκλου Εργασιών	Προβλεπόμενα έσοδα βάσει κύκλου εργασιών (€/έτος)	Συνολικό Ετήσιο Μίσθωμα (βασικό + τζίρος)	Αγοραίο μίσθωμα (€/έτος)
1	A1	DECATHLON	1.760,00	23-Νοε-18	22-Νοε-43	€ 5.947,02	€ 71.364,24	Κλιμακωτό	€ 6.635,76	€ 78.000,00	€ 168.960,00
2	A2	MANGO	489,50	14-Μαρ-20	13-Μαρ-26	€ 2.278,19	€ 27.338,28	9,00%	€ 80.661,72	€ 108.000,00	€ 105.732,00
3	A3	LC WAIKIKI	901,33	19-Φεβ-23	18-Φεβ-33	€ 13.650,00	€ 163.800,00	6,50%	€ 31.200,00	€ 195.000,00	€ 162.239,40
4	A4	AMERICAN STARS	296,95	17-Δεκ-15	16-Δεκ-29	€ 4.750,51	€ 57.006,12	9,00%	€ 0,00	€ 57.006,12	€ 64.141,20
5	A5	COSMOS SPORT	690,60	1-Ιουν-23	31-Μαΐ-32	€ 10.359,00	€ 124.308,00	8,50%	€ 88.192,00	€ 212.500,00	€ 149.169,60
6	A6	H & M	1.886,80	30-Μαρ-16	29-Μαρ-34	€ 0,00	€ 0,00	6,50%	€ 221.000,00	€ 221.000,00	€ 271.699,20
7	A7	ALE	76,25	1-Οκτ-23	17-Οκτ-30	€ 1.200,00	€ 14.400,00	8,00%	€ 1.600,00	€ 16.000,00	€ 22.875,00
8	A8	TSAKIRIS - MALLAS	114,37	8-Ιουλ-20	7-Ιουλ-27	€ 2.051,02	€ 24.612,24	10,00%	€ 33.387,76	€ 58.000,00	€ 30.193,68
9	A9-A10	FUNKY BUDDHA	190,62	29-Μαρ-18	28-Μαρ-27	€ 1.898,26	€ 22.779,12	Κλιμακωτό	€ 15.020,88	€ 37.800,00	€ 41.173,92
10	A11.2	Κενό κατάστημα	229,11	1-Ιαν-25	31-Δεκ-27	€ 0,00	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 27.493,20
11	A11.1	CELESTINO	383,83	8-Σεπ-15	17-Μαρ-25	€ 5.089,41	€ 61.072,92	9,00%	€ 0,00	€ 61.072,92	€ 69.089,40
12	A12	SAGIAKOS SHOES	68,62	21-Δεκ-21	20-Δεκ-27	€ 2.118,91	€ 25.426,92	10,00%	€ 0,00	€ 25.426,92	€ 23.056,32
13	A14, A13, A13.1	PEPCO	461,35	16-Δεκ-22	15-Δεκ-31	€ 7.381,67	€ 88.580,00	5,00%	€ 0,00	€ 88.580,00	€ 88.579,20
14	B1	ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ	4.679,56	8-Σεπ-15	7-Σεπ-27	€ 9.203,98	€ 110.447,71	2,20%	€ 318.552,29	€ 429.000,00	€ 421.160,40
15	B2-3	Tezenis (ex ROUGE PARFUMERIES)	199,20	1-Ιαν-24	31-Δεκ-32	€ 500,00	€ 6.000,00	10,00%	€ 59.000,00	€ 65.000,00	€ 43.027,20
16	B4	OCCHIO PAPAVALASSIOU	68,94	26-Απρ-21	25-Απρ-27	€ 2.390,06	€ 28.680,72	12,00%	€ 0,00	€ 28.680,72	€ 20.682,00
17	B5	Κενό (πρώην ΟΠΑΠ)	82,02	1-Ιουν-24	30-Μαΐ-30	€ 0,00	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 24.606,00
18	B7	ΤΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΟ	131,22	8-Σεπ-15	28-Φεβ-24	€ 2.376,14	€ 28.513,68	0,00%	€ 0,00	€ 28.513,68	€ 26.768,88
19	B8	MIKEL	137,67	9-Σεπ-17	30-Σεπ-26	€ 1.410,90	€ 16.930,80	7,50%	€ 1.819,20	€ 18.750,00	€ 24.780,60
20	B9- B9.1	PORTO ANTICO	147,45	29-Απρ-22	28-Απρ-27	€ 2.500,00	€ 30.000,00	0,00%	€ 0,00	€ 30.000,00	€ 30.079,80
21	Π1	LA ΒΙΟΥΑΓΙΕ	14,70	8-Σεπ-15	7-Σεπ-27	€ 1.300,00	€ 15.600,00	0,00%	€ 0,00	€ 15.600,00	€ 7.938,00
22	Π2	CHRYSOSTOMOS JEWELLERY	17,70	30-Μαΐ-20	14-Ιουλ-27	€ 700,00	€ 8.400,00	0,00%	€ 0,00	€ 8.400,00	€ 9.558,00
23	Π3	GREGIO	23,40	13-Ιουν-19	31-Ιαν-28	€ 700,00	€ 8.400,00	0,00%	€ 0,00	€ 8.400,00	€ 12.636,00
	Σύνολο		13.051,19				€ 933.660,75	€ 1,13	€ 857.069,61	€ 1.790.730,36	€ 1.845.639,00

Παράρτημα V: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος - DCF

No. 6 Εμπορικό Πάρκο Mare West	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Εκτίμηση εξόδου
5ο χλμ ΠΕΟ Κορίνθου - Πατρών, Κόρινθος	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
Συνολικά έσοδα από βασικό ενοίκιο		968.766,00	1.044.258,00	1.127.650,00	1.289.853,00	1.574.530,00	1.609.749,00	1.614.177,00	1.661.410,00	1.638.378,00	1.712.793,00	
Μεταβαλλόμενα έσοδα (βάσει κύκλου εργασιών)		841.923,00	904.249,00	877.078,00	943.854,00	762.229,00	1.446.763,00	814.766,00	848.499,00	761.585,00	582.097,00	
Επιπρόσθετα έσοδα		50.000,00	50.000,00	50.500,00	51.005,00	51.515,00	52.030,00	52.551,00	53.076,00	53.607,00	54.143,00	
Συνολικά έσοδα		1.860.689,00	1.998.507,00	2.055.228,00	2.284.712,00	2.388.274,00	3.108.542,00	2.481.494,00	2.562.985,00	2.453.570,00	2.349.033,00	
Απώλεια είσπραξης		9.303,00	9.993,00	10.276,00	11.424,00	11.941,00	15.543,00	12.407,00	12.815,00	12.268,00	11.745,00	
Κόστος ασφάλισης		22.616,00	23.294,00	23.760,00	23.998,00	24.238,00	24.480,00	24.725,00	24.972,00	25.222,00	25.474,00	
Έξοδα μισθώσεων		9.507,00	10.085,00	11.388,00	64.764,00	3.991,00	-	15.552,00	15.745,00	41.883,00	42.145,00	
Κόστος τακτικής συντήρησης		6.526,00	6.721,00	6.856,00	6.924,00	6.994,00	7.064,00	7.134,00	7.206,00	7.278,00	7.350,00	
Αμοιβή διαχείρισης		36.000,00	37.080,00	37.822,00	38.200,00	38.582,00	38.968,00	39.357,00	39.751,00	40.148,00	40.550,00	
Έξοδα διαφήμισης		10.000,00	10.300,00	10.506,00	10.611,00	10.717,00	10.824,00	10.933,00	11.042,00	11.152,00	11.264,00	
Φόρος ακινήτου (ΕΝΦΙΑ)		65.407,00	65.407,00	65.407,00	65.407,00	65.407,00	65.407,00	65.407,00	65.407,00	65.407,00	65.407,00	
Απώλεια κοινοχρήστων		93.883,00	98.207,00	99.700,00	100.872,00	102.811,00	103.880,00	103.938,00	104.915,00	103.930,00	104.585,00	
Κόστος κοινοχρήστων κενών χώρων		9.040,00	3.043,00	5.059,00	4.384,00	560,00	397,00	4.479,00	4.783,00	13.285,00	15.019,00	
Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα		262.282,00	264.130,00	270.774,00	326.584,00	265.241,00	266.563,00	283.932,00	286.636,00	320.573,00	323.539,00	
Καθαρά έσοδα (NOI)		1.598.407,00	1.734.377,00	1.784.454,00	1.958.128,00	2.123.033,00	2.841.979,00	2.197.562,00	2.276.349,00	2.132.997,00	2.025.494,00	

No. 6 Εμπορικό Πάρκο Mare West	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Εκτίμηση εξόδου
5ο χλμ ΠΕΟ Κορίνθου - Πατρών, Κόρινθος	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
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @ 8,25%												23.741.951,52
Μείον κόστη αγοράς @1,50%												- 350.866,28
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												23.391.085,24
Κόστη πώλησης ακίνητου @0,50%												- 116.955,43
Καθαρά έσοδα από πώληση												23.274.129,81
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		1.598.407,00	1.734.377,00	1.784.454,00	1.958.128,00	2.123.033,00	2.841.979,00	2.197.562,00	2.276.349,00	2.132.997,00	2.025.494,00	23.274.129,81
Εύλογη αξία @ 10,50%												20.923.214,78
Κόστη αγοράς @1,50%												-313.848,22
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου												21.237.063,00
Απόδοση ανά έτος		7,64%	8,29%	8,53%	9,36%	10,15%	13,58%	10,50%	10,88%	10,19%	9,68%	

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Εμπορικό πάρκο

Εμβαδόν μισθώσιμης επιφάνειας εμπορικού πάρκου (τμ)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Εύλογη αξία (€)
13.051,19	1.500,00	19.576.785,00
Σύνολο		19.576.785,00

Αγροτεμάχιο

Εμβαδόν γηπέδου (τμ)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Εύλογη αξία (€)
1.268,19	12,00	15.218,28
Σύνολο		15.218,28

Πίνακες υπολογισμού εύλογης αξίας

Εμπορικό πάρκο

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	€ 19.576.785,00	20%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	€ 20.923.214,78	80%
Σταθμισμένη αξία	€ 20.653.928,82	

Αγροτεμάχιο

Εμβαδόν γηπέδου (τμ)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Εύλογη αξία (€)
1.268,19	12,00	15.218,28
Σύνολο		15.218,28

Παράρτημα VI: Πίνακες υπολογισμού κόστους αποκατάστασης

Επίπεδο	Περιγραφή	Μεικτή επιφάνεια (τμ)	Κόστος ανά μονάδα (€/τμ)	Συνολικό κόστος (€)
Σύνολο ανωδομής	Μισθώσιμες επιφάνειες και κοινόχρηστοι χώροι	13.989,71	1.100,00	15.388.681,00
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης		13.989,71		15.388.681,00

Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης			
Απρόβλεπτα		5,00%	769.434,05
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης (συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων εξόδων)			16.158.115,05

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Συνολικό κόστος (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφιση	0,50%	76.943,41
	Αρχιτεκτονική μελέτη & διακόσμηση	3,00%	461.660,43
	Στατική μελέτη	1,50%	230.830,22
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%	153.886,81

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.

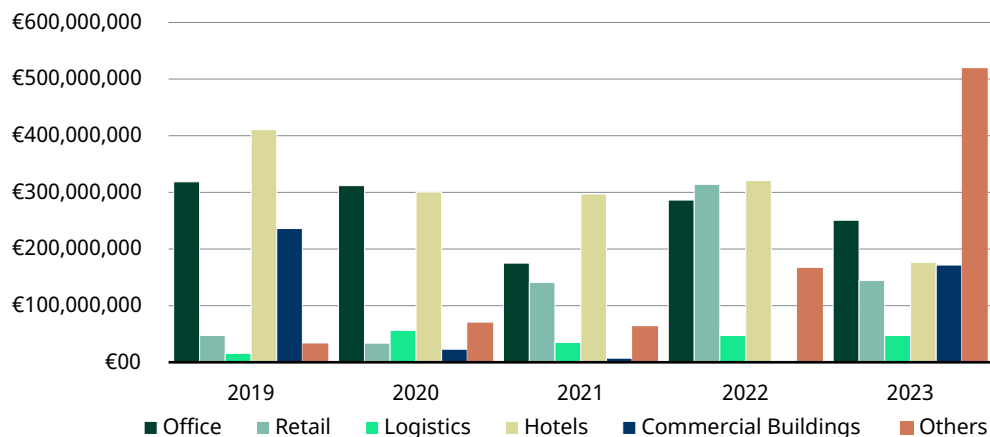
Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	1,00%	153.886,81	
Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	153.886,81	
Διαχείριση έργου	1,00%	153.886,81	
Ποιοτικός έλεγχος	0,50%	76.943,41	
Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	23.083,02	
Άλλα ελαφριά κόστη	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%	15.388,68
Μερικό σύνολο		1.500.396,40	
Συνολικό κόστος αποκατάστασης		17.658.511,45	

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.

<p>Γραφεία € 250 εκ Απόδοση: 6,00% - 6,75%</p>	<p>Καταστήματα € 133 χιλδ Απόδοση: 5.75% - 6.50%</p>	<p>Ξενοδοχεία € 177 εκ Απόδοση: 7.25% - 8.00% (City hotel) Απόδοση: 6.50% - 7.25% (Resort¹)</p>	<p>Αποθήκες € 47 εκ Απόδοση: 7.25% - 7.50%</p>	<p>Άλλο (χαρτοφυλάκιο/ γη προς αξιοποίηση κá) € 703 εκ Απόδοση: N/A</p>
---	---	---	---	--

© 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

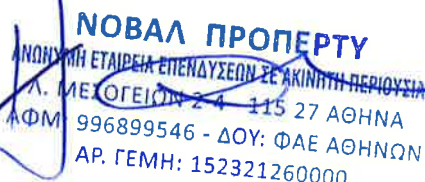
Διευθύνων Σύμβουλος

+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