Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.05.11 14:40:31 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,11/05/2021

Αριθ. Πρωτ.:2373090

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **HOUSEMARKET Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **3804201000**.

Την **11/05/2021** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2542995**, η από 28/04/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ

Για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων του αποσχιζόμενου κλάδου της Ανώνυμης Εταιρείας «HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ, ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ» (εφεξής και «Εταιρεία») βάσει της Λογιστικής Κατάστασης Απόσχισης της 31ης Δεκεμβρίου 2020 σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, στο πλαίσιο της εισφοράς των εν λόγω ακινήτων στη σύσταση της ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής και «Trade Estates») σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2166/1993 σε συνδυασμό με τους νόμους 4601/2019 και 2778/1999.

28 Απριλίου 2021

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εντολή και αντικείμενο έργου 3
2. Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια – Μετοχικό κεφάλαιο - Βιβλία 4
3. Διαχείριση – Εκπροσώπηση της Εταιρείας 6
4. Διενεργηθείσα εργασία 7
6. Λογιστική αξία των κονδυλίων της Λογιστικής Κατάστασης Απόσχισης (ποσά σε Ευρώ) 8
   6.1 Εισφερόμενα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8
7. Συμπέρασμα - Προσδιορισμός Λογιστικής Αξίας Εισφερόμενων Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων 10

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι 12

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΣΧΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ HOUSEMARKET Α.Ε. 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ 13

ΔΠΧΑ ΜΗΤΡΩΟ ΠΑΓΙΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΠΑΓΙΩΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020 ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ 13

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ 13

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΙ Property Valuers & Consultants Ltd. – Savills Hellas Ltd 14

1. Εντολή και αντικείμενο έργου

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε μετά από εντολή της ανώνυμης Εταιρείας «Housemarket A.E.», στο πλαίσιο της απόφασης για τη διαδικασία της εισφοράς παγίων περιουσιακών στοιχείων με τη μορφή της απόσχισης κλάδου στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» με βάση τις διατάξεις του Ν. 2166/1993 σε συνδυασμό με τις διατάξεις των νόμων 4601/2019 και 2778/1999.

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (Δ.Π.Σ.Υ.) 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με τη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Τα διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε με την από 30.05.2019, συνεδρίασή του, την απόσχιση κλάδου ακινήτων της και την εισφορά αυτού στην Trade Estates. Ο κλάδος αυτός θα εισφερθεί στην Trade Estates σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 με παράλληλη εφαρμογή των διατάξεων των Ν. 4548/2018 και Ν. 2166/1993 σε συνδυασμό με αυτές του Ν. 2778/1999. Κατά την εισφορά κλάδου απαιτείται να ενεργείται η εκτίμηση της αξίας των εισφερόμενων εις είδος περιουσιακών στοιχείων από ορκωτούς ελεγκτές βάσει του άρθρου 17 του Ν. 4548/ 2018, όπως ισχύει σήμερα. Στο πλαίσιο αυτό λάβαμε την εντολή να προβούμε σε διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων Εταιρείας, με βάση την συνταχθείσα για το σκοπό αυτό Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Σε εκτέλεση του ανωτέρω έργου που μας ανατέθηκε, προβήκαμε σε διαπίστωση των λογιστικών αξιών των εισφερόμενων παγίων περιουσιακών στοιχείων του κλάδου της Εταιρείας, όπως παρουσιάζονται στη Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης της 31ης Δεκεμβρίου 2020 (ορισθείσα ημερομηνία σύνταξης της Λογιστικής Κατάστασης Απόσχισης που συνέταξε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και ο οποίος παρουσιάζεται στο συνημμένο Παράρτημα Ι της παρούσας έκθεσης). Η Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26/4/2021. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή Επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης.

Όλα τα ποσά στην παρούσα έκθεση είναι εκφρασμένα σε Ευρώ.

Κατά τις διατάξεις του Ν. 2166/1993, η αξία των εν λόγω εισφερόμενων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, προσδιορίζεται από τα λογιστικά δεδομένα που προκύπτουν από τα λογιστικά βιβλία της, χωρίς να γίνουν εκτιμήσεις αξιών των περιουσιακών στοιχείων και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών. Ωστόσο, η εν λόγω απόσχιση κλάδου διέπεται παράλληλα από τις ακόλουθες διατάξεις:

(α) της παρ. 4 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, με την οποία προβλέπεται ότι κατά παρέκκλιση της παρ. 11 του άρθρου 7 του Ν.2386/1996 και των διατάξεων της περ. ε' του άρθρου 1 και του άρθρου 4 του Ν. 2166/1993, οι διατάξεις του Ν. 2166/1993 εφαρμόζονται και επί εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία η οποία αποκτά ακίνητη περιουσία, μεταξύ άλλων, λόγω απόσχισης κλάδου εταιρείας που διαθέτει ακίνητη περιουσία,

(β) του τελευταίου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 21 του Ν. 2778/1999, με το οποίο προβλέπεται ότι η αποτίμηση των εισφορών σε είδος διενεργείται κατ' εφαρμογή του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920,

(γ) της περίπτωσης α' του άρθρου 189 του Ν. 4548/2018 με την οποία καταργούνται τα άρθρα 1 έως 63δ και 90 έως 146 του κ.ν. 2190/1920,

(δ) του άρθρου 188 του Ν. 4548/2018 σύμφωνα με το οποίο, όπου διάταξη νόμου παραπέμπει σε διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 οι οποίες καταργούνται δυνάμει του άρθρου 189 του Ν.4548/2018 η παραπομπή αυτή νοείται ότι αναφέρεται στις αντίστοιχες διατάξεις του τελευταίου και

(ε) της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4601/2019, με την οποία προβλέπεται ότι «Οι διατάξεις του ν.δ. 1297/1972, των νόμων 2166/1993, 4172/2013 και άλλων νόμων, ιδίως φορολογικού ή αναπτυξιακού περιεχομένου, οι οποίες αναφέρονται σε μετασχηματισμούς που αποτελούν αντικείμενο του εν λόγω νόμου, διατηρούνται σε ισχύ ως προς τις φορολογικές τους ρυθμίσεις και τα παρεχόμενα πλεονεκτήματα ή κίνητρα. Κατά τα λοιπά, οι αναφερόμενοι στα νομοθετήματα αυτά μετασχηματισμοί διέπονται από τις διατάξεις του Ν.4601/2019, ιδίως όσον αφορά το επιτρεπτό, τις προϋποθέσεις, τη διαδικασία πραγματοποίησης και τα αποτελέσματά τους.».

2. Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια – Μετοχικό κεφάλαιο - Βιβλία

Σύσταση – Επωνυμία της Εταιρείας

Η ανώνυμη Εταιρεία με επωνυμία «HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ, ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ» και διακριτικό τίτλο «HOUSEMARKET Α.Ε.», ιδρύθηκε και καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών την 05/06/2000, και έλαβε αριθμό μητρώου 46208/01ΑΤ/Β/00/267. Ο Αριθμός ΓΕΜΗ της Εταιρείας είναι 3804201000.

Έδρα

Η Εταιρεία έχει την έδρα της στο Δήμο Παιανίας Αττικής. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί η Εταιρεία να ιδρύσει καταστήματα ή πρακτορεία στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή.

Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρείας, ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια, αρχομένη από την καταχώρηση στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή της διοικητικής απόφασης για την σύσταση της παρούσας Εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της.

Σκοπός της Εταιρείας

Σύμφωνα με το Άρθρο 3, ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η με οποιονδήποτε τρόπο και μέσο εμπορία στην ημεδαπή και αλλοδαπή, χονδρική και λιανική, εισαγωγή, εξαγωγή, παραγωγή, υποστήριξη, συντήρηση, επισκευή, συναρμολόγηση παντός είδους, τύπου και φύσεως επίπλων και ειδών εσωτερικής διακόσμησης, σκευών, συσκευών και παντός είδους οικιακής χρήσεως, φωτιστικών και ειδών εξοπλισμών οικιών, καταστημάτων και ξενοδοχείων, υφασμάτων, κουρτινών, και καλυμμάτων, μηχανημάτων, ταπήτων, επενδύσεων και επίστρωσης πατωμάτων και τοίχων, καθώς και πρώτων υλών και ανταλλακτικών αυτών και κάθε είδους συναφούς προς τα ανωτέρω.

2. Η ανάληψη και εκτέλεση κάθε φύσεως εργασιών, έργων και η παροχή υπηρεσιών σχετικά με τις ανωτέρω δραστηριότητες, ακόμη και για λογαριασμό τρίτων, ημεδαπών και αλλοδαπών, φυσικών και νομικών προσώπων, δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου καθώς και του Ελληνικού Δημοσίου.

3. Η ανάληψη και εκμετάλλευση αντιπροσωπεύσεως αλλοδαπών και ημεδαπών οίκων, παραγόντων ή εμπορευόμενων τα ανωτέρω είδη.

4. Η παροχή κάθε φύσεως συμβουλών, τεχνικών και άλλων προς οποιονδήποτε τρίτο, σχετικά με τις ανωτέρω δραστηριότητες.

5. Η έκδοση και εν γένει διαχείριση κάθε είδους εντύπων, περιοδικών και βιβλίων σχετικών με τα ανωτέρω περιγραφόμενα αντικείμενα δράσης της Εταιρείας, με σκοπό την περαιτέρω ανάπτυξη των σκοπών της, ιδίως δε εντύπων διαφημιστικής προβολής των πωλούμενων στα καταστήματά της εμπορευμάτων.

6. Η εστίαση (διατροφή) και παροχή κάθε είδους παρεμφερούς υπηρεσίας, η εκμετάλλευση εστιατορίων καθώς και η λιανική, χονδρική εμπορία, εισαγωγή και εξαγωγή κάθε είδους διατροφής αλλοδαπής ή ημεδαπής προέλευσης.

7. Η εμπορία, χονδρική και λιανική, ανθών, ζώντων φυτών, κονδύλων, βολβών και ριζών, μοσχευμάτων, παραφυάδων, σπόρων.

8. Η πώληση, αγορά, μίσθωση, εκμίσθωση, υπομίσθωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο παντός είδους οικοδομών ή οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, οικοπέδων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, αγροτεμαχίων, επαγγελματικών, εμπορικών χώρων και παντός είδους ακινήτων εν γένει της Εταιρείας ή τρίτων στο εσωτερικό και το εξωτερικό.

9. Η ίδρυση, συμμετοχή και συνεργασία με νομικά πρόσωπα και επιχειρήσεις εν γένει οποιουδήποτε τύπου, υφιστάμενα και συσταθησόμενα, στο εσωτερικό και το εξωτερικό, που επιδιώκουν όμοιους, συναφείς και παρεμφερείς σκοπούς.

10. Η ίδρυση υποκαταστημάτων, οπουδήποτε στο εσωτερικό και το εξωτερικό.

11. Κάθε παραγωγική και εμπορική δραστηριότητα συναφής και παρεμφερής προς τα ως άνω προαναφερθέντα.

12. Η εξ αποστάσεως πώληση όλων των ως άνω περιγραφέντων ειδών και προϊόντων.

Μετοχικό κεφάλαιο

1. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ορίσθηκε δια του καταστατικού, που δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 4.261/12-06-2000 ΦΕΚ (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), σε δρχ. 4.000.000.000, διαιρεμένο σε 400.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δρχ 10.000 η κάθε μία μετοχή.

2. Κατόπιν αποφάσεως της τακτικής Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων, που συνήλθε την 21η Ιουνίου 2002, η ονομαστική αξία της μετοχής μειώθηκε από Δραχμές 10.000 ή Ευρώ 29,35, σε ένα (1,00) Ευρώ και το μετοχικό κεφάλαιο, εκφράσθηκε σε Ευρώ, ανερχόμενο σε Ευρώ 11.738.811,45. Στη συνέχεια, προς στρογγυλοποίηση, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά Ευρώ 1.188,55 με καταβολή μετρητών (Φ.Ε.Κ. 11.545/15-11-2002).

Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 11.740.000,00, διαιρεμένο σε 11.740.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία μετοχή.

3. Κατόπιν αποφάσεως της έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων, που συνήλθε την 14η Ιουλίου 2003, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε Ευρώ 12.000.000,00 με έκδοση 12.000.000 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία μετοχή (Φ.Ε.Κ. 11.097/17-10-2003). Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 23.740.000,00 διαιρεμένο σε 23.740.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία μετοχή.

4. Κατόπιν αποφάσεως της έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων, που συνήλθε την 23η Ιουνίου 2011, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ 15.000.000,00, με έκδοση 15.000.000 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία μετοχή.

5. Κατόπιν αποφάσεως της έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της Εταιρείας, που συνήλθε την 09η Δεκεμβρίου 2016, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ 8.710.647, που αντιστοιχεί σε α)ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της απορροφηθείσας Εταιρείας «FOURLIS TRADE Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία», ήτοι ποσό Ευρώ 8.710.646,47 και β) ποσό πενήντα τριών λεπτών του Ευρώ (€ 0,53) για λόγους στρογγυλοποίησης, με έκδοση 8.710.647 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία μετοχή.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται πλέον στο ποσό των Ευρώ 47.450.647,00, διαιρεμένο σε 47.450.647 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1,00) η κάθε μία μετοχή.

3. Διαχείριση – Εκπροσώπηση της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρείας. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την εταιρεία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το Νόμο ή αυτό το Καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης. Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούμενο (σύμφωνα με το άρθρο 20 του καταστατικού) από επτά (7), εκλεγόμενα από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου, είναι πενταετής (5ετής) παρατεινόμενη μέχρι την πρώτη τακτική γενική συνέλευση μετά την λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβεί την εξαετία.

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας λήγει την 21η Ιουνίου 2021 και η σύνθεση του είναι η ακόλουθη κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
ΚΑΤΗΦΟΡΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Διευθύνων Σύμβουλος
ΦΟΥΡΛΗ ΔΑΦΝΗ	Πρόεδρος
ΦΟΥΡΛΗΣ ΒΑΣΙΛΗΣ	Αντιπρόεδρος
ΒΑΣΙΛΑΚΗΣ ΕΥΤΥΧΙΟΣ	Αντιπρόεδρος
ΤΣΑΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	Σύμβουλος
ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Σύμβουλος
ΠΕΤΑΛΑΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	Σύμβουλος

4. Διενεργηθείσα εργασία

Για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των εισφερόμενων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, στηριχθήκαμε στην Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης που συνέταξε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2020, η οποία παρουσιάζεται συνημμένα στο Παράρτημα Ι. Για την κατάταξη των κονδυλίων της έκθεσης αυτής χρησιμοποιήθηκαν οι αρχές των ΔΠΧΑ, σύμφωνα με τα οποία η Εταιρεία δημοσιεύει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της.

Τα στοιχεία της Λογιστικής Κατάστασης Απόσχισης αντιπαραβλήθηκαν με τα λογιστικά βιβλία και λοιπά λογιστικά αρχεία της Εταιρείας. Η παρούσα εργασία διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (Δ.Π.Σ.Υ.) 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με τη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» εντός του πλαισίου που οροθετείται από τον Ν. 2166/1993 σχετικά με τον μετασχηματισμό επιχειρήσεων συμφώνως προς τις διατάξεις του νόμου αυτού.

Από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας τέθηκαν στη διάθεσή μας τα λογιστικά και φορολογικά της βιβλία καθώς και τα λοιπά λογιστικά και φορολογικά της αρχεία που απαιτούνταν για τη διενέργεια της παρούσας εργασίας, ενώ μας παρασχέθηκαν όλες οι ζητηθείσες πληροφορίες και διευκρινίσεις.

Η εργασία που διενεργήσαμε και της οποίας τα αποτελέσματα διατυπώνονται στην παρούσα έκθεση, περιορίσθηκε (σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ν. 2166/1993) στη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των εισφερόμενων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, βάσει της Λογιστικής Κατάστασης Απόσχισης της 31ης Δεκεμβρίου 2020 και στη βεβαίωση ότι η λογιστική αυτή κατάσταση προκύπτει από τα τηρούμενα από την Εταιρεία λογιστικά βιβλία.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της Λογιστικής Κατάστασης Απόσχισης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, με εξαίρεση την ως άνω λογιστική αξία των εισφερόμενων ακινήτων. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κ.λπ). Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος ή επισκόπηση ή οποιαδήποτε εργασία ελέγχου ή επισκόπησης στην αγοραία αξία των εισφερόμενων ακινήτων όπως αυτή προσδιορίστηκε από τις Εκθέσεις Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας των εκτιμητών με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2020 και παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.

6. Λογιστική αξία των κονδυλίων της Λογιστικής Κατάστασης Απόσχισης (ποσά σε Ευρώ)

Με βάση το νομοθετικό πλαίσιο όπως παρατίθεται στην παράγραφο 1 του παρόντος, παρατίθενται στη συνέχεια, η ανέλεγκτη λογιστική αξία των εισφερόμενων ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, η ανέλεγκτη αξία των εισφερόμενων ακινήτων με βάση τα φορολογικά βιβλία της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 καθώς και η ανέλεγκτη αγοραία αξία των εισφερόμενων ακινήτων που προκύπτει από την Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας των εκτιμητών (όπως αυτή παρατίθενται στο Παράστημα ΙΙΙ), οι οποίες αναλύονται ως εξής:

6.1 Εισφερόμενα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ο λογαριασμός «Επενδύσεις σε ακίνητα» αφορά στα παντός είδους δικαιώματα που διατηρεί η Εταιρεία στα ακόλουθα ακίνητα:

(1) ένα αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο που κείται στο Πατριαρχικό Πυλαίας στο 12ο χλμ Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής, Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, εκτάσεως επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών Εκατόν Δέκα Πέντε Χιλιάδων Εξακοσίων Δέκα Επτά (115.617), επί του οποίου έχουν ανεγερθεί κτίσματα εμπορικής χρήσης συνολικής επιφάνειας τετραγωνικών μέτρων Είκοσι Τριών Χιλιάδων Εννιακοσίων Ενενήντα Πέντε (23.995).

(2) ένα ενιαίο γήπεδο που κείται στη θέση «Επισκοπή» του Δημοτικού Διαμερίσματος Σερβιανών του Δήμου Αγίου Δημητρίου Ιωαννίνων, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών Διακοσίων Είκοσι Εννέα Χιλιάδων Διακοσίων Οκτώ και 0,85 (229.208,85) και ένα αγροτεμάχιο, που βρίσκεται στη θέση «Περαταριά» της κτηματικής περιφέρειας του Δημοτικού Διαμερίσματος Μπιζανίου του Δήμου Μπιζανίου Ιωαννίνων, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών Οκτώ Χιλιάδων Επτακοσίων Είκοσι Έξι (8.726), επί των οποίων έχει ανεγερθεί κτίριο εμπορικού κέντρου καθώς και η κυκλοφοριακή του σύνδεση, και περιλαμβάνει το ακίνητο, περισσότερα καταστήματα, χώρους στάθμευσης επιβατικών και φορτηγών αυτοκινήτων, αποθήκες και λοιπούς κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις, καθώς και κοινόκτητες και κοινόχρηστες εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, καθώς και κόμβο κυκλοφοριακής σύνδεσης, που εξυπηρετούν το όλο κτηριακό συγκρότημα.

(3) ένα ενιαίο αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως τετραγωνικών μέτρων 70.444,95 που βρίσκεται στα Οινόφυτα Βοιωτίας, στο 53ο χιλιόμετρο της Εθνικής οδού Αθηνών Λαμίας, εντός της βιομηχανικής ζώνης Οινοφύτων Βοιωτίας, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Οινοφύτων της επαρχίας Θηβών του Νομού Βοιωτίας, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί κτίσματα (βιομηχανοστάσιο και αποθήκες, γραφεία αποθηκών και βοηθητικοί χώροι) επιφάνειας τετραγωνικών μέτρων Τριάντα Χιλιάδων Διακοσίων Τριάντα Οκτώ (30.238).

Οι αξίες των εισφερόμενων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων αναλύονται ως εξής:

	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2020 (ΔΠΧΑ) (Παράρτημα ΙΙ)	**Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2020 Φορολογικά (Παράρτημα ΙΙ)**
Επενδύσεις σε ακίνητα	**79.753.296,70**	**58.649.217,26**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα της Αναπόσβεστης Αξίας (κατά ΔΠΧΑ και Φορολογικά), αναγράφονται αναλυτικά στα αντίστοιχα Μητρώα Παγίων της Εταιρείας. Έγινε συμφωνία των ανωτέρω αξιών και των αντίστοιχων αποσβέσεων (κατά ΔΠΧΑ και Φορολογικά) με το τηρούμενο ΔΠΧΑ μητρώο παγίων και Φορολογικό μητρώο παγίων της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των προαναφερθέντων εισφερόμενων ακινήτων η Εταιρεία KENTRIKI Property Valuers & Consultants Ltd. – Savills Hellas Ltd διενέργησε σχετική εκτίμηση. Η εν λόγω εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σε όρους αγοραίων αξιών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2020. Ως Αγοραία Αξία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα ορίζεται «το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορεί να συναλλαγεί, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό».

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων έγινε χρήση της Επενδυτικής μεθόδου και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows – DCF), η οποία εκτιμά την αγοραία αξία ενός περιουσιακού στοιχείου προεξοφλώντας τις ταμειακές ροές που αναμένεται να δημιουργήσει στο μέλλον.

Η μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

- Υπολογισμό των μελλοντικών ταμειακών ροών για την συγκεκριμένη περίοδο,
- Υπολογισμό του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου,
- Υπολογισμό της αξίας στο διηνεκές (δηλαδή της αξίας των ταμειακών ροών μετά την παραπάνω περίοδο),
- Προεξόφληση των ταμειακών ροών και της αξίας στο διηνεκές ώστε να προκύψει η αξία του περιουσιακού στοιχείου.

Επίσης, πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς για τον εντοπισμό συγκρίσιμων ακινήτων διαθέσιμα προς ενοικίαση στην ευρύτερη περιοχή των ακινήτων του Κλάδου για να ορισθεί η εκτιμώμενη μισθωτική αξία του κάθε ακινήτου και να υπολογισθεί το έσοδο από ενοίκια στο μέλλον.

Τα κύρια χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την μισθωτική αξία του κάθε ακινήτου είναι τα εξής:

- Θέση και προσβασιμότητα
- Μέγεθος
- Κατάσταση συντήρησης

Επιπλέον παράγοντες που επηρέασαν τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας του κάθε ακινήτου αφορούν στη ζήτηση που διαμορφώνεται στην αγορά ακινήτων, η επιχειρηματική εμπιστοσύνη καθώς και οι προοπτικές για ανάκαμψη της οικονομίας.

Κατά τη διάρκεια της έρευνας εντοπίστηκε ικανοποιητικός αριθμός διαθέσιμων ακινήτων με χαρακτηριστικά που ποικίλουν, συνεπώς εφαρμόστηκαν επιπλέον προσαρμογές προκειμένου να αυξηθεί η συγκρισιμότητα με το κάθε ακίνητο.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της εργασίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, η εύλογη αξία των ακινήτων του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» της Εταιρείας διαμορφώνεται στο συνολικό

ποσό των Ευρώ 66.946.764 που στρογγυλοποιείται σε Ευρώ 66.950.000 όπως παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα:

	Αγοραία Αξία 31.12.2020 βάσει εκτιμήσεων από Εκτιμητές (Παράρτημα ΙΙΙ)
Επενδύσεις σε ακίνητα	**66.950.000,00**

Διενεργήθηκε συμφωνία των επιμέρους αγοραίων αξιών που διαμορφώνουν το προαναφερθέν σύνολο των Ευρώ 66.950.000, με την Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας των εκτιμητών όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙΙ. Σημειώνεται ότι οι αγοραίες αξίες δεν έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά/φορολογικά βιβλία και λοιπά λογιστικά αρχεία της Εταιρείας και έχουν ληφθεί για τους σκοπούς προσδιορισμού της εύλογης αξίας των εισφερόμενων παγίων στοιχείων.

7. Συμπέρασμα - Προσδιορισμός Λογιστικής Αξίας Εισφερόμενων Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των εισφερόμενων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας όπως απεικονίζονται στη Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, συμφωνήθηκαν με τα λογιστικά της βιβλία και αρχεία και συντάξαμε την παρούσα Έκθεση, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2166/1993.

Στο πλαίσιο αυτό, προκύπτει ότι η Εταιρεία ικανοποιεί τις προϋποθέσεις που προβλέπουν οι σχετικές διατάξεις του Ν. 2166/1993, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των νόμων 4601/2019 και 2778/1999, για την υπό μορφή απόσχισης κλάδου εισφορά ακινήτων της προς την Trade Estates, ως εξής:

1. Η Εταιρεία τηρεί λογιστικά βιβλία σύμφωνα με ΔΠΧΑ.

2. Έχουν συνταχθεί νομότυπα ισολογισμοί πέραν του ενός.

3. Η Εταιρεία έχει συντάξει αναλυτική απογραφή και βάσει αυτής Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2020, η οποία είναι η ημερομηνία που έχει αποφασισθεί ως χρόνος εισφοράς των παγίων περιουσιακών στοιχείων και παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

4. Έχει με την παρούσα έκθεση τη διαπίστωση της Λογιστικής Κατάστασης Απόσχισης από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Βάσει των ανωτέρω, διαπιστώνεται ότι:

1. Οι λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων του αποσχιζόμενου κλάδου της Εταιρείας, που εμφανίζονται στη συνημμένη Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, προκύπτουν από τα λογιστικά της βιβλία και λοιπά λογιστικά της αρχεία.

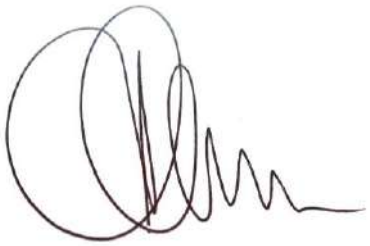
2. Οι φορολογικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων του αποσχιζόμενου κλάδου της Εταιρείας, που εμφανίζονται στη συνημμένη Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, προκύπτουν από τα φορολογικά της βιβλία και λοιπά φορολογικά της αρχεία.

3. Οι αγοραίες αξίες των περιουσιακών στοιχείων του αποσχιζόμενου κλάδου της Εταιρείας που εμφανίζονται στη συνημμένη Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης της 31ης Δεκεμβρίου 2020 προκύπτουν από την Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας των εκτιμητών, όπως αυτή παρατίθενται στο Παράστημα ΙΙΙ της παρούσας έκθεσης.

Δεδομένου ότι η διαπίστωση των λογιστικών και φορολογικών αξιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για το σκοπό της εισφοράς των εν λόγω ακινήτων στην Trade Estates σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2166/1993 και σύμφωνα με οδηγίες που λήφθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας, και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί ως υπόδειγμα έκθεσης για εισφορά σε είδος σε άλλη περίπτωση.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2021



Δέσποινα Μαρίνου
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΣΧΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ HOUSEMARKET Α.Ε. 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020

HOUSEMARKET A.E

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

	31/12/2020	
	ΔΠΧΑ (ποσά σε ευρώ)	**ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ (ποσά σε ευρώ)**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	79.753.296,70	58.649.217,26
Σύνολο ενεργητικού	**79.753.296,70**	**58.649.217,26**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**79.753.296,70**	**58.649.217,26**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΔΠΧΑ ΜΗΤΡΩΟ ΠΑΓΙΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΠΑΓΙΩΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020 ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

HOUSEMARKET A.E

ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

	31/12/2020
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΔΠΧΑ (ποσά σε ευρώ)**
ΓΗΠΕΔΑ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ)	9.900.459,55
ΓΗΠΕΔΑ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	22.738.362,33
ΓΗΠΕΔΑ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ΟΙΝΟΦΥΤΑ)	4.207.461,80
ΚΤΗΡΙΑ-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ)	28.430.798,84
ΚΤΗΡΙΑ-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	9.223.910,57
ΚΤΗΡΙΑ-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ (ΟΙΝΟΦΥΤΑ)	4.075.458,16
ΛΟΙΠΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ)	12.185,61
ΛΟΙΠΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	69.640,60
ΛΟΙΠΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ΟΙΝΟΦΥΤΑ)	17.080,03
ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΠΟΣΒ. ΔΙΑΜΟΡΦ.ΓΗΠΕΔΩΝ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ)	67.928,92
ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΠΟΣΒ.ΔΙΑΜΟΡΦ.ΓΗΠΕΔΩΝ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	69.165,74
ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ LEASING ΕΔΑΦΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ	0,00
ΠΡΟΚΑΤΑΒ.ΚΤΗΣΕΩΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ – HELD F SALE	940.844,55
	79.753.296,70

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**Φορολογικά (ποσά σε ευρώ)**
ΓΗΠΕΔΑ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ)	6.123.156,35
ΓΗΠΕΔΑ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	37.540,56
ΓΗΠΕΔΑ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ΟΙΝΟΦΥΤΑ)	5.028.581,04
ΚΤΗΡΙΑ-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ)	17.356.148,76
ΚΤΗΡΙΑ-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	850.474,01
ΚΤΗΡΙΑ-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ (ΟΙΝΟΦΥΤΑ)	2.291.859,75
ΛΟΙΠΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ)	10.013,50
ΛΟΙΠΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	200,75
ΛΟΙΠΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ΟΙΝΟΦΥΤΑ)	8.203,46
ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΠΟΣΒ. ΔΙΑΜΟΡΦ.ΓΗΠΕΔΩΝ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ)	45.077,43
ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΠΟΣΒ.ΔΙΑΜΟΡΦ.ΓΗΠΕΔΩΝ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)	6.433,74
ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ LEASING ΕΔΑΦΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ	25.350.795,01
ΠΡΟΚΑΤΑΒ.ΚΤΗΣΕΩΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ – HELD F SALE	1.540.732,90
	58.649.217,26

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ Property Valuers & Consultants Ltd. – Savills Hellas Ltd

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Χαρτοφυλακίου εμπορικών ακινήτων στη Θεσσαλονίκη, τα Ιωάννινα και τη Βοιωτία

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

RICS KENTRIKI An International Associate of Savills

15.02.2021
Ref: 1400/2020

T: +30 210 6996311
F: +30 210 6996312

Housemarket A.E.
Κτίριο 501, Εμπορικό Πάρκο Αεροδρομίου Αθηνών
190 19 Παιανία
Ελλάδα

64, Louise Riencourt Str.
11523 Athens
GREECE

savills.gr | kentriki.gr

Κύριοι,

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης που αποδεχθήκατε στις 16-11-20, έχουμε επιθεωρήσει τα ακίνητα και έχουμε διενεργήσει επαρκείς έρευνες προκειμένου να σας παράσχουμε τη γνώμη μας σχετικά με τη βάση εκτίμησης που αναφέρεται παρακάτω.

Εφιστούμε την προσοχή σας στις Εκτιμητικές Παραμέτρους, βάσει των οποίων η Αποτίμηση μας έχει διενεργηθεί, όπως αυτές περιγράφονται λεπτομερώς στη σχετική Ενότητα.

Σε περίπτωση που έχετε οιεσδήποτε απορίες παρακαλούμε να μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Με εκτίμηση,

Για την ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.
με διακριτικό τίτλο Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.

Δημήτρης Μανουσάκης MRICS

Πιστοποιημένος εκτιμητής RICS (1152810),
Μέλος ΤΕΕ (54176),
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ.Οικ. (57)

Επικεφαλής Γραφείου

Γιώργος Γκόλας MRICS

Πιστοποιημένος εκτιμητής RICS (1209536),
Μέλος ΤΕΕ (92862),
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ.Οικ. (453)

Επικεφαλής Τμήματος Εκτιμήσεων

Regulated by RICS

Savills has offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.
KENTRIKI Property Valuers & Consultants Private Company – d.t. Savills Hellas Private Company. Chartered Surveyors.
Registered in Greece, VAT Registration No. 095422810 (ΑΦΜ) – Commercial Registry No. 3671301000 (ΓΕΜΗ).
Registered office: 64, Louise Riencourt Street, Athens, 115 23.

Πίνακας Περιεχομένων

1. Εντολές & Όροι Ανάθεσης 1

2. Γενικές υποθέσεις και παράμετροι εκτίμησης 9

2.1. Γενικές υποθέσεις....11

2.2. Γενικές παράμετροι 12

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Χαρτοφυλακίου εμπορικών ακινήτων στη Θεσσαλονίκη, τα Ιωάννινα και τη Βοιωτία

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

1. Εντολές & Όροι Ανάθεσης

1.1.1. Εκτιμητικά Πρότυπα και Κώδικας Δεοντολογίας

Η εκτίμησή μας βασίζεται στα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2020, και τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Δεσμευόμαστε να συμμορφωνόμαστε με τα Επαγγελματικά Πρότυπα, τα Πρότυπα Ηθικής και τους Κανόνες Δεοντολογίας του φορέα από τον οποίο είμαστε πιστοποιημένοι/αναγνωρισμένοι, ήτοι το Βρετανικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS), καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε με την υπ' αριθμό 19928/292 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147Β/2013).

1.1.2. Αποδέκτες

Η εκτίμησή μας απευθύνεται στην εταιρεία HOUSEMARKET A.E. και μόνο.

1.1.3. Οδηγίες εκτίμησης

Μας δώσατε εντολή να προχωρήσουμε στην εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των ακινήτων που περιγράφονται στην παράγραφο 1.1.8 παρακάτω.

1.1.4. Ημερομηνία εκτίμησης

Ως ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31-12-20. Η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης πρέπει να τονιστεί καθώς οι αξίες των ακινήτων μπορεί να μεταβληθούν σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα.

Στις περιπτώσεις όπου η ημερομηνία εκτίμησης δεν ταυτίζεται με την ημερομηνία αυτοψίας, η αντίστοιχη εκτίμηση εκπονείται υπό την υπόθεση ότι η κατάσταση του προς εκτίμηση ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης είναι ίδια με αυτή στην οποία αυτό ευρέθη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία αυτοψίας.

1.1.5. Σκοπός της εκτίμησης

Η εκτίμηση ζητείται για σκοπούς ενημέρωσης των λογιστικών καταστάσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS).

1.1.6. Ορισμός βάσης εκτίμησης

Βάσει του ανωτέρω Σκοπού, ως καταλληλότερη βάση εκτίμησης ορίστηκε αυτή της Εύλογης Αξίας (Fair Value).

Η Εύλογη Αξία βάσει του ορισμού που έχει υιοθετηθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) στο ΔΠΧΑ 13 ορίζεται ως:

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

1.1.7. Εκτιμητικές υποθέσεις και παράμετροι, ειδικές παράμετροι

Οι αποτιμήσεις μας έχουν γίνει βάσει των εκτιμητικών υποθέσεων και παραμέτρων που παρουσιάζονται στη σχετική Ενότητα στο τέλος της παρούσας, καθώς και στο κυρίως σώμα των εκθέσεων. Οποιεσδήποτε Ειδικές Παράμετροι υιοθετηθούν θα αναφέρονται στις σχετικές Ενότητες των αντίστοιχων εκθέσεων.

Βάσει του VPS4, παρ. 8 των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), *«Μια υπόθεση πραγματοποιείται σε περιπτώσεις όπου ο εκτιμητής μπορεί εύλογα να αποδεχθεί ότι κάτι ισχύει, χωρίς να*

υπάρχει η ανάγκη ειδικής έρευνας ή επαλήθευσης»

Βάσει του VPS4, παρ. 9 των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), *«Ειδική υπόθεση πραγματοποιείται από τον εκτιμητή όταν σε μια υπόθεση γίνονται παραδοχές για γεγονότα τα οποία διαφέρουν από τα υφιστάμενα κατά την ημερομηνία εκτίμησης ή που δεν υιοθετείται ως υπόθεση από έναν μέσο συμμετέχοντα σε μια τυπική συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης»*

1.1.8. Αντικείμενο εκτίμησης

Ως αντικείμενο εκτίμησης ορίζονται τα κάτωθι ακίνητα:

1. Υπεραγοράς & εμπορικών καταστημάτων, Λεωφόρος Γεωργικής Σχολής 80 (12ο χλμ. πρώην Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Περαίας), Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.
2. Υπεραγοράς και εμπορικού καταστήματος, 13ο χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων-Άρτας, Δήμος Ιωαννιτών, Περιφερειακή Ενότητα Ιωαννίνων, Περιφέρεια Ηπείρου.
3. Αποθηκευτικών & βιομηχανικών εγκαταστάσεων στο 50ο χλμ επί της Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης, Δ.Ε. Οινοφύτων, Δήμος Τανάγρας, Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας.

1.1.9. Σύγκρουση συμφερόντων

Είχαμε διενεργήσει εκτίμηση μερικών ή του συνόλου των ακινήτων και κατά το παρελθόν (2011, 2014, 2017, 2018, Δεκέμβριος 2019, Ιούνιος 2020) με εντολή του ιδίου εντολέα και για τον ίδιο σκοπό, συνεπώς θεωρούμε ότι δεν υφίσταται κάποια σύγκρουση συμφερόντων η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και να υποβάλλουμε μία ανεξάρτητη μελέτη εκτιμήσεως σύμφωνα με τα RICS Professional Standards PS1 και PS2. Ενεργήσαμε ως εξωτερικοί Εκτιμητές, όπως ορίζεται στον εγχειρίδιο του RICS (p. 9). Με την αποδοχή των Όρων Ανάθεσης έχετε δηλώσει ότι έχετε λάβει πλήρη γνώση της προηγούμενης αυτής εμπλοκής μας και ότι έχετε αποδεχτεί πλήρως και ανεπιφυλάκτως ότι δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφερόντων.

1.1.10. Εκτιμητές

Οι αυτοψίες πραγματοποιήθηκαν από μέλη της ομάδας των εκτιμητών της εταιρείας μας κατά την περίοδο Δεκεμβρίου 2020 – Ιανουαρίου 2021.

Οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από ομάδα εκτιμητών υπό την επίβλεψη του Δημητρίου Μανουσάκη MRICS (1152810), Αρχιτέκτονα Μηχανικού, MSc Econ, μέλους ΤΕΕ (54176) και Πιστοποιημένου Εκτιμητή Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (57) και του Γιώργου Γκόλα MRICS (1209536), Τοπογράφος Μηχανικός, MSc (Econ) in Property, μέλος ΤΕΕ (92862) και Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (453). Λεπτομέρειες ανά ακίνητο μπορούν να βρεθούν σε κάθε αντίστοιχη έκθεση.

Σύμφωνα με τα πρότυπα PS1 και PS2 του RICS Red Book, επιβεβαιώνουμε ότι τα προαναφερθέντα άτομα είναι σε θέση να παράσχουν αντικειμενική και αμερόληπτη εκτίμηση, έχοντας την επάρκεια να αναλάβουν το έργο της εκτίμησης.

1.1.11. Έρευνες και πηγές πληροφοριών

Σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε νομικό και τεχνικό έλεγχο, σε κτιριολογικό έλεγχο, ενδεικτικές μετρήσεις, καθώς και σε έρευνα στις αρμόδιες Υπηρεσίες.

Προκειμένου να εκπονήσουμε τις εκτιμήσεις λάβαμε υπ' όψιν μας τα στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν από την πλευρά σας, τα οποία παρατίθενται αναλυτικά ανά ακίνητο σε κάθε αντίστοιχη έκθεση.

Από τις εκθέσεις, έγγραφα και άλλες πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί, συνοψίζουμε τις σχετικές λεπτομέρειες στις

αντίστοιχες εκθέσεις. Δεν αποδεχόμαστε την ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις στις πληροφορίες και τα έγγραφα που μας έχουν παρασχεθεί, ούτε για τυχόν συνέπειες που μπορεί να προκύψουν από τέτοια λάθη και παραλείψεις.

1.1.12. Αποτελέσματα εκτίμησης

Τα αποτελέσματα της εκτίμησής μας είναι τα κάτωθι:

α/α	Ακίνητο	Εύλογη Αξία	Εύλογη Αξία (στρογγ.)
1	Θεσσαλονίκη	€ 45.305.545	€ 45.300.000
2	Ιωάννινα	€ 12.888.199	€ 12.900.000
3	Οινόφυτα	€ 8.753.020	€ 8.750.000
	Σύνολο	€ 66.946.764	€ 66.950.000

1.1.13. Ασφαλιστική κάλυψη

Σας ενημερώνουμε ότι η πλευρά μας καλύπτεται από ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης.

Με την επιφύλαξη των εφαρμοστέων διατάξεων της ελληνικής νομοθεσίας περί αποκλεισμού και περιορισμού ευθύνης, η συνολική ευθύνη μας απέναντί σας από την εκτέλεση του Έργου, όπως και αν στοιχειοθετείται και σε οποιονδήποτε λόγο και αν βασίζεται (α) θα περιορίζεται κατά ποσό ίσο με το ύψος της αμοιβής μας και (β) δεν θα περιλαμβάνει αποθετικές και έμμεσες ζημίες οποιασδήποτε μορφής.

1.1.14. Κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας RICS

Η εταιρεία μας πιστοποιείται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS regulated firm) για την παροχή υπηρεσιών εκτίμησης και λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών. Αυτό σημαίνει ότι συμφωνούμε να τηρούμε τους κανόνες δεοντολογίας του RICS για τις επιχειρήσεις και όλες τις άλλες ισχύουσες υποχρεωτικές απαιτήσεις επαγγελματικής πρακτικής του RICS, που μπορούν να βρεθούν στο www.rics.org. Ως πιστοποιημένη από το RICS εταιρεία έχουμε δεσμευτεί να συνεργαζόμαστε με το RICS για να διασφαλίσουμε τη συμμόρφωση με τα πρότυπά του. Ως υπεύθυνος διευθυντής RICS της εταιρείας έχει οριστεί ο Στέφανος Γιαννουλάκης MRICS (6550102), Αναπληρωτής Διευθυντής, τηλέφωνο: +30 210 6996311, κινητό: +30 693 2492660, email: s.giannoulakis@savills.gr.

1.1.15. Επαλήθευση

Οι εκθέσεις μας περιέχουν αριθμό υποθέσεων, γενικής και ειδικής φύσεως. Οι εκτιμήσεις μας βασίζονται σε συγκεκριμένες πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Σε περίπτωση που θεωρούμε ότι δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες τις οποίες θεωρούμε σημαντικές γίνεται σχετική αναφορά στο αντίστοιχο τμήμα της αντίστοιχης έκθεσης.

Συνιστούμε την επαλήθευση όλων αυτών των σημείων, είτε μέσω μεμονωμένης επίλυσης, είτε με διατύπωση κρίσης σχετικά με τη σημαντικότητά τους, στο πλαίσιο του σκοπού της αποτίμησής μας. Η αποτίμησή μας δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί ενόσω εκκρεμεί η διαδικασία επαλήθευσης.

1.1.16. Εμπιστευτικότητα και ευθύνη

Οι εκθέσεις μας παρέχονται αποκλειστικά για χρήση από τον αποδέκτη ή τους αποδέκτες στους οποίους απευθύνονται και αποκλειστικά για τον σκοπό που αναφέρεται ανωτέρω. Ως εκ τούτου δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη προς οποιοδήποτε τρίτο μέρος για το σύνολο ή οποιοδήποτε τμήμα του περιεχομένου τους.

Ούτε το σύνολο, ούτε οποιοδήποτε μέρος των εκθέσεων ή οποιαδήποτε αναφορά σε αυτές δεν μπορούν να συμπεριληφθούν τώρα ή οποιαδήποτε στιγμή στο μέλλον, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο, δήλωση ή να χρησιμοποιηθούν με οποιοδήποτε τρόπο χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας ως προς τη μορφή και το πλαίσιο στο οποίο θα εμφανιστούν.

1.1.17. Διαχείριση παραπόνων

Η εταιρεία μας έχει σε ισχύ διαδικασία διαχείρισης παραπόνων όπως αυτή περιγράφεται στο πρότυπο VPS 1 μέρος 3 των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Global Standards – November 2019) συμμορφωμένη με τους Κανόνες Δεοντολογίας του RICS. Αντίγραφο της διαδικασίας διαχείρισης παραπόνων είναι προς διάθεση κατόπιν αιτήματος του πελάτη.

1.1.18. Προσωπικά δεδομένα

Η εταιρεία μας επεξεργάζεται προσωπικά δεδομένα σε συμμόρφωση με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (2016/679 – ΓΚΠΔ) και την εν γένει εφαρμοστέα νομοθεσία προστασίας δεδομένων. Για σκοπούς εκπλήρωσης συμβατικών υποχρεώσεων και παροχής των ζητούμενων εκτιμητικών υπηρεσιών, προάσπισης των συμφερόντων της εταιρείας μας και τρίτων, διαχείρισης της σχέσης μας με εντολείς και πελάτες μας μέσω ενημερώσεων και επικαιροποιήσεων ή εκπλήρωσης νόμιμων υποχρεώσεων που επιβάλλονται από νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, η εταιρεία μας συλλέγει και επεξεργάζεται προσωπικά δεδομένα που στην συντριπτική τους πλειοψηφία συνίστανται σε γενικές πληροφορίες ταυτοποίησης, όπως ονοματεπώνυμο, διεύθυνση, τηλέφωνο, email, καθώς και σε ορισμένες πρόσθετες πληροφορίες που οι πελάτες μας τυχόν μας παρέχουν σε σχέση με τους ίδιους ή εκπροσώπους, στελέχη, εργαζόμενους, συνεργάτες ή προστηθέντες τους, όπως θέση στην επιχείρηση, ΑΦΜ, στοιχεία τραπεζικών λογαριασμών, στοιχεία περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης, δεδομένα ιδιοκτησίας κλπ., ή πληροφορίες που εμπεριέχονται σε έγγραφα ή συλλέγονται κατά την εκτέλεση των εκτιμητικών εργασιών και στα πλαίσια εκπλήρωσης συμβατικών υποχρεώσεων. Τα προσωπικά δεδομένα διαβιβάζονται: (α) σε παρόχους υπηρεσιών, αντιπροσώπους, συμβούλους και συνεργάτες της εταιρείας μας, Τράπεζες, εντεταλμένους αποδέκτες εκτιμητικών εκθέσεων και μέλη του δικτύου διεθνών συνεργατών Savills (β) σε δημόσιες υπηρεσίες και αρχές προς τις οποίες η γνωστοποίηση πληροφοριών και στοιχείων είναι υποχρεωτική από τον νόμο και (γ) σε προμηθευτές στους οποίους ενδέχεται να έχουμε αναθέσει την επεξεργασία συγκεκριμένης κατηγορίας δεδομένων βάσει ειδικής προς τούτο σύμβασης εκτέλεσης επεξεργασίας σύμφωνα με τους ορισμούς του ΓΚΠΔ. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την πολιτική χρόνου διατήρησης των προσωπικών δεδομένων, τα δικαιώματα των υποκειμένων και τον τρόπο άσκησής τους και τα οργανωτικά και τεχνικά μέτρα που εφαρμόζουμε για την επεξεργασία των δεδομένων, περιέχονται στην Πολιτική Απορρήτου της εταιρείας μας στο http://www.kentriki.gr/page/privacy-policy.

1.1.19. ΟΕΠΕ 10: Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα

Το ξέσπασμα του Κορωνοϊού (COVID-19), ο οποίος κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας (ΠΟΥ) ως «Παγκόσμια Πανδημία» την 11η Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει σημαντικά τις διεθνείς χρηματοοικονομικές αγορές, ενώ ταξιδιωτικοί περιορισμοί έχουν επιβληθεί σε πολλές χώρες.

Η κατάσταση αυτή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε πολλούς τομείς της αγοράς. Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε ότι μπορούμε να δώσουμε μικρότερη βαρύτητα σε προγενέστερα στοιχεία αγοράς, για σκοπούς σύγκρισης, βάσει των οποίων διαμορφώνουμε άποψη για την αξία ενός ακινήτου. Πράγματι, λαμβάνοντας υπόψιν τα μέτρα που έχουν ληφθεί εξαιτίας του COVID-19 διαφαίνεται ότι είμαστε αντιμέτωποι με μία άνευ προηγουμένου πραγματικότητα στο πλαίσιο της οποίας καλούμαστε να διατυπώσουμε την άποψή μας.

Συνεπώς, η εκτίμησή μας δίνεται σύμφωνα με υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation

reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Συνακόλουθα, η εκτίμησή μας δίνεται με χαμηλότερη βεβαιότητα απ' ότι κάτω υπό κανονικές συνθήκες και κατ' επέκταση μεγαλύτερος βαθμός προσοχής θα πρέπει να δοθεί σε αυτή. Δεδομένων των άγνωστων μελλοντικών επιπτώσεων που θα έχει το φαινόμενο στην αγορά ακινήτων, προτείνουμε τη διενέργεια επανεκτίμησης του ακινήτου ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

2. Γενικές υποθέσεις και παράμετροι εκτίμησης

2.1. Γενικές υποθέσεις

Η παρούσα εκτίμηση διενεργήθηκε με βάση τις υποθέσεις που παρουσιάζονται ακολούθως, εκτός εάν υπάρχουν διαφοροποιήσεις που αναφέρονται στο σώμα της έκθεσης ή/και σε στήλη με τίτλο «Ειδικές Υποθέσεις» και οι οποίες υπερισχύουν των κάτωθι αναφερομένων. Σε περίπτωση που αποδειχθεί ότι οποιαδήποτε από τις κάτωθι υποθέσεις δεν είναι έγκυρη ενδέχεται να απαιτείται αναθεώρηση της αποτίμησης καθώς υπάρχει πιθανότητα να επηρεάζεται το εκτιμητικό αποτέλεσμα.

1. Ότι το ακίνητο δεν υπόκειται σε οποιουσδήποτε ασυνήθιστους ή ιδιαίτερα επαχθείς περιορισμούς, βάρη ή έξοδα που εμπεριέχονται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που υπάρχουν οποιεσδήποτε υποθήκες ή επιβαρύνσεις, έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο θα πωλείται χωρίς αυτές τις υποχρεώσεις. Δεν προχωρήσαμε σε έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας, καθώς και των εγγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου.
2. Ότι οι πληροφορίες που παρέχονται σε εμάς και συνοψίζονται στην παρούσα έκθεση είναι πλήρεις και ορθές. Δεν έχουμε προβεί σε επίσημης μορφής έρευνες σχετικά με το ακίνητο και για αυτό το λόγο δεν είναι δυνατόν να αποδεχθούμε ευθύνη για αυτό το ζήτημα.
3. Ότι το κτίριο έχει κατασκευαστεί και χρησιμοποιείται σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία και ότι δεν υπάρχουν παραβιάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας. Ομοίως ότι κάθε μέλλουσα χρήση θα είναι σύννομη.
4. Ότι η ιδιοκτησία δεν επηρεάζεται αρνητικά, ούτε είναι πιθανό να γίνει επηρεαστεί αρνητικά από πολεοδομικά σχέδια, προτάσεις ή απαλλοτριώσεις και ότι δεν υπάρχουν θέματα που επηρεάζουν αρνητικά την αξία της.
5. Ότι το κτίριο είναι δομικά σταθερό, και ότι δεν υπάρχουν κεκρυμμένα ελαττώματα ή/και ελαττώματα υλικού και εγγενώς επικίνδυνα ή ακατάλληλα υλικά ή τεχνικές, είτε σε τμήματα του κτιρίου που έχουμε επιθεωρήσει είτε όχι, που θα μας κάνει να λάβουμε υπ' όψιν κεφάλαια αποκατάστασης. Η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί τεχνικό έλεγχο του κτιρίου και των εγκαταστάσεων εν γένει.
6. Ότι το ακίνητο είναι συνδεδεμένο, ή μπορεί να συνδεθεί χωρίς υπερβολική δαπάνη, με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.
7. Ότι για την κατασκευή ή τη μετατροπή του κτιρίου δεν έγινε χρήση οποιονδήποτε επιβλαβών ή επικίνδυνων υλικών ή τεχνικών, όπως ενδεικτικά το τσιμέντο υψηλής περιεκτικότητας σε αλουμίνα (high alumina cement), τα πρόσθετα χλωριούχου ασβεστίου (calcium chloride additives), πλάκες ξυλόμαλλου (wood-wool slabs) που χρησιμοποιούνται ως μόνιμο διάφραγμα και άλλα παρόμοια υλικά. Σημειώνεται ότι δεν έχουμε διενεργήσει έρευνα σχετική με αυτά τα θέματα.
8. Ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί καμία μόλυνση του εδάφους κατά το παρελθόν, ούτε είναι πιθανό να γίνει αυτό στο άμεσο μέλλον. Δεν έχουμε διενεργήσει δοκιμές εδάφους ή προβεί σε άλλες έρευνες στον τομέα αυτό, και δεν μπορούμε να εκτιμήσουμε την πιθανότητα μιας τέτοιας μόλυνσης.
9. Ότι το ακίνητο δεν πάσχει από οποιαδήποτε κίνδυνο πλημμυρών. Δεν έχουμε διεξάγει έρευνα σχετικά με το θέμα αυτό.
10. Ότι το ακίνητο είναι σύμφωνο με όλες τις διατάξεις που σχετίζονται με τη χρήση του και αφορούν την ασφάλεια και προσβασιμότητα των χρηστών.
11. Ότι η ιδιοκτησία δεν πάσχει από περιβαλλοντικά βάρη, όπως συσκευές ηλεκτρικής τροφοδοσίας υψηλής τάσης και άλλο παρόμοιο εξοπλισμό ή υλικά που ενδέχεται να προκαλέσουν πρόβλημα.
12. Ότι δεν θα υπάρξουν αρνητικές εδαφολογικές συνθήκες, ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται δυσμενώς από πολεοδομικές και άλλες διατάξεις, ότι το έδαφος δεν περιέχει αρχαιολογικά ευρήματα, καθώς και ότι δεν υπάρχει κάποιο άλλο θέμα που θα μπορούσε να μας οδηγήσει σε πρόβλεψη για εξαιρετικές καθυστερήσεις στην ανάπτυξη του ακινήτου ή σε μεγάλη επαύξηση του κόστους κατασκευής.
13. Ότι οι μισθωτές είναι σε θέση να καλύψουν τις υποχρεώσεις τους και ότι δεν υπάρχουν οφειλόμενα μισθώματα ή μη κοινοποιηθείσες αποκλίσεις από τα προβλεπόμενα στις αντίστοιχες μισθωτικές συμβάσεις.

2.2. Γενικές παράμετροι

Οι εκτιμήσεις μας διενεργούνται με βάση τις παραμέτρους που παρουσιάζονται ακολούθως, εκτός εάν υπάρχουν διαφοροποιήσεις που αναφέρονται στο σώμα της έκθεσης ή/και σε στήλη με τίτλο «Ειδικές Παράμετροι» και οι οποίες υπερισχύουν των κάτωθι αναφερομένων. Σε περίπτωση που αποδειχθεί ότι οποιαδήποτε από τις κάτωθι παραμέτρους δεν είναι έγκυρη ενδέχεται να απαιτείται αναθεώρηση της αποτίμησης καθώς υπάρχει πιθανότητα να επηρεάζεται το εκτιμητικό αποτέλεσμα.

1. Παρ' ότι λάβαμε υπ' όψιν τις γενικές επιπτώσεις της φορολογίας, δεν προσμετρήσαμε οποιαδήποτε υποχρέωση φόρου μπορεί να προκύψει σε μια πώληση, είτε πραγματική είτε ονομαστική, και δεν έχουμε προβεί σε μειώσεις της αξίας λόγω Φόρου Υπερτιμήματος, Φ.Π.Α. ή οποιουδήποτε άλλου φόρου (π.χ. εισοδήματος).
2. Δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν οποιαδήποτε έξοδα νομικής φύσεως τα οποία προκύπτουν κατά τη πώληση του ακινήτου.
3. Δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης (working capital).
4. Εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση, η εκτίμησή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο βρίσκεται στην κατάσταση που βρισκόταν κατά την ημερομηνία της αυτοψίας.
5. Από την αποτίμηση μας εξαιρείται κάθε πρόσθετη αξία που αποδίδεται στην υπεραξία (goodwill) ή σε εξοπλισμό και εξαρτήματα τα οποία έχουν αξία μόνον για τον τρέχοντα χρήστη.
6. Σε περίπτωση που αποτιμώνται άνω του ενός ακίνητα, κάθε ακίνητο αποτιμήθηκε ανεξάρτητα και δεν έγινε πρόβλεψη, θετική ή αρνητική, για το κατά πόσο αυτά αποτελούν μέρος μίας ευρύτερης συμφωνίας μεταβίβασης χαρτοφυλακίου. Η συνολική αξία που αναφέρεται είναι απλώς το άθροισμα των επιμέρους αξιών του κάθε ακινήτου.
7. Στην περίπτωση ακινήτου όπου υπάρχει μη εξυπηρετούμενο δάνειο, δεν έχουμε λάβει υπ' όψιν τυχόν πιθανές επιπτώσεις που μπορεί αυτό να έχει στην εικόνα του ακινήτου στην αγορά και συνεπώς στην αποτίμηση του.
8. Η αποτίμησή μας βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς τα οποία έχουν έρθει στην κατοχή μας από πολλές πηγές. Εκείνα που έχουμε λάβει από άλλους μεσίτες και εκτιμητές δίνονται με καλή πίστη αλλά χωρίς ευθύνη και συχνά παρέχονται προφορικά. Μερικά προέρχονται από βάσεις δεδομένων, όπως το Κτηματολόγιο ή βάσεις δεδομένων στις οποίες έχουμε πρόσβαση. Σε όλες τις περιπτώσεις, εκτός από εκείνες στις οποίες είχαμε άμεση εμπλοκή, δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι οι πληροφορίες στις οποίες βασιστήκαμε είναι ορθές, αν και πιστεύουμε ότι είναι έτσι.

savills.gr | kentriki.gr

RICS KENTRIKI An International Associate of Savills

Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Υπεραγοράς & εμπορικών καταστημάτων, Λεωφόρος Γεωργικής Σχολής 80 (12ο χλμ. πρώην Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Περαίας), Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

RICS Regulated by RICS KENTRIKI An International Associate of Savills

Πίνακας περιεχομένων

1. Περιγραφή ακινήτου και νομοτεχνικό καθεστώς 1

1.1. Εκτιμητές 3

1.2. Έρευνες και πηγές πληροφοριών 3

1.3. Τοποθεσία 3

1.4. Περιγραφή 5

1.5. Κατάσταση συντήρησης 15

1.6. Πολεοδομικό καθεστώς 15

1.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς 16

1.8. Περιβαλλοντικά ζητήματα 20

2. Εκτιμητικός σχολιασμός και εκτίμηση 21

2.1. Ειδικές υποθέσεις εκτίμησης 23

2.2. Επενδυτική μέθοδος 23

2.3. Επιπτώσεις COVID-19 23

2.4. Σχόλια τοπικής αγοράς 27

2.5. Στοιχεία κτηματαγοράς 27

2.6. Εκτιμώμενη μισθωτική αξία 28

2.7. Υποθέσεις εκτίμησης 29

2.8. Συντελεστές προεξόφλησης και εξόδου 30

2.9. Εκτίμηση 33

3. Παραρτήματα 35

3.1. Παράρτημα 1 37

Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Υπεραγοράς & εμπορικών καταστημάτων, Λεωφόρος Γεωργικής Σχολής 80 (12ο χλμ. πρώην Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Περαίας), Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

1. Περιγραφή ακινήτου και νομοτεχνικό καθεστώς

1.1. Εκτιμητές

Την αυτοψία πραγματοποίησε στις 24-12-20 ο Στέφανος Γιαννουλάκης MRICS (6550102), Τοπογράφος Μηχανικός, MEng, MSc in Real Estate investment & finance, MSc in spatial analysis,μέλος ΤΕΕ (118931) και Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (710). Μπορέσαμε να επισκεφθούμε το Κτίριο 1 (τμήμα υπεραγοράς ΙΚΕΑ και τμήμα καταστήματος Intersport) του ακινήτου, τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά ενώ ως προς το Κτίριο 2 (υποκατάστημα ΕΤΕ) του ακινήτου, περιοριστήκαμε σε εξωτερική αυτοψία αυτού καθώς δεν μας δόθηκε πρόσβαση.

Την εκτίμηση διενήργησε ο Στέφανος Γιαννουλάκης, υπό την εποπτεία του Δημητρίου Μανουσάκη MRICS (1152810), Αρχιτέκτονα Μηχανικού, MSc Econ, μέλους ΤΕΕ (54176) και Πιστοποιημένου Εκτιμητή Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (57).

1.2. Έρευνες και πηγές πληροφοριών

Σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε νομικό και τεχνικό έλεγχο, σε κτιριολογικό έλεγχο, ενδεικτικές μετρήσεις, καθώς και σε έρευνα στις αρμόδιες Υπηρεσίες.

Προκειμένου να εκπονήσουμε την παρούσα έκθεση λάβαμε υπ' όψιν μας στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν από την πλευρά σας κατά τη διενέργεια της προηγούμενης εκτίμησης, με κρίσιμη ημερομηνία 01-02-20. Πέραν των στοιχείων εκείνων, μας δόθηκε και το κάτωθι:

1. Αρχείο MS Excel με στοιχεία των μισθώσεων που έχουν ήδη ή πρόκειται να υπογραφούν.
2. Αρχείο MS Excel με στοιχεία επί των πωλήσεων του μισθωτή INTERSPORT για τα έτη 2019 και 2020.
3. Οδηγίες, διευκρινήσεις καθώς και λοιπές παραδοχές για σκοπούς της παρούσης εκτίμησης από τον εντολέα μας μέσω ανταλλαγής ηλεκτρονικής αλληλογραφίας από αρχές Δεκεμβρίου έως και την παράδοση του έργου.

Από τις εκθέσεις, έγγραφα και άλλες πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί, συνοψίζουμε τις σχετικές λεπτομέρειες σε αυτή την έκθεση. Δεν αποδεχόμαστε την ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις στις πληροφορίες και τα έγγραφα που μας έχουν παρασχεθεί, ούτε για τυχόν συνέπειες που μπορεί να προκύψουν από τέτοια λάθη και παραλείψεις.

1.3. Τοποθεσία

Το υπό εκτίμηση ακίνητο κείται επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής 80 (12ο χλμ. πρώην Ε.Ο. Θεσσαλονίκης–Περαίας) και βρίσκεται εντός των εντός των διοικητικών ορίων της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας, του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης. Το ακίνητο απέχει 10 χλμ. νοτιοανατολικά του κέντρου της πόλης και περίπου 3 χλμ. βορειοανατολικά του Αεροδρομίου «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ» της Θεσσαλονίκης.

Η Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης βρίσκεται στην Κεντρική Μακεδονία, ανήκει στην ομώνυμη Περιφέρεια και βρέχεται από τον Θερμαϊκό κόλπο στα δυτικά και τον Στρυμονικό κόλπο στα ανατολικά. Στο κεντρικό-βόρειο τμήμα του νομού υπάρχει η κοιλάδα της Μυγδονίας με τη Λίμνη Κορώνεια (ή Λίμνη Αγίου Βασιλείου ή Λίμνη Λαγκαδά) και λίγο ανατολικότερα τη Λίμνη Βόλβη που είναι η δεύτερη μεγαλύτερη στην Ελλάδα. Τα βουνά βρίσκονται στο κεντρικό και βόρειο τμήμα του νομού. Στα βουνά περιλαμβάνονται ο Χορτιάτης στα κεντροδυτικά του νομού, ο Βερτίσκος στα βόρεια και τμήμα από τα Κερδύλια στα βορειοανατολικά. Γειτονικά είναι η Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας στα νοτιοδυτικά, η Περιφερειακή Ενότητα στα δυτικά, η Περιφερειακή Ενότητα Κιλκίς στα βόρεια, η Περιφερειακή Ενότητα Σερρών στα ανατολικά και η Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής στα νότια.

Η Θεσσαλονίκη διαθέτει το δεύτερο μεγαλύτερο εμπορικό λιμάνι της χώρας, σιδηροδρομικό σταθμό, διεθνές αεροδρόμιο

(«Μακεδονία») και αποτελεί μεγάλο διαμετακομιστικό κέντρο, με δυνατότητα υποδοχής εκατοντάδων χιλιάδων τουριστών ετησίως, με προορισμό όχι μόνο την ίδια την πόλη, αλλά και όλη την Κεντρική Μακεδονία. Παράλληλα, η πόλη αυτή αποτελεί διοικητικό, βιομηχανικό, χρηματιστηριακό, εκπαιδευτικό, εμπορικό, συνεδριακό και τουριστικό κέντρο.

Οι κύριες οδικές προσβάσεις που οδηγούν από το κέντρο στα ανατολικά της πόλης είναι οι ακόλουθες:

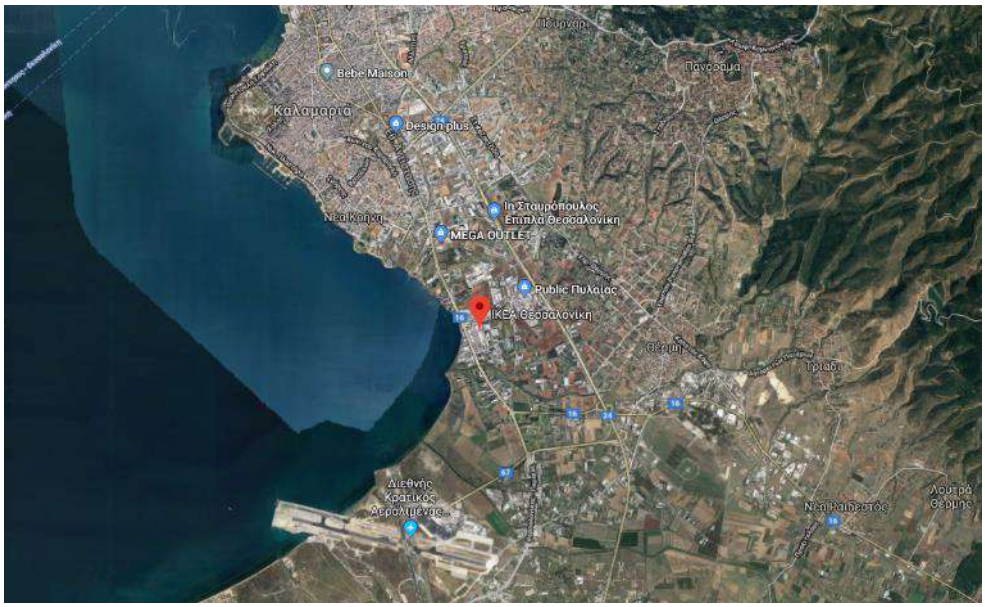
- Τσιμισκή – Βασ. Όλγας – Εθνικής Αντιστάσεως – Γεωργικής Σχολής
- Σιδηροδρομικός Σταθμός – Εγνατία – Νέα Εγνατία – Ε.Ο. προς Χαλκιδική
- Περιφερειακή Οδός (Νέα Μοναστηρίου – Γεωργικής Σχολής)

Ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη είναι ο μεγαλύτερος σε έκταση δήμος του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης και συγκροτήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 3852/2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης» την 1η Ιανουαρίου 2011, με τη συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Πανοράματος, Πυλαίας και Χορτιάτη, ενώ ο συνολικός πληθυσμός του ανέρχεται σε 70.653 κατοίκους.

Το εμπορικό συγκρότημα του ΙΚΕΑ μαζί και με άλλες εμπορικές συγκεντρώσεις βρίσκεται κοντά στο ανατολικό σύνορο της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας. Τα αμιγώς οικιστικά τμήματα της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας βρίσκονται βορείως του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης περίπου 4 χλμ. από το κέντρο της πόλης. Τα νότια και ανατολικά τμήματα του της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας και ιδιαίτερα αυτά που αναπτύσσονται μεταξύ της Εθνικής Οδού προς Χαλκιδική και της Εθνικής Οδού προς Μηχανιώνα έχουν λάβει έναν ισχυρότερο εμπορικά χαρακτήρα ως αποτέλεσμα της διαθεσιμότητας μεγάλου μεγέθους οικοπέδων, της καλής πρόσβασης λόγω της διέλευσης σημαντικών οδικών αξόνων που συνδέουν τη πόλη με διάφορες σημαντικές κατευθύνσεις και τέλος τις δυνατότητες που προσφέρουν οι χρήσεις γης. Λόγω των παραπάνω θετικών παραμέτρων θα λέγαμε ότι η περιοχή ενδιαφέροντος έχει επιτύχει ιδιαίτερα δυναμική ανάπτυξη από την αρχή της χιλιετίας, έχοντας προσελκύσει μεγάλο αριθμό εταιρειών σημαντικού μεγέθους και ποικίλων δραστηριοτήτων στη περιοχή.

Το προς εκτίμηση ακίνητο έχει άμεση πρόσβαση από την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης–Περαίας καθώς υπάρχει τόσο δυνατότητα στροφής από το ρεύμα εξόδου της πόλης όσο και απευθείας δυνατότητα πρόσβασης από το ρεύμα εισόδου. Η κυκλοφορία στο ευρύτερο ακίνητο ΙΚΕΑ είναι πλήρως διαμορφωμένη καθώς στο βόρειο άκρο υπάρχει κυκλική πλατεία για ορθή διαχείριση των εισερχόμενων οχημάτων που θέλουν να επισκεφθούν τις διάφορες εμπορικές χρήσεις που έχουν αναπτυχθεί στο σημείο. Η πρόσβαση είναι επίσης πολύ καλή και με τα λεωφορεία του ΟΑΣΘ καθώς ακριβώς μπροστά από το προς εκτίμηση ακίνητο υπάρχει ο τερματικός σταθμός ΙΚΕΑ. Τέλος, με την ολοκλήρωση των εργασιών της υποδομής του μετρό Θεσσαλονίκης και βάσει του υφιστάμενου σχεδιασμού αναμένεται να υπάρχει έναντι του ακινήτου και ομώνυμη στάση μετρό «ΙΚΕΑ».

Ακολούθως επισυνάπτεται χάρτης όπου φαίνεται η θέση του ακινήτου σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή.



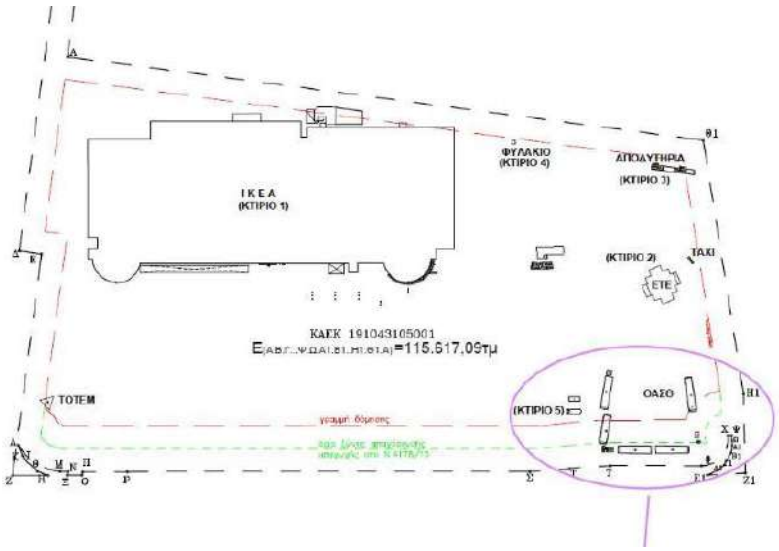
1.4. Περιγραφή

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν τρία κτίρια που βρίσκονται επί γηπέδου επιφανείας 117.535,51 μ^2 σύμφωνα με το παρασχεθέν απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (στοιχείο 14) και 115.617,09 μ^2 βάσει νεότερης επιμέτρησης σύμφωνα με το πιο πρόσφατο παρασχεθέν τοπογραφικό διάγραμμα.

Το πρώτο εκτιμώμενο κτίριο (1) στέγαζε κατά την ημερομηνία εκτίμησης την υπεραγορά επίπλων και ειδών σπιτιού ΙΚΕΑ και κατάστημα INTERSPORT, ενώ το δεύτερο κτίριο ένα υποκατάστημα ΕΤΕ (2). Επιπρόσθετα επί του γηπέδου, υπάρχουν και οι παρακάτω κτιριακές εγκαταστάσεις και υποδομές:

- Τερματικός σταθμός ΟΑΣΘ (5) που καταλαμβάνει έκταση 8.000,00 μ^2 στην ανατολική είσοδο του ιδιόκτητου γηπέδου, εντός του οποίου κατασκευάστηκαν και τοποθετήθηκαν στέγαστρα, οικίσκοι και λοιπές διαμορφώσεις για την εύρυθμη λειτουργία του ως σταθμός μετεπιβίβασης λεωφορείων ΟΑΣΘ.
- Ανοιχτό γήπεδο μπάσκετ μετά κτίσματος αποδυτήριων (3)
- Κτίσμα φυλακίου (4)

Οι παραπάνω κτιριακές δομές και εγκαταστάσεις αποτυπώνονται στο παρασχεθέν διάγραμμα κάλυψης:



Το εκτιμώμενο κτίριο (1) τοποθετείται στο βορειανατολικό και κεντρικό τμήμα της όλης ανάπτυξης κατά μήκος της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής ενώ το κτίριο (2) στο νοτιοδυτικό τμήμα της πλησίον του ορίου με την κάθετη επί της Λεωφόρου οδό επιτυγχάνοντας υψηλή προβολή.

1.4.1. Κτίριο 1 (τμήμα υπεραγοράς ΙΚΕΑ)

Το κτίριο έχει πολυγωνικό σχήμα και αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα, ήτοι υπόγειο, ισόγειο και όροφο.

Πρόκειται για κατασκευή μικτής τεχνολογίας καθώς στο υπόγειο οι κολώνες και οι δοκοί είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ στην ανωδομή ο φέρων οργανισμός είναι μεταλλικός. Στο υπόγειο οι περιμετρικοί τοίχοι και η οροφή είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ στην ανωδομή οι πλαγιοκαλύψεις είναι από μεταλλικά πάνελ με ενδιάμεση μόνωση και τσιμεντόλιθους. Η οροφή του κτιρίου είναι επίσης σύμμικτης κατασκευής από πτυχωτή χαλύβδινη λαμαρίνα και οπλισμένο σκυρόδεμα αναλόγως της διαμόρφωσης των χώρων και η οποία είναι επενδυμένη με θερμομόνωση.

Στο **υπόγειο** τμήμα του κτιρίου καθώς και στο ισόγειο επίπεδο υπάρχουν χώροι Η/Μ όπου στεγάζεται εξοπλισμός που είναι απαραίτητος για την ομαλή λειτουργία του κτιρίου. Έτσι υπάρχουν διάφοροι χώροι όπως Υ/Σ ΔΕΗ, χώρος γεννήτριας, χώροι ηλεκτρικών πινάκων, χώρος πυροσβεστικού συγκροτήματος (πιεστικό) και φίλτρων αντίστροφης ώσμωσης για τον καθαρισμού του νερού και χρήση προς πόση και στα εστιατόρια, οι μονάδες διαχείρισης αέρα (AHU) του συστήματος εξαερισμού του κτιρίου, κ.ά. Επίσης υπάρχει ανοιχτή δεξαμενή πυρόσβεσης καθώς και κλειστός αποθηκευτικός χώρος ποσίμου νερού. Οι διαμορφώσεις σε όλους αυτούς τους χώρους είναι βασικές.

Στο **ημιυπόγειο επίπεδο** του κτιρίου υπάρχουν βοηθητικοί χώροι εξυπηρέτησης προσωπικού (WC, αποδυτήρια και λοιποί υποστηρικτικοί χώροι). Τα δάπεδα έχουν επιστρωθεί με κολλητό δάπεδο βινυλίου, ενώ η οροφή είναι από πλάκα σκυροδέματος. Αναφορικά με τον φωτισμό υπάρχουν είτε τετράγωνα φωτιστικά σώματα 60x60 είτε ορθογώνια φωτιστικά σώματα 120x60.

Το ισόγειο τμήμα του κτιρίου αποτελείται κατά το μεγαλύτερο τμήμα του από χώρους κύριας εμπορικής χρήσης και πιο συγκεκριμένα από το κατάστημα ΙΚΕΑ που περιλαμβάνει τον εκθεσιακό χώρο, το εστιατόριο – café, παιδότοπο, τους χώρους εισόδου και εξόδου, τον χώρο ταμείων και στοάς καταστημάτων εστίασης (fast food και mini market) τα οποία λειτουργούν υπό την ίδια εταιρεία, καθώς και τον χώρο παραλαβής συσκευασμένων προϊόντων που προσομοιάζει με χώρο εμπορικής αποθήκης.

Το πίσω μέρος του ισογείου έχει βοηθητική χρήση καθώς εκεί βρίσκονται οι μηχανικές ράμπες φορτοεκφόρτωσης των εμπορευμάτων τα οποία στην συνέχεια διακινούνται στα όμορα τμήματα που έχουν χρήση αποθηκευτικού χώρου και είναι διαμορφωμένα είτε ως open plan για την απόθεση των εμπορευμάτων είτε φέρουν μεταλλικά ράφια βαρέως τύπου.

Σημειώνεται ότι τμήμα επίσης του ισογείου, πλησίον της εξόδου της υπεραγοράς ΙΚΕΑ (ΒΔ άκρο του κτιρίου) στεγάζει κατάστημα της εταιρείας INTERSPORT, η περιγραφή του οποίου θα ακολουθήσει σε επόμενη ενότητα.

Η γενική περιγραφή του ισογείου είναι ότι πρόκειται για έναν ανοικτό χώρο ο οποίος έχει διαμορφωθεί με τρόπο που να καλύπτει τις ανάγκες του μισθωτή, με εξαίρεση σημεία στα οποία υπάρχουν χωρίσματα για την διαμόρφωση πυροδιαμερισμάτων, όπως προβλέπεται από τους σχετικούς κανονισμούς παθητικής πυροπροστασίας.

Η φιλοσοφία στον χώρο εκθέσεων των εμπορευμάτων του ΙΚΕΑ είναι διαφορετική, καθώς έχουν διαμορφωθεί διάδρομοι και περάσματα με στοιχεία ξηράς δόμησης και διαμορφώσεις δαπέδων που εξυπηρετούν τις ανάγκες του κάθε χώρου. Το δάπεδο είναι επιστρωμένο με εποξειδική ρητίνη, ενώ αναλόγως των προϊόντων έχουν τοποθετηθεί κολλητά ψευδοδάπεδα σε διάφορα σημεία. Η οροφή είναι εμφανής, με αναρτημένα επ' αυτής τα φωτιστικά σώματα και τις οδεύσεις των συστημάτων εξαερισμού, κλιματισμού και πυρόσβεσης.

Στον χώρο παραλαβής των συσκευασμένων προϊόντων το δάπεδο είναι επιστρωμένο με εποξειδική ρητίνη, ενώ η οροφή είναι επίσης εμφανής, με αναρτημένα επ' αυτής τα φωτιστικά σώματα και τις οδεύσεις των συστημάτων εξαερισμού, κλιματισμού και πυρόσβεσης.

Ο χώρος του εστιατορίου έχει διαχωριστεί από τον χώρο εισόδου με υαλοπετάσματα και περιλαμβάνει διαμορφώσεις που εξυπηρετούν την συγκεκριμένη λειτουργία. Δεν στάθηκε δυνατή η είσοδός μας στους χώρους της κουζίνας του εστιατορίου, εν τούτοις αντιλαμβανόμαστε ότι αυτή είναι πλήρως διαμορφωμένη κι εξοπλισμένη προκειμένου να μπορεί να υποστηρίξει την ομαλή λειτουργία του τμήματος αυτούς. Οι γενικές διαμορφώσεις στον χώρο είναι όμοιες με του χώρου πωλήσεων, ενώ ο χώρος έχει πρόσβαση και στον ακάλυπτο, όπου με την χρήση κινητών πετασμάτων αλουμινίου-γυαλιού έχει διαμορφωθεί και ανοικτός χώρος εστίασης. Σε διάφορα σημεία του κτιρίου υπάρχουν κατανεμημένοι χώροι υγιεινής (ανδρών, γυναικών, ΑΜΕΑ).

Στον **ημιώροφο**, του κτιρίου υπάρχουν διαμορφωμένοι γραφειακοί χώροι με δομημένη καλωδίωση οι οποίοι αναπτύσσονται είτε σε open plan διάταξη είτε με διαμερισμάτωση με στοιχεία ξηράς δόμησης. Τα δάπεδα έχουν επιστρωθεί με κολλητό δάπεδο βινυλίου, ενώ έχουν τοποθετηθεί επί της οροφής φωτιστικά σώματα (60x60) και fan coil οροφής για την ψύξη και θέρμανση των χώρων. Η πρόσβαση γίνεται μέσω κλιμακοστάσιο επενδυμένου με μάρμαρο.

Επίσης, στην επιφάνεια του **δώματος** έχουν τοποθετηθεί ψυκτικοί πύργοι του συστήματος κλιματισμού του κτιρίου. Όπως είχαμε πληροφορηθεί κατά τη διάρκεια της αυτοψίας, εντός των τελευταίων δύο ετών πραγματοποιήθηκε υγρομόνωση και στεγανοποίηση της ταράτσας του κτιρίου.

Τέλος το κτίριο διαθέτει όλες τις απαραίτητες υποδομές για την ομαλή και ενεργειακά αποδοτική λειτουργία του. Όπως είχαμε πληροφορηθεί κατά τη διάρκεια της αυτοψίας, ολοκληρώθηκε η διαδικασία αντικατάστασης των λαμπτήρων φωτισμού με λαμπτήρες τεχνολογίας LED σε όλα τα εμπορικά τμήματα καθώς επίσης σε όλους τους μη εμπορικούς εσωτερικούς χώρους, ενώ σε αυτή την κατεύθυνση συμβάλουν και τα διαφώτιστα στην οροφή, που προσφέρουν άφθονο φυσικό φωτισμό, πλην του αμιγούς εκθεσιακού χώρου όπου και δεν υφίστανται. Ενδεικτικά αναφορικά με τον Η/Μ εξοπλισμό, το κτίριο διαθέτει γεννήτρια (Η/Ζ), συστοιχία μπαταριών, πλήρη συστήματα εξαερισμού και κλιματισμού, σύστημα καθαρισμού νερού, ηλεκτρολογικούς πίνακες με

ξεχωριστή ψύξη για καλύτερη απόδοση και διάρκεια ζωής και πλήρες πυροσβεστικό συγκρότημα.

Σε ότι αφορά την πυροπροστασία, το κτίριο είναι χωρισμένο σε πυροδιαμερίσματα που διαχωρίζονται είτε με αυτόματα συρόμενες θύρες, είτε με ρολά είτε με πυράντοχες θύρες ενώ ανιχνευτές καπνού δείχνουν άμεσα την εστία του προβλήματος. Η ενεργητική πυροπροστασία περιλαμβάνει πλήρες δίκτυο που καταλήγει σε πυροσβεστικούς σταθμούς με μάνικες και πυροσβεστήρες χειρός και καταιονιστήρες νερού (sprinklers). Στους χώρους που η χρήση νερού δεν ενδείκνυται έχουν τοποθετηθεί συστήματα πυρόσβεσης με αέριο. Σημειώνεται ότι το σύστημα των καταιονιστήρων αποτελείται από διαφορετικά δίκτυα κι έτσι η ενεργοποίηση γίνεται τμηματικά και μόνο σε σημεία που υπάρχει πυρκαγιά προκειμένου να αποφεύγεται καταστροφή των προϊόντων και του εξοπλισμού σε όλο το κατάστημα χωρίς να υπάρχει λόγος.

Περιμετρικά του κτιρίου, σε όλα τα επίπεδα, υπάρχουν πολλές έξοδοι κινδύνου (περίπου 45) οι οποίες οδηγούν απευθείας στον ακάλυπτο του οικοπέδου, ενώ κατά μήκος του κτιρίου υπάρχουν φωτεινές σημάνσεις. Τέλος, το κτίριο φυλάσσεται 24/7 διαθέτοντας μόνιμο προσωπικό ασφαλείας και πλήρες σύστημα συναγερμού με ανιχνευτές κίνησης και μαγνητικές παγίδες καθώς και σύστημα CCTV, ενώ παράλληλα υπάρχει και πλήρης μεγαφωνική εγκατάσταση. Επιπρόσθετα, εντός ορισμένων εσωτερικών χώρων υπάρχει εγκατεστημένο σύστημα ελεγχόμενης πρόσβασης μέσω χρήσης ειδικών καρτών.

Τέλος, έμπροσθεν του κτιρίου, ο υπαίθριος χώρος είναι διαμορφωμένος ως parking εξυπηρετώντας τις ανάγκες των επισκεπτών και αριθμώντας περί τις 1300-1400 υπέργειες θέσεις στάθμευσης.

1.4.2. Κτίριο 1 (τμήμα καταστήματος Intersport)

Στον **ισόγειο** χώρο του κτιρίου 1 που καταλαμβάνει το κατάστημα INTERSPORT το δάπεδο είναι από εποξειδική ρητίνη ενώ στην οροφή είναι ορατό το μεταλλικό χωροδικτύωμα, επί του οποίο έχουν αναρτηθεί τα φωτιστικά σώματα, τα συστήματα εξαερισμού και πυρόσβεσης καθώς και η πτυχωτή λαμαρίνα της οροφής. Στη μέση της οροφής υπάρχει μεγάλο διαφώτιστο που εξασφαλίζει την εισροή φυσικού φωτός στον εκθεσιακό χώρο. Ο χώρος ακολουθεί φιλοσοφία ανοικτής διάταξης (open plan) και διαμορφώνεται με κινητά ράφια και κατασκευές ξηράς δόμησης, σύμφωνα με τις ανάγκες και την προωθητική εικόνα της μισθώτριας εταιρείας. Αναλυτικά στην υφιστάμενη διαμόρφωσή του, υπάρχει ο εκθεσιακός χώρος, και βοηθητικοί χώροι όπως αποθήκη η οποία φέρει μεταλλικά ράφια βαρέως τύπου και αναπτύσσεται σε 2 επίπεδα με μεσοπάτωμα από μεταλλικό σκελετό καθώς και γραφειακοί χώροι, data room, kitchenette, WC και αποδυτήρια προσωπικού. Επίσης, στο κατάστημα υπάρχουν 3 έξοδοι κινδύνου με φωτισμό ασφαλείας, ενώ η κεντρική διαθέτει και ρολό ασφαλείας. Παράλληλα, και αυτό το τμήμα του κτιρίου διαθέτει τον απαραίτητο εξοπλισμό για την ομαλή και ενεργειακά αποδοτική λειτουργία του με πλήρες σύστημα εξαερισμού και ψύξης-θέρμανσης (fan coil οροφής στον εκθεσιακό χώρο και A/C split units στους γραφειακούς) και παράλληλα πλήρες σύστημα πυροπροστασίας και πυρόσβεσης. Τέλος, εξωτερικά η πρόσοψη του καταστήματος που φέρει σχήμα ελλειπτικό είναι επενδυμένη με panels καθιστώντας το διακριτό από το υπόλοιπο κτίριο που καταλαμβάνεται από την υπεραγορά ΙΚΕΑ και αναδεικνύοντας παράλληλα το brand της μισθώτριας εταιρείας.

1.4.3. Κτίριο 2 (υποκατάστημα ΕΤΕ)

Το κτίριο αυτό αποτελείται από υπόγειο και ισόγειο που είναι υπερυψωμένο σε σχέση με το έδαφος και έχει πλήρη διαμόρφωση τραπεζικού υποκαταστήματος. Έχει διάταξη ελεύθερη (open plan), με το χώρο επισκεπτών στο κέντρο και τους χώρους των ταμείων και των λοιπών υπαλλήλων περιμετρικά. Υπάρχει επίσης χώρος WC (ανδρών/γυναικών/ΑΜΕΑ) για την εξυπηρέτηση των πελατών. Πίσω από τα ταμεία υπάρχουν δύο διακεκριμένοι χώροι ένας για το χρηματοκιβώτιο της τράπεζας και άλλος για τα βοηθητική χρήση. Η κατακόρυφη επικοινωνία προς το υπόγειο εξασφαλίζεται μέσω μαρμάρινου κλιμακοστασίου στο βόρειο άκρο

του κτιρίου η οποία είναι προσβάσιμη μέσω προθαλάμου που βρίσκεται στο χώρο του υποκαταστήματος. Το υπόγειο διαθέτει βοηθητικούς χώρους ήτοι τέσσερις χώρους αρχείων, αποθηκών και υλικού, WC προσωπικού (ανδρών/γυναικών), και kitchenette/παρασκευαστήριο.

Από πλευράς κατασκευαστικών στοιχείων, το υποκατάστημα διαθέτει στο **ισόγειο** είσοδο διαμορφωμένη με διπλή ανοιγόμενη πόρτα ασφαλείας με προθάλαμο και χρονοκαθυστέρηση, ενώ δίπλα στην είσοδο έχει τοποθετηθεί το ATM. Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ όλοι οι εξωτερικοί τοίχοι είναι μπατικές τοιχοποιίες, επιχρισμένες και χρωματισμένες. Το ισόγειο έχει περιμετρικά κουφώματα αλουμινίου με σκελετούς ηλεκτροστατικά βαμμένους και διπλού πάχους υαλοστάσια. Για τον φυσικό εξαερισμό των χώρων υπάρχουν φεγγίτες ηλεκτρικά ανοιγόμενοι. Όλη η οροφή του ισογείου έχει καλυφθεί με ψευδοροφή από γυψοσανίδα επί της οποίας έχουν προσαρμοσθεί χωνευτά φωτιστικά τύπου PL τα οποία ενισχύουν το επίπεδο φωτισμού. Το δάπεδο είναι καλυμμένο με μάρμαρα σε όλους τους χώρους ισογείου. Οι χώροι του ισογείου έχουν πλήρη κλιματισμό (ψύξη/θέρμανση) και εξαερισμό που παρέχονται με αεραγωγούς και στόμια προσαρμοσμένα στη ψευδοροφή. Υπάρχουν επίσης στη ψευδοροφή ανιχνευτές καπνού ενώ η πυρόσβεση γίνεται με πυροσβεστήρες χειρός και πυροσβεστικές φωλέες. Για την εξυπηρέτηση των υπαλλήλων στις καθημερινές τους τραπεζικές δραστηριότητες υπάρχουν εντοιχισμένα ντουλάπια. Για την ασφάλεια του καταστήματος υπάρχουν κάμερες συνδεδεμένες με κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης CCTV και ανιχνευτές κίνησης συνδεδεμένοι με σύστημα συναγερμού.

Οι επιμέρους χώροι του **υπογείου** διαχωρίζονται με δρομικούς τοίχους επιχρισμένους και χρωματισμένους. Οι περιμετρικοί τοίχοι του υπογείου αποτελούν τοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος. Όλοι οι χώροι του υπογείου καθώς και το κλιμακοστάσιο/όδευση διαφυγής αποτελούν διακεκριμένα πυροδιαμερίσματα και διαχωρίζονται με πυράντοχες πόρτες. Τα δάπεδα στους διαδρόμους και τα κλιμακοστάσια είναι μαρμάρινα όπως και στους χώρους WC ενώ στους χώρους αρχείων και αποθηκών είναι από βιομηχανικό δάπεδο. Η κουζίνα έχει πάγκο και ντουλάπια από MDF, νεροχύτη INOX. Τα WC έχουν λευκά είδη υγιεινής και ψευδοροφή ορυκτών ινών με φωτιστικά σώματα PL. Οι χώροι του υπογείου διαθέτουν ψύξη και θέρμανση ενώ ο χώρος του computer room κλιματίζεται με αυτόνομη μονάδα (split). Ο φωτισμός στους χώρους αρχείων, αποθηκών και computer room γίνεται από απλά φωτιστικά σώματα φθορισμού επί της οροφής.

Το κατάστημα διαθέτει τον απαραίτητο εξοπλισμό για την ομαλή και ενεργειακά αποδοτική λειτουργία του με πλήρες σύστημα εξαερισμού ενώ κλιματισμός προσφέρεται μέσω δύο ψυκτικών μονάδων DAIKIN, που διαχέουν ψύξη-θέρμανση μέσω fan coil οροφής. Επιπρόσθετα, το υπόγειο τμήμα όπου στεγάζεται ο data sever κλιματίζεται με αυτόνομη μονάδα (split unit). Ο άμεσος υπαίθριος χώρος γύρω από το κατάστημα φέρει κηποτεχνική διαμόρφωση. Τέλος το κατάστημα διαθέτει προαύλιο χώρο που απαριθμεί περί τις 15 υπέργειες θέσεις στάθμευσης εξυπηρετώντας τις ανάγκες των επισκεπτών του.

Ενδεικτικές φωτογραφίες του ακινήτου, που ελήφθησαν κατά την διάρκεια της αυτοψίας μας, παρατίθενται ακολούθως.



Είσοδος ΙΚΕΑ



Εξωτερική άποψη ΙΚΕΑ



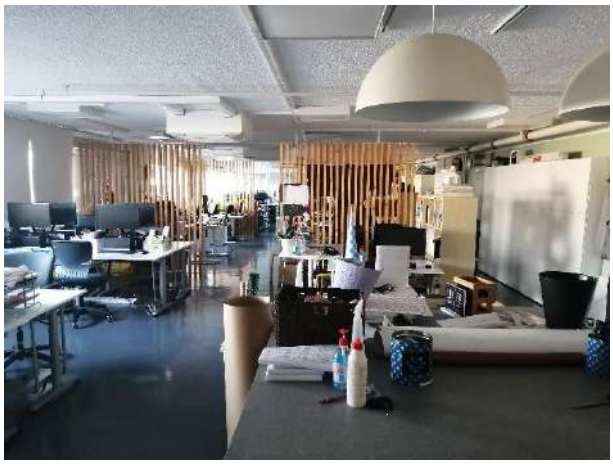
Χώρος εστιατορίου ΙΚΕΑ



Χώρος εστιατορίου ΙΚΕΑ



Γραφειακοί χώροι ΙΚΕΑ



Γραφειακοί χώροι ΙΚΕΑ



Εμπορικό κώρος ΙΚΕΑ



Εμπορικό κώρος ΙΚΕΑ



Χώρος ταμείων ΙΚΕΑ



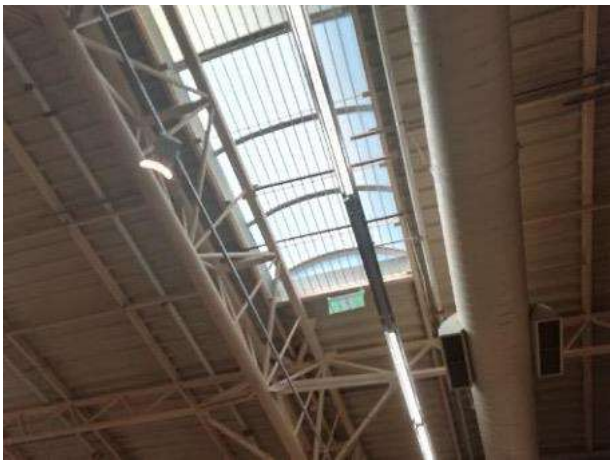
Self-serve area ΙΚΕΑ



Supermarket ΙΚΕΑ



Εξοπλισμός εστιατορίου ΙΚΕΑ



Διαφώτιστο οροφής ΙΚΕΑ



Αποθήκη ΙΚΕΑ



Αποθήκη ΙΚΕΑ



Ράμπες φορτοεκφόρτωσης ΙΚΕΑ



Η/Μ ΙΚΕΑ (λεβητοστάσιο)



Η/Μ ΙΚΕΑ (sprinkler room)



Η/Μ ΙΚΕΑ (Υ/Σ 2000)



Η/Μ ΙΚΕΑ (Η/Ζ)



Η/Μ ΙΚΕΑ (αντλιοστάσιο)



Δώμα ΙΚΕΑ



Δώμα ΙΚΕΑ



Προαύλιος χώρος ΙΚΕΑ



Έξοδος ΙΚΕΑ



Πρόσοψη INTERSPORT



Εκθεσιακός χώρος INTERSPORT



Εκθεσιακός χώρος INTERSPORT



Αποθήκη INTERSPORT



Γραφειακός χώρος INTERSPORT



Υποκατάστημα ΕΤΕ



Υποκατάστημα ΕΤΕ



Υποκατάστημα ΕΤΕ



Υποκατάστημα ΕΤΕ

1.5. Κατάσταση συντήρησης

Δεν μας δόθηκε η εντολή να προχωρήσουμε σε αναλυτική περιγραφή της κατάστασης συντηρήσεως του ακινήτου. Όπως διαπιστώσαμε κατά τη διάρκεια της αυτοψίας οι εγκαταστάσεις βρίσκονται σε αρκετά καλή κατάσταση συντήρησης με τις όποιες φθορές να οφείλονται στη συνήθη χρήση, χωρίς να υπάρχουν σημάδια πλημμελούς συντήρησης. Αυτό το σχόλιο προκύπτει κατόπιν μακροσκοπικής εξέτασης των χώρων και γίνεται χωρίς καμία ανάληψη δέσμευσης ή ευθύνης από την πλευρά μας σε περίπτωση που αποδειχθεί μη ακριβές.

1.6. Πολεοδομικό καθεστώς

Δεν έχουμε προχωρήσει σε επίσημη έρευνα με την τοπική πολεοδομική αρχή. Όλες οι πληροφορίες που αναφέρονται ακολούθως προέρχονται από τα στοιχεία που λάβαμε από τον εντολέα μας και τα οποία υποθέτουμε ως πλήρη και ακριβή.

1.6.1. Διατάξεις

Σύμφωνα με τα παρασχεθέντα τεχνικά στοιχεία η συνολική έκταση των 115.617,09 $μ^2$ αποτελεί άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές εκτάσεις και βρίσκεται στην εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης περιοχής του Δήμου Πυλαίας-

Χορτιάτη, στο αγρόκτημα Πατριαρχικό, σε απόσταση μικρότερη των 100 μ από τον αιγιαλό και έχει πρόσωπο σε εθνική οδό (δευτερεύον οδικό δίκτυο). Επιπρόσθετα, το προς εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός ΖΟΕ Ν. Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 689δ/1985), εντός ΓΠΣ (ΦΕΚ 123/ΑΑΠ/09-06-2017, χρήση ΠΕΠΔ ΓΒ-2β (αστικών κεντρικών λειτουργιών και δεν υπόκεινται στις διατάξεις του Ν. 1337/83 για εισφορά σε γη και χρήμα. Τέλος το ακίνητο υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 2308/1995 περί Εθνικού Κτηματολογίου και έχει ΚΑΕΚ 191043105001.

1.6.2. Τεχνική ταύτιση

Βάσει των παρασχθεθέντων στοιχείων αντιλαμβανόμαστε ότι τακτοποιήθηκαν πολεοδομικές παραβάσεις στο πλαίσιο ρύθμισης αυθαίρετης δόμησης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του Ν.4178/2011.

Για τις ανάγκες της εκτιμήσεώς μας έχουμε υποθέσει ότι η ιδιοκτησία χρησιμοποιείται σύμφωνα με τις παρούσες νόμιμες χρήσεις, ότι είναι σύμφωνη με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και τους οικοδομικούς κανονισμούς, ότι δεν υπόκειται σε τυχόν αρνητικές για την αξία του ενέργειες επιβολής του νόμου, καθώς και ότι έχει πλήρως μεταβιβάσιμους τίτλους.

1.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Κατόπιν ενημέρωσης που λάβαμε από τον εντολέας μας αντιλαμβανόμαστε τα κάτωθι:

- Στις 27-12-2017 έγινε η καταβολή και του τελευταίου μισθώματος που προέβλεπε η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε συναφθεί μεταξύ της εταιρείας και της Eurobank Leasing και επίκειται η μεταβίβαση των 997 χιλιοστών εξ' αδιαιρέτου κυριότητας επί του οικοπέδου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης προς την HOUSEMARKET A.E με συμβολαιογραφική πράξη.
- Έχει συμφωνηθεί με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος η μεταβίβαση του ποσοστού των τριών χιλιοστών εξ' αδιαιρέτου επί του ακινήτου έναντι 932.435 € και παράλληλα η σύναψη κλειστής 8ετής μίσθωσης του καταστήματος με ετήσιο μίσθωμα 40.800 €. Λαμβάνοντας υπόψιν το σχετικό παρασχεθέν έγγραφο αντιλαμβανόμαστε ότι εκκρεμεί η υπογραφή του οριστικού συμβολαίου ώστε να ολοκληρωθεί η εν λόγω μεταβίβαση. Βάσει οδηγίας που λάβαμε από το εντολέα μας διευκρινίζουμε ότι η αγορά του υπολοίπου των 3 χιλιοστών δεν θα πρέπει να ληφθεί ως δαπάνη και ως εκ τούτου η εκτίμηση της ιδιοκτησίας εκπονείται με την ειδική υπόθεση ότι η ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας έχει ήδη πραγματοποιηθεί.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, η HOUSEMARKET A.E. θα είναι ο μόνος ιδιοκτήτης του ακινήτου. Εν συνεχεία το ακίνητο θα μεταβιβαστεί εις ολόκληρο στην υπό σύσταση ΑΕΕΑΠ. Η ΑΕΕΑΠ ως νέος ιδιοκτήτης του ακινήτου, θα εκμισθώνει το ακίνητο που στεγάζει το ΙΚΕΑ στην HOUSEMARKET A.E., θα υποκαταστήσει την τελευταία στην υφιστάμενη μισθωτική σχέση με την INTERSPORT ATHLETICS AEE και στη μελλοντική με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Δεν έχουμε διενεργήσει κανενός είδους νομικό έλεγχο ή έλεγχο τίτλων. Για τις ανάγκες της εκτιμήσεως έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο παντός βάρους, υποθήκης, προσημείωσης ή εν γένει δεσμεύσεως η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την αγοραία αξία του.

1.7.1. Μισθωτικό καθεστώς

Με βάσει τα προσκομισθέντα στοιχεία όπως προαναφέρθηκε αντιλαμβανόμαστε ότι η προς ίδρυση ΑΕΕΑΠ ως νέος ιδιοκτήτης του ακινήτου, θα εκμισθώνει το ακίνητο που στεγάζει το ΙΚΕΑ στην HOUSEMARKET A.E., θα υποκαταστήσει την τελευταία στην υφιστάμενη μισθωτική σχέση με την INTERSPORT ATHLETICS AEE και στη μελλοντική με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Συνοπτική εικόνα μισθώσεων

Βάσει των παρασχεθέντων στοιχείων οι μισθωτές καταλαμβάνουν τους κάτωθι χώρους:

α/α	Χρήστης	Επίπεδο	Χρήση	α/α χρήσης	Εμβαδόν (μ²)
1	ΙΚΕΑ	Υπόγειο	Βοηθ. χώρος	(Η/Μ)	124,52
2	ΙΚΕΑ	Υπόγειο	Γραφείο	(αποδυτήρια)	593,68
3	ΙΚΕΑ	Υπόγειο	Βοηθ. χώρος	(ανοιχτή δεξαμ. Πυρόσβεσης)	183,53
4	ΙΚΕΑ	Ισόγειο	Κατάστημα		17.433,48
5	ΙΚΕΑ	Ισόγειο	Βοηθ. χώρος	(κλειστές δεξαμενές ποσίμου νερού)	49,22
6	ΙΚΕΑ	Ισόγειο	Βοηθ. χώρος	(Η/Μ)	298,61
7	ΙΚΕΑ	Ισόγειο	Αποθήκη		2.782,72
8	ΙΚΕΑ	Ημιώροφος	Γραφείο		550,78
9	ΙΚΕΑ	1ος όροφος	Βοηθ. χώρος	(Η/Μ)	224,64
10	ΕΤΕ	Υπόγειο	Αποθήκη	ΕΤΕ	252,69
11	ΕΤΕ	Υπόγειο	Βοηθ. χώρος	ΕΤΕ	131,31
12	ΕΤΕ	Ισόγειο	Κατάστημα	ΕΤΕ	349,16
13	Intersport	Ισόγειο	Κατάστημα	Intersport	936,00
14	Intersport	Ισόγειο	Αποθήκη	Intersport	85,00
					23.995,34

Καθώς στα παρασχεθέντα στοιχεία δεν μας δόθηκε επιμεριστικά ανάλυση των χώρων των μισθώσεων, ο διαχωρισμός των διαφόρων χρήσεων/ζωνών, που είναι απαραίτητος για τον υπολογισμό της Μισθωτικής Αξίας αυτού, έγινε γραφικά από τις προσκομισθείσες κατόψεις και με επακόλουθη προσαρμογή των μετρήσεων επί της δοθείσας συνολικής επιφάνειας. Κατά συνέπεια δηλώνουμε ότι στο σημείο αυτό υπάρχει η σχετική ανοχή, εν τούτοις, ακόμη και με την σχετικά μειωμένη ακρίβεια των μετρήσεων, η προσέγγιση αυτή είναι σαφέστατα πιο λεπτομερής σε σχέση με την υιοθέτηση μόνο του συνόλου της επιφάνειας του μισθίου, όπου δεν λαμβάνεται υπ' όψιν η χρήση των χώρων.

Οι κυριότεροι όροι των συμβάσεων είναι συνοπτικά οι κάτωθι:

		Στοιχεία μίσθωσης				
	Μισθωτής	Έναρξη μίσθωσης	Ημερομηνία αναπροσαρ-μογής	Λήξη μίσθωσης	Αναπρ/γή πλέον ΔΤΚ	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)
1	ΙΚΕΑ	01.01.21	01.01	31.12.35		243.712,40
2	ΕΤΕ	01.01.21	-	31.12.28		3.400,00
3	Intersport	01.04.15	01.04	31.03.25		10.805,62
						257.918,02

Σημειώνεται ότι το αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα, πρόκειται να συσταθεί νέα εταιρεία, θα εκμισθώνει το ακίνητο που στεγάζει το ΙΚΕΑ στην HOUSEMARKET A.E., θα υποκαταστήσει την τελευταία στην υφιστάμενη μισθωτική σχέση με την INTERSPORT ATHLETICS AEE και στη μελλοντική με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Αναλυτικά για κάθε μίσθωση ισχύουν τα κάτωθι:

Μίσθωση ΙΚΕΑ

Καθώς κατά την ημερομηνία συγγραφής της παρούσης δεν είχε ακόμη υπογραφεί μισθωτική σύμβαση μεταξύ της προς ίδρυση ΑΕΕΑΠ και της εταιρείας HOUSEMARKET A.E. (IKEA), η παρούσα εκτίμηση έγινε με βάση τους κάτωθι όρους της μελλοντικής μίσθωσης οι οποίοι υιοθετούνται ως ***ειδικές υποθέσεις (special assumptions)***:

- Μίσθιο: 22.241 $μ^2$
- Ημερομηνία έναρξης: 01-01-21 (ταυτίζεται με την ημερομηνία εκτίμησης)
- Διάρκεια: 15 έτη με μονομερές δικαίωμα ανανέωσης από τον μισθωτή για άλλα 15 έτη.
- Ημερομηνία λήξης: 31-12-35 (ή 31-12-50 εάν ενεργοποιηθεί η ανανέωση)
- Μισθωτικό έτος: ταυτίζεται με το ημερολογιακό έτος.
- Ως καταβαλλόμενο μίσθωμα ορίζεται το μεγαλύτερο εκ των κάτωθι:
  - Ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα: 243.712,4 €/μήνα το 1ο έτος αναπροσαρμοζόμενο ετησίως κατά ποσοστό ίσο με τον ΔΤΚ.
  - Μίσθωμα επί του τζίρου: ποσοστό 6,0% επί των πωλήσεων. Ως πωλήσεις ορίζονται τα έσοδα μετά την αφαίρεση του ΦΠΑ.
- Συντήρηση
  - Ο μισθωτής θα είναι υπόχρεος:
    - «…για κάθε αναγκαία τακτική και έκτακτη συντήρηση του Μισθίου, ώστε να διατηρείται το σύνολο των χώρων που αφορούν στο Μίσθιο σε καλή κατάσταση και λειτουργία και, σε κάθε περίπτωση, σε κατάσταση και λειτουργία ανάλογη με αυτήν στην οποία βρίσκονται κατά την έναρξη ισχύος της παρούσας.»
    - «…αναλαμβάνει την υποχρέωση και κάθε αντίστοιχη δαπάνη σε σχέση με πιθανή αντικατάσταση ή/και «βαρεία» συντήρηση του Ηλεκτρολογικού-μηχανολογικού εξοπλισμού του Μισθίου, στον οποίο συμπεριλαμβάνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, μονάδες κλιματισμού, ψύκτες, λέβητες, καυστήρες, BMS, πυροσβεστικό συγκρότημα, UPS, Ηλεκτροπαραγωγά Ζεύγη, ανελκυστήρες, κυλιόμενες σκάλες, πίνακες, φωτισμός.»
  - «Διευκρινίζεται ότι η υποχρέωση της Μισθώτριας καταλαμβάνει και εργασίες συντήρησης που αφορούν κοινόχρηστα πράγματα ή/και χώρους. Οι σχετικές δαπάνες για εργασίες ή/και επισκευές σε κοινόχρηστους χώρους θα κατανέμονται σύμφωνα με τον εκάστοτε εφαρμοζόμενο κανονισμό κτηρίου.»
- Επισκευές
  - «Η Μισθώτρια είναι υπεύθυνη για την επισκευή όλων των ζημιών που θα υποστεί το Μίσθιο, ακόμη και αυτών που οφείλονται στη συνήθη φθορά και χρήση.»
- Ασφάλιση
  - *«Μισθώτρια υποχρεούται να ασφαλίσει το Μίσθιο (ασφάλεια περιουσίας, συμπεριλαμβανομένου του εμπεπηγμένου εξοπλισμού και τυχόν βελτιώσεών του, καθώς επίσης και της απώλειας χρήσης αυτού/απώλειας ενοικίων 12 μηνών), το οποίο πρέπει να διατηρείται ασφαλισμένο καθ' όλη τη Διάρκεια της Μίσθωσης σε αναγνωρισμένη, αξιόπιστη και έγκριτη ασφαλιστική εταιρεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και αποδοχής της Εκμισθώτριας. Η εν λόγω ασφάλιση θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τις ακόλουθες παραγράφους και με την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της ελληνικής Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή οποιαδήποτε άλλη απόφαση την τροποποιήσει ή ληφθεί σε αντικατάσταση της παραπάνω.*

Το ανωτέρω ασφαλιστήριο ή/και τη σχετική βεβαίωση ασφάλισης υποχρεούται να κοινοποιήσει η Μισθώτρια εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη σύναψη της συμβάσεως ασφαλίσεως σε επικυρωμένο αντίγραφο στην Εκμισθώτρια. Κάθε περαιτέρω τροποποίηση, ανανέωση ή κατάργηση θα κοινοποιείται ομοίως εντός δεκαπέντε (15) ημερών στην Εκμισθώτρια.»

- *«Ως δικαιούχος του συνόλου του ασφαλίσματος της κατά τα ανωτέρω ασφάλισης θα ορίζεται η Εκμισθώτρια και υπεύθυνη προς την ασφαλιστική εταιρεία για την καταβολή του σχετικού κόστους της ασφάλισης (συμπεριλαμβανομένων ασφαλίστρων, λοιπών εξόδων ασφάλισης και σχετικών διοικητικών δαπανών) θα είναι η Μισθώτρια. Διευκρινίζεται ότι στην ως άνω ασφάλιση θα προβλέπεται ρητώς η δυνατότητα ασφάλισμα ποσού έως € 50.000, στο μέτρο που το ποσό αυτό συνδέεται με αποκατάσταση ζημίας στο Μίσθιο, να καταβάλλεται απευθείας στην Μισθώτρια, η οποία θα υποχρεούται να το διαθέτει προς Αποκατάσταση του Μισθίου.»*
- *«Η Μισθώτρια υποχρεούται να τηρεί το Μίσθιο ασφαλισμένο για τη δική της αστική ευθύνη έναντι τρίτων καθ' όλη τη διάρκεια της Μίσθωσης..»*

- *«Η Μισθώτρια έχει το δικαίωμα να υπεκμισθώνει προς οποιονδήποτε τρίτο το σύνολο ή οποιοδήποτε μέρος του Μισθίου, χωρίς την προηγούμενη συναίνεση της Εκμισθώτριας ή τυχόν έτερου υπομισθωτή της, κατόπιν όμως έγγραφης ειδοποίησης της Εκμισθώτριας.»*

Μίσθωση INTERSPORT

Βάσει πληροφόρησης που λάβαμε από τον εντολέα μας σχετικά με το ακίνητο της INTERSPORT, η νέα εταιρεία θα αντικαταστήσει στη μισθωτική σχέση την HOUSEMARKET A.E. και το τρέχον συμφωνητικό θα λήξει στις 31-03-2025 ενώ και η όποια ανανέωση της μίσθωσης, θα πραγματοποιηθεί εν ευθέτω χρονικό διάστημα και πριν τις 31.03.2025 (ημερομηνία λήξης της μίσθωσης)

Καθώς κατά την ημερομηνία συγγραφής της παρούσης δεν είχε ακόμη υπογραφεί μισθωτική σύμβαση μεταξύ της προς ίδρυση ΑΕΕΑΠ και της εταιρείας INTERSPORT η παρούσα εκτίμηση έγινε με βάση τους κάτωθι όρους της μίσθωσης που μας κοινοποιήθηκαν και ελήφθησαν υπόψη για σκοπούς εκτίμησης κατόπιν οδηγίας που λάβαμε από τον εντολέα μας:

- Μίσθιο: 1.021 $μ^2$
- Ημερομηνία έναρξης: 01-01-21 (ταυτίζεται με την ημερομηνία εκτίμησης)
- Διάρκεια: έως το 2025 (για σκοπούς εκτίμησης λάβαμε υπόψιν μόνο την αρχική διάρκεια της μίσθωσης).
- Ημερομηνία λήξης: 31-03-25
- Ως καταβαλλόμενο μίσθωμα ορίζεται το μίσθωμα επί του τζίρου και πιο συγκεκριμένα ποσοστό 8% για τζίρο μέχρι 1,5€ εκ και 7% για τον υπερβάλλοντα τζίρο, υπολογιζόμενα επί των καθαρών πωλήσεων. Ως καθαρές πωλήσεις ορίζονται τα έσοδα μετά την αφαίρεση του ΦΠΑ. Βάσει των παρασχεθέντων στοιχείων για το πρώτο έτος λαμβάνουμε μίσθωμα 10.805,62 €/μήνα, αναπροσαρμοζόμενο ετησίως κατά ποσοστό ανάλογο του ρυθμού αύξησης των πωλήσεων.

Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία και τις υποθέσεις μας αναφορικά με τη μεταβολή των πωλήσεων του μισθωτή Intersport, από τις οποίες εξαρτάται και το καταβαλλόμενο μίσθωμα, λαμβάνουμε ως τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (01-01-21) το ποσό των € 10.805,62.

- Ο μισθωτής θα είναι υπόχρεος για θέματα συντήρησης ή επισκευής που προκύπτει από τη συνήθη χρήση (είτε αφορά Η/Μ είτε κλιματισμό/φωτισμό) καθώς και για τις πληρωμές που αφορούν σε λογαριασμούς και τέλη.

- Ο εκμισθωτής θα τιμολογεί και θα εισπράττει από τον μισθωτή το σύνολο των επιβαρύνσεων που προέρχονται από τα ασφάλιστρα.

Μίσθωση ΕΤΕ

Καθώς κατά την ημερομηνία συγγραφής της παρούσης δεν είχε ακόμη υπογραφεί μισθωτική σύμβαση μεταξύ της προς ίδρυση ΑΕΕΑΠ και της ΕΤΕ, η παρούσα εκτίμηση έγινε με βάση τους κάτωθι όρους της μελλοντικής μίσθωσης που μας κοινοποιήθηκαν και ελήφθησαν υπόψη για σκοπούς εκτίμησης κατόπιν οδηγίας που λάβαμε από τον εντολέα μας:

- Μίσθιο: 733,16 $μ^2$
- Ημερομηνία έναρξης: 01-01-21 (ταυτίζεται με την ημερομηνία εκτίμησης)
- Διάρκεια: 8 έτη η οποία δύναται να παρατείνεται αορίστως (για σκοπούς εκτίμησης λάβαμε υπόψιν μόνο την αρχική διάρκεια της μίσθωσης).
- Ημερομηνία λήξης: 31-12-28
- Ως καταβαλλόμενο μίσθωμα ορίζεται το μίσθωμα 3.400 €/μήνα, που παραμένει σταθερό κατά διάρκεια της μίσθωσης.
- Ο μισθωτής θα είναι υπόχρεος για θέματα συντήρησης ή επισκευής που προκύπτει από τη συνήθη χρήση (είτε αφορά Η/Μ είτε κλιματισμό/φωτισμό) καθώς και για τις πληρωμές που αφορούν σε λογαριασμούς και τέλη.
- Ο εκμισθωτής θα τιμολογεί και θα εισπράττει από τον μισθωτή το σύνολο των επιβαρύνσεων που προέρχονται από τα ασφάλιστρα.

1.8. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε περιβαλλοντικού τύπου διερεύνηση για το ακίνητο, ως εκ τούτου δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από προβλήματα περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Με βάση τη γενικότερη εικόνα και τις επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή αντιλαμβανόμαστε ότι θα πρέπει να θεωρείται απίθανο να υφίσταται μόλυνση του εδάφους. Το σχόλιο αυτό γίνεται ενδεικτικά και χωρίς ανάληψη αποδοχής της οποιασδήποτε ευθύνης.

Καθώς φαίνεται ότι μόλυνση του εδάφους θα πρέπει να θεωρείται απίθανη, η έκθεσή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν έχει προβλήματα με μόλυνση του εδάφους και ότι η οποιαδήποτε εξειδικευμένη έρευνα δεν θα αποδείξει τη παρουσία δυσμενών συνθηκών για το έδαφος ή τα κτίσματα. Εν τούτοις, σε περίπτωση που στο μέλλον αποδειχθεί πρόβλημα σχετικά με τη περιβαλλοντική κατάσταση του εδάφους ή των κτισμάτων, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε την εκτίμηση αντιστοίχως.

2. Εκτιμητικός σχολιασμός και εκτίμηση

2.1. Ειδικές υποθέσεις εκτίμησης

Η παρούσα εκτίμηση εκπονείται υπό τις κάτωθι ειδικές υποθέσεις εκτίμησης:

- «Κατά την ημερομηνία εκτίμησης έχει ολοκληρωθεί η μεταβίβαση του ποσοστού των τριών χιλιοστών εξ' αδιαιρέτου επί του ακινήτου από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος και συνεπώς η προς σύσταση ΑΕΕΑΠ είναι πλήρης κύριος του ακινήτου (freehold ownership)».
- «Κατά την ημερομηνία εκτίμησης έχουν συναφθεί και βρίσκονται σε ισχύ οι μισθωτικές συμφωνίες του ακινήτου με τους όρους που μας παρασχέθηκαν».

2.2. Επενδυτική μέθοδος

Προκειμένου να υπολογίσουμε την αξία των εκτιμώμενων ακινήτων προχωρήσαμε σε χρήση της Επενδυτικής Μεθόδου και πιο συγκεκριμένα με τη χρήση της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) με ανάλυση δεκαετούς διάρκειας. Για την προσέγγιση αυτή γίνεται χρήση διαφορετικών συντελεστών (προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης) ήτοι:

(a) Συντελεστή προεξόφλησης (Target Rate of Return - TRR) των ταμειακών ροών που θα καταβληθούν κατά τη διάρκεια της ανάλυσής μας και

(b) Συντελεστή κεφαλαιοποίησης (All Risks Yield - ARY) του ετήσιου εσόδου από μισθώματα που θα εισπραχθεί ένα έτος μετά το έτος λήξης της ανάλυσης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης υπολογίζεται ως το άθροισμα μιας απόδοσης χωρίς κίνδυνο (risk-free rate) και ενός επιπρόσθετου ποσοστού κινδύνου (risk premium), το οποίο εκτιμάται βάσει διαφόρων παραγόντων αλλά και των εκάστοτε συνθηκών αγοράς.

2.3. Επιπτώσεις COVID-19

2.3.1. Γενικά σχόλια

Η έλευση της πανδημίας COVID-19 και το παγκόσμιο πάγωμα κάθε οικονομικής δραστηριότητας οδήγησαν σε μια άνευ προηγουμένου παύση σχεδόν όλων των δραστηριοτήτων τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα σχόλια που λαμβάνουμε τακτικά από ενδιαφερόμενους παράγοντες της αγοράς, ιδιοκτήτες και επενδυτές, κατανοούμε ότι η επίδραση της πανδημίας στην αγορά ακινήτων δεν έχει ακόμη πραγματοποιηθεί πλήρως σε ολόκληρο το φάσμα αυτής. Αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων παραδοσιακά κινείται με βραδύτερο ρυθμό στην ενσωμάτωση τόσο μεγάλων και ξαφνικών γεγονότων, σε αντίθεση με άλλες αγορές όπως οι μετοχές και τα ομόλογα που πλήττονται άμεσα από απότομες μεταβολές στην οικονομική δραστηριότητα. Ωστόσο, όπως αναφέρουν πολλοί αναλυτές, φαίνεται ότι η πανδημία έχει μετακινήσει την αγορά ακινήτων σε όλους σχεδόν τους τομείς της πέντε έτη πίσω.

Το πιο δραστικό και εύκολα μετρήσιμο αποτέλεσμα ήταν οι μειώσεις ενοικίων που επέβαλε η κυβέρνηση σε συγκεκριμένες δραστηριότητες, προκειμένου να υποστηρίξουν εταιρείες που έχουν χάσει μεγάλο μέρος του κύκλου εργασιών τους λόγω παύσης εργασιών. Παρά αυτό το προφανές χτύπημα στους ιδιοκτήτες, ο οικονομικός αντίκτυπος της παύσης της οικονομίας δεν έχει ακόμα αποτυπωθεί πλήρως, ειδικά μέχρι να μετρηθεί το μέγεθος της μείωσης του τουρισμού, με όλες τις επιπτώσεις που έχει μεταφέρει σε πολλές άλλες δραστηριότητες της οικονομίας, αλυσίδα που σχετίζεται με άμεση ή έμμεση μορφή με την τουριστική βιομηχανία. Υπάρχει πραγματικός κίνδυνος αυτές οι αλυσιδωτές αντιδράσεις να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη βιωσιμότητα ενός μεγάλου αριθμού προμηθευτών που αντιπροσωπεύουν μεγάλο μέρος της εγχώριας οικονομικής βάσης, καθώς ο τουρισμός και οι συναφείς δραστηριότητες αντιπροσωπεύουν περίπου το 20% - 25% του ΑΕΠ.

Σε αυτό το πλαίσιο, είναι θετική εξέλιξη ότι η Ευρωπαϊκή Ένωση και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο αντέδρασαν άμεσα και σθεναρά για την αντιμετώπιση αυτής της κρίσης, εγκρίνοντας αρχικά ένα πακέτο 540 δις Ευρώ τον Απρίλιο του 2020 για την αντιμετώπιση των άμεσων οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας, με σκοπό να καλύψουν το αυξημένο κόστος της υγειονομικής περίθαλψης, καθώς και την οικονομική υποστήριξη των εργαζομένων και των εταιρειών λόγω των ταξιδιωτικών περιορισμών. Στη συνέχεια, πρόσφατα, μετά από έντονες και χρονοβόρες διαπραγματεύσεις κατά τη Διάσκεψη Κορυφής της ΕΕ, εγκρίθηκε ένα πρόσθετο πακέτο δανείων και μεταβιβάσεων με τη δημιουργία του Ταμείου Ανάκαμψης με τίτλο «Επόμενη γενιά ΕΕ (NGEU)», ύψους 390 δις Ευρώ σε μεταφορές και 360 δις Ευρώ σε δάνεια. Μέσω των παραπάνω μηχανισμών, η Ελλάδα φαίνεται να εξασφαλίζει ένα πακέτο χρηματοδότησης ύψους 70 δις Ευρώ από την Ευρωπαϊκή Ένωση για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας.

Όπως συμβαίνει συνήθως, οι επιπτώσεις της υγειονομικής κρίσης αργούν να φανούν στην αγορά ακινήτων, με το κυριότερο χτύπημα να παρατηρείται μέχρι στιγμής στους τομείς αναψυχής, υγειονομικού ενδιαφέροντος και φιλοξενίας. Επιπρόσθετα παρατηρείται ανησυχία στον τομέα των γραφείων λόγω της νέας πραγματικότητας η οποία έχει οδηγήσει αρκετό κόσμο να εργάζεται από το σπίτι του. Για τον λόγο αυτό, οι συμμετέχοντες στην αγορά υποστηρίζουν ότι τα μέχρι στιγμής δεδομένα δεν αποτελούν αντιπροσωπευτικό δείγμα καθώς η αγορά των ακινήτων δεν αντικατοπτρίζει ακόμη πλήρως την οικονομική ύφεση που έχει προκληθεί από το κλείδωμα των δραστηριοτήτων και τον περιορισμό των μετακινήσεων που επιβλήθηκε. Οι λιανοπωλητές αντέδρασαν στο κλείσιμο της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας αναπτύσσοντας περαιτέρω το ηλεκτρονικό εμπόριο, εν τούτοις ο όγκος πωλήσεών τους απέχει από τα φυσιολογικά επίπεδα.

Βραχυπρόθεσμες Προοπτικές

Σε ό,τι αφορά το άμεσο μέλλον (~6 μήνες), αναμένουμε τη συμπεριφορά που θα επιδείξουν πολλοί διεθνείς επενδυτές που ήθελαν να τοποθετηθούν στην Ελλάδα, καθώς πιθανώς να στρέψουν τα κεφάλαιά τους σε πιο ώριμες αγορές όπου θα εμφανισθούν και πάλι ικανοποιητικής απόδοσης ευκαιρίες, θέτοντας ενδεχομένως την Ελλάδα σε δεύτερο πλάνο, τουλάχιστον μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2021. Προφανώς, αυτή η αλλαγή στρατηγικής θα επηρεάζεται πάντα από την αντίδραση άλλων ευρωπαϊκών αγορών, ιδίως μετά το τρέχον δεύτερο κύμα της πανδημίας. Αυτή η αλλαγή στρατηγικής με την μετατόπιση ξένων κεφαλαίων προς άλλες αγορές μπορεί να μην είναι μακροπρόθεσμη ενώ μπορεί να μην αφορά παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν μόνο την Ελλάδα. Ως εκ τούτου η απόδοση της Ελληνικής οικονομίας σε μακροοικονομικό επίπεδο και κυρίως μέσα από διαθρωτικές μεταρρυθμίσεις μπορεί να διατηρήσει το ενδιαφέρον των θεσμικών επενδυτών για την αγορά ακινήτων. Ωστόσο, σε αυτό το στάδιο δεν είναι εύκολα μετρήσιμο κατά πόσο αυτή η πιθανή στροφή μπορεί να αυξήσει το ενδιαφέρον από την πλευρά των ξένων επενδυτών.

Αντιθέτως, το συνεχιζόμενο ενδιαφέρον των εγχώριων παικτών αναμένεται να στηρίξει την αγορά και να ενισχύσει προοδευτικά το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών, μια κατάσταση που θα αποτελέσει τον κινητήριο μοχλό ενός νέου ανοδικού κύκλου που θα οδηγήσει σε υψηλότερα επίπεδα τιμών ενοικίασης και θα αποφέρει συμπίεση στις αρχικές αποδόσεις (Initial Yields).

Μακροπρόθεσμες προοπτικές

Σε ό,τι αφορά το μέσο και μακρινό μέλλον η εικόνα είναι περισσότερο ασαφής. Το καινοφανές περιβάλλον που δημιουργήθηκε και ώθησε τον επιχειρηματικό κόσμο στην υιοθέτηση μορφών εργασίας που λίγους μήνες πριν δεν ήταν διαδεδομένοι, οδήγησε σε μία νέα πραγματικότητα στον τρόπο που αντιλαμβανόμαστε τον εργασιακό χώρο, ενώ έχει αλλάξει και η αντίληψή μας σε ό,τι αφορά τους δημόσιους χώρους γενικά. Προς το παρόν, και καθώς η ανθρωπότητα ακόμη δεν έχει ξεφύγει από τον κίνδυνο νέου επιδημικού κύκλου, είναι αδύνατο να προβλέψουμε πώς θα διαμορφωθεί η αγορά στο μακρινό μέλλον και -το κυριότερο- πώς οι επιχειρήσεις θα μεταβάλλουν το modus operandi τους δημιουργώντας πιο ευέλικτα εργασιακά σχήματα τα οποία θα στηρίζονται

περισσότερο στην ψηφιακή και όχι στη φυσική συνάθροιση. Έχουμε την άποψη ότι η ανάγκη για φυσικό χώρο δεν θα σταματήσει να υπάρχει, ενώ για κάποιους τύπους επιχειρήσεων ίσως και να αυξηθεί (π.χ. business outsourcing services). Σε κάθε περίπτωση όμως είναι σχεδόν βέβαιο ότι η αντίληψή μας για τον δημόσιο χώρο έχει προσαρμοσθεί σε μία νέα πραγματικότητα ειδικά σε ό,τι αφορά τις προδιαγραφές υγιεινής και ασφάλειας ως προς τη παραμονή εργαζομένων και επισκεπτών, σε συνάρτηση με τα υλικά και τις Η/Μ εγκαταστάσεις που θα υποστηρίζουν τη λειτουργία των χώρων αυτών.

2.3.2. Ελλάδα

Μετά από σχεδόν 8 χρόνια ύφεσης, η ελληνική οικονομία έδειξε τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης το 2017 κάτι που αντικατοπτρίστηκε επίσης στους παραδοσιακούς τομείς του τουρισμού και των ακινήτων. Μεταξύ 2017-2019 η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσίασε καλά αποτελέσματα λόγω του βελτιωμένου οικονομικού κλίματος και της επιστροφής στην εμπιστοσύνη των επενδυτών, μια κατάσταση που οδήγησε σταδιακά στην αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας. Καθ' 'όλη τη διάρκεια του 2019, η επενδυτική δραστηριότητα σε όλους σχεδόν τους τομείς των ακινήτων συνέχισε να αυξάνεται, υποστηριζόμενη από τις ισχυρές μακροοικονομικές επιδόσεις στην Ελλάδα και την υπόλοιπη Ευρωζώνη, κάτι που αντανακλάται επίσης στις αποδόσεις του 10ετούς Ομοσπονδιακού Δημοσίου Ομολόγου της Ελλάδας (GGB) , που έπεσε σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα κάτω του 1,00% (Σεπτέμβριος 2020). Η αισιοδοξία για τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας ώθησε τους επενδυτές σε ένα ράλι να τοποθετηθούν σε ακίνητα καλής ποιότητας, κάτι που συμπίεσε τις αποδόσεις σε επίπεδα πριν από την κρίση ενώ η ταυτόχρονη αύξηση της ζήτησης για καλούς εμπορικούς χώρους είχε ως συνέπεια την ταχεία αύξηση των ενοικίων, ειδικά στις κύριες υπό-αγορές.

Αυτή η τάση συνεχίστηκε κατά τους δύο πρώτους μήνες του 2020 με την αγορά να είναι σε ανοδική τροχιά τόσο στη ζήτηση νέων χώρων λόγω νέων σχεδίων επέκτασης ή μετεγκατάστασης των εταιρειών, αλλά και λόγω της υψηλής ρευστότητας των επενδυτών που ενδιαφέρονται να αναπτύξουν και να διαφοροποιήσουν τα χαρτοφυλάκια τους με νέα ακίνητα που παράγουν εισόδημα. Ταυτόχρονα, πολλά αναπτυξιακά σχέδια με προοπτικές ανάκαμψης τέθηκαν σε εφαρμογή είτε από τις Α.Ε.Ε.ΑΠ. είτε από διάφορους θεσμικούς επενδυτές (ξένα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια, κατασκευαστές κλπ.), ενισχύοντας περαιτέρω το καλό κλίμα στην αγορά των ακινήτων. Η αυξημένη δραστηριότητα της αγοράς και οι προοπτικές ανάπτυξης της τροφοδότησαν το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών που άρχισαν να αναζητούν ευκαιρίες εισόδου στην Ελλάδα σε τομείς όπως ο τουρισμός και η αγορά γραφείων αρχικά και σε δεύτερο χρόνο στην αγορά καταστημάτων και αποθηκευτικών χώρων (logistics). Η πώληση πακέτων μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) από ελληνικές τράπεζες συνέχισε επίσης να προσελκύει το ενδιαφέρον μεγάλων ξένων επενδυτών, όπως οι Apollo, Bain, Fortress, Pimco κ.α., οι οποίοι έχουν αποκτήσει χαρτοφυλάκια διαθέτοντας περισσότερα από 1,5 δισ. Ευρώ στην αγορά. Αυτό ήταν επίσης ένα σημάδι της συνεχιζόμενης εμπιστοσύνης τους στις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Η πανδημία είχε ως αποτέλεσμα την παύση εργασιών συγκεκριμένων δραστηριοτήτων καθώς και της επιβολής ελέγχου μετακινήσεων με σκοπό να περιοριστεί η εξάπλωση των κρουσμάτων, τον Μάρτιο και τον Απρίλιο του 2020 επηρέασε την οικονομία με μη συμμετρικό τρόπο και επηρέασε δραστικά την αγορά ακινήτων έχοντας ως αποτέλεσμα επενδυτική δραστηριότητα να σταματήσει για το υπόλοιπο του πρώτου εξαμήνου, δεδομένου ότι οι περισσότεροι επενδυτές υιοθέτησαν μια στάση αναμονής.

Μέχρι στιγμής, αν και η δραστηριότητα έχει σχεδόν σταματήσει για αρκετούς μήνες, δεν έχουμε παρατηρήσει σημαντικές αλλαγές στα επίπεδα ενοικίων, αλλά από την άλλη πλευρά ο αριθμός των συμφωνιών ήταν μάλλον περιορισμένος, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις οι αποφάσεις είτε για μετεγκατάσταση ή για επέκταση αναβλήθηκαν έως ότου υπάρξει μια καλύτερη εικόνα σχετικά

με την οικονομική ευρωστία των επιχειρήσεων και την ικανότητά τους να προσαρμοστούν στη νέα πραγματικότητα, ενώ στο επενδυτικό σκέλος οι διαχειριστές χαρτοφυλακίου προτιμούν να έχουν μια σαφέστερη άποψη ως προς την κατεύθυνση που θα ακολουθήσει η αγορά των ακινήτων. Ως αποτέλεσμα, οι πράξεις πώλησης είναι πολύ λίγες και σίγουρα δεν επαρκούν για να μας δώσουν μια σαφή εικόνα ως προς την κατεύθυνση και τις τάσεις που θα επικρατήσουν στους διάφορους τομείς της αγοράς. Όσον αφορά τις αποδόσεις, προς το παρόν δεν υπάρχει μετρήσιμη τάση αύξησης στην ελληνική αγορά παρά το αρνητικό κλίμα και την αυξημένη αβεβαιότητα που προκαλούνται από την πανδημία σχετικά με τη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης και τον αντίκτυπό της στην οικονομία και στην αγορά ακινήτων.

Αγορά εμπορικών καταστημάτων

Η παραδοσιακή μορφή του τομέα εμπορικών καταστημάτων υπόκειται σε συνεχή θεώρηση από τους αναλυτές εταιρειών επενδύσεων και ορισμένοι από αυτούς έχουν ήδη έχουν παγώσει οποιεσδήποτε κινήσεις στον τομέα αυτό τουλάχιστον σε ότι αφορά στον βραχυπρόθεσμο επενδυτικό τους ορίζοντα (12-24 μήνες) περιμένοντας να δουν πώς η αγορά εμπορικών καταστημάτων και η συμπεριφορά των καταναλωτών θα εξελιχθούν. Μια θετική πτυχή είναι ότι η αργή αντίδραση της αγοράς ακινήτων μπορεί να δώσει αρκετό χρόνο σε άλλους στρατηγικούς τομείς της οικονομίας, όπως ο τουρισμός, να ανακάμψουν, επομένως τη στιγμή που αντιδρά η αγορά ακινήτων, τα πράγματα θα επανέλθουν στο φυσιολογικό, ακόμη και σε επίπεδα χαμηλότερα σε σχέση με την περίοδο πριν την έξαρση της πανδημίας, υποθέτοντας φυσικά ότι δεν θα υπάρξουν επιπλέον επιβολές περιοριστικών μέτρων μετακίνησης σε μεγάλη κλίμακα. Δεδομένου ότι η ανάγκη για χώρους εμπορικών καταστημάτων ενδεχόμενα να μειωθεί, απαιτείται επανεξέταση της στρατηγικής τόσο από τους ιδιοκτήτες όσο και από τους διαχειριστές των ακινήτων. Σε ότι αφορά στις δευτερεύουσες αγορές, είναι πιθανό να δούμε μια πόλωση στα αποτελέσματα των συναλλαγών. Οι διαρθρωτικές αλλαγές που αφορούν την πιο μόνιμη εργασία από το σπίτι σε συνδυασμό με την αύξηση της ιδιοκτησίας κατοικιών θα συνεχίσουν να αποτελούν καλό σημάδι για τα καταστήματα DIY, ηλεκτρονικών ειδών και οικιακών ειδών, τα οποία φαίνεται να είναι πιο ανθεκτικά έναντι του κορωνοϊού σε σύγκριση με τα καταστήματα των κεντρικών εμπορικών οδών (High Street Retail). Επιπλέον, πρέπει να γίνει αναφορά στις υπεραγορές τροφίμων (super market) καθώς συνεχίζουν να είναι ένας από τους πλέον αποδοτικούς τομείς της αγοράς εμπορικών καταστημάτων, καθώς προχωράμε στο 2021. Η ισχυρή απόδοση των υπεραγορών τροφίμων κατά τη διάρκεια της υγειονομικής κρίσης μαζί με τους δεσμευτικούς όρους μακροχρόνιας μίσθωσης τροφοδοτούν την όρεξη των επενδυτών συνεχίζοντας να προσελκύουν ενδιαφέρον και να υποστηρίζουν τη δραστηριότητα συναλλαγών, ιδίως προς υπεραγορές τροφίμων με τοπικά χαρακτηριστικά. Από την άλλη πλευρά, καταλαβαίνουμε ότι οι επενδυτές, τουλάχιστον οι ξένοι, απείχαν από τις λιανικές επενδύσεις στην Ελλάδα είτε λόγω μιας συνολικής αλλαγής στην άποψη των επενδύσεων στο χώρο των εμπορικών καταστημάτων είτε επειδή άλλες πιο ώριμες αγορές μπορεί σήμερα να φαίνονται πιο ελκυστικές για αυτούς και ως εκ τούτου είναι πρόθυμοι να εκμεταλλευτούν την ευκαιρία να επενδύσουν σε τέτοιες αγορές με καλύτερους όρους. Τούτου λεχθέντος, είμαστε της γνώμης ότι η ελληνική λιανική αγορά θα συνεχίσει να παραμένει στο ραντάρ των ξένων επενδυτών, επιτυγχάνοντας συγκριτικά υψηλές αποδόσεις.

Στον τομέα των εμπορικών καταστημάτων, αυτό που βλέπουμε είναι η επιταχυνόμενη εξέλιξη ορισμένων βασικών τάσεων που είχαν ήδη αναδιαμορφώσει το λιανικό εμπόριο. Αν και πρέπει να περιμένουμε την πάροδο ενός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος ώστε να καταλαγιάσουν κάπως οι επιπτώσεις από την πανδημία, εντούτοις μερικές μη αναστρέψιμες αλλαγές θα οδηγήσουν σε μια νέα «κανονικότητα». Σε αυτήν τη νέα κανονικότητα, ορισμένα τμήματα λιανικής παρουσίασαν αισθητά καλύτερα αποτελέσματα από άλλα που επλήγησαν από την επιβολή κλεισίματος καταστημάτων συγκεκριμένων δραστηριοτήτων και το ξέσπασμα της πανδημίας. Οι υπεραγορές τροφίμων ήταν ένας τομέας εμπορικών καταστημάτων που συνέχισε να αποδίδει καλά επιτυγχάνοντας υψηλή λειτουργικότητα κάτι που αντικατοπτρίζεται επίσης στα αυξημένα επίπεδα του κύκλου εργασιών. Ο

συγκεκριμένος κλάδος προσέφερε στο πρώτο εξάμηνο του 2020 μια σημαντική συναλλαγή με την απόκτηση ενός καταστήματος το οποίο βρίσκεται στην Λεωφόρο Κηφισίας στους Αμπελόκηπους και αφορά σε κατάστημα των Υπεραγορών Σκλαβενίτης Α.Ε., που εξαγοράστηκε από την Orilina Properties REIC για ποσό περίπου 25 εκ Ευρώ. Η δραστηριότητα των Α.Ε.Ε.ΑΠ. περιλάμβανε επίσης μια άλλη συναλλαγή που έγινε από την Trastor Α.Ε.Ε.ΑΠ. στον Πειραιά εξαγοράζοντας εμπορικό ακίνητο επί των οδών Κουντουριώτου, Σωτήρος και Πραξιτέλους με το αρχικό ποσό συναλλαγής να είναι στα επίπεδα του 1,5 εκ Ευρώ. Αξίζει επίσης να αναφερθεί μια συναλλαγή πώλησης και εκμίσθωσης ενός χαρτοφυλακίου αποτελούμενο από 4 καταστήματα λιανικής high street από μια γνωστή διεθνή αλυσίδα στο χώρο της μόδας για περίπου 28 εκ Ευρώ.

Αποδόσεις

Όσον αφορά τις αποδόσεις των επενδυτικών ακινήτων και παρόλο που υπάρχει κάποιος βαθμός σκεπτικισμού τόσο από εγχώριους όσο και από διεθνείς επενδυτές που δραστηριοποιούνται ή συμπεριλαμβάνουν την Ελλάδα στην επενδυτική τους ατζέντα, επί του παρόντος δεν υπάρχει μετρήσιμη ανοδική τάση παρά το αρνητικό κλίμα. Από την άλλη πλευρά, η αβεβαιότητα σχετικά με το χρονικό διάστημα που η παγκόσμια οικονομία θα χρειαστεί να ανακάμψει σε συνδυασμό με περιορισμούς ταξιδιού και ψυχολογικούς λόγους που μειώνουν την κινητικότητα μπορεί να αντιδράσουν ως εμπόδιο στην ανάκαμψη της αγοράς.

2.4. Σχόλια τοπικής αγοράς

Η περιοχή ενδιαφέροντος βρίσκεται εκτός του αστικού ιστού, αν και κατά την τελευταία εικοσαετία παρατηρήθηκε σχετικά σημαντική οικιστική ανάπτυξη μη οργανωμένης μορφή, ενώ παράλληλα αναπτύχθηκε αξιοσημείωτη εμπορική και βιοτεχνική δραστηριότητα στην ευρύτερη περιοχή του Πατριαρχικού. Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στον σημαντικότερο εμπορικό πόλο εκτός του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για μία υπερ-τοπική αγορά η οποία διαμορφώνεται από δύο μεγάλα εμπορικά πάρκα (Florida 1 & 2), καθώς και από το εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos, περίπου 1 χλμ. Ανατολικά του εκτιμώμενου ακινήτου. Επιπρόσθετα, μεγάλα καταστήματα και άλλες επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών, εξυπηρετούν όχι μόνον τις ανάγκες του δήμου και της πόλης της Θεσσαλονίκης, αλλά και της ευρύτερης περιοχής του νομού και γενικότερα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, όπως το Ιατρικό Διαβαλκανικό Κέντρο Θεσσαλονίκης, το ξενοδοχείο 5 αστέρων Nikopolis, ο πολυχώρος παιδικού παιχνιδιού Magik Park κ.ά. που αποτελούν επίσης παράγοντες ανάπτυξης της περιοχής.

Η περιοχή συγκεντρώνει μία σειρά ευνοϊκών χαρακτηριστικών που συντελούν στην επιτυχημένη λειτουργία αυτών των χρήσεων. Πρώτο πλεονέκτημα είναι η πολύ καλή προσβασιμότητα μέσω της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Νέων Μουδανιών και τις Περιφερειακής Οδού της πόλης, καθώς προσφέρουν άμεση συνδεσιμότητα με όλες τις περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος, ενώ κατά τους θερινούς μήνες διευκολύνουν και την πρόσβαση των χιλιάδων τουριστών που κατευθύνονται προς την Χαλκιδική. Επίσης, η περιοχή βρίσκεται κοντά σε αστικές περιοχές μεσαίων και υψηλών εισοδημάτων (Πανόραμα, Καλαμαριά, Ανατολική Θεσσαλονίκη κλπ.) όπου το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών είναι σχετικά υψηλό. Τέλος, σημαντικός παράγοντας επιτυχίας είναι η δημιουργία μίας σημαντικής κρίσιμης μάζας η οποία έχει διαμορφώσει έναν υπερ-τοπικό εμπορικό πόλο με ένα πολύ μεγάλο εύρος προσφερόμενων προϊόντων, καθώς οι καταναλωτές μπορούν να βρουν κάθε είδος εμπορεύματος σε πολύ μικρή απόσταση, ενώ και οι προσφερόμενες εγκαταστάσεις είναι καλής ποιότητας. Έτσι, παρά το ότι κάθε μεγάλος χρήστης αποτελεί από μόνος του έναν προορισμό, η συνδυασμένη παρουσία τους είναι αυτή που προσδίδει μεγαλύτερη δυναμική, βελτιώνοντας έτσι τις συνολικές επιδόσεις τους.

2.5. Στοιχεία κτηματαγοράς

Από την βάση δεδομένων μας και από γενικά στοιχεία αγοράς για τον τομέα των εμπορικών καταστημάτων μεγάλου μεγέθους

αντιλαμβανόμαστε ότι τα μισθώματα σε τέτοια ακίνητα καθορίζονται κυρίως από την θέση σε σχέση με τον αστικό ιστό και από την περιοχή επιρροής (catchment area), δεδομένου ότι οι χρήσεις αυτές βασίζονται στον υψηλό όγκο πωλήσεων και όχι στις υψηλές τιμές των πωλούμενων προϊόντων. Σημαντικοί παράγοντες είναι επίσης η προβολή, η προσβασιμότητα, η απόσταση από κατοικημένες περιοχές, το μέγεθος, η παροχή χώρων στάθμευσης (αν κι αυτό μπορεί να μην ισχύει σε ορισμένες περιπτώσεις όπως σε καταστήματα εντός πυκνού αστικού ιστού), το επίπεδο ανταγωνισμού στην περιοχή, καθώς και δημογραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής επιρροής (εισόδημα νοικοκυριών, πυκνότητα πληθυσμού κλπ.).

Από τα εν λόγω στοιχεία παρατηρούμε ότι τα ακίνητα διαχωρίζονται σε δύο γενικές κατηγορίες, όπου η πρώτη περιλαμβάνει ακίνητα εντός των αστικών ιστών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και η δεύτερη ακίνητα σε μικρότερες πόλεις της χώρας, ενώ οι κατηγορίες αυτές μπορούν να διαιρεθούν περαιτέρω σε ακίνητα εντός κέντρου πόλης και σε ακίνητα σε περιφερειακές περιοχές.

Με βάση την ανάλυση των στοιχείων από πραγματικές μισθώσεις που διαθέτουμε σε ολόκληρη την χώρα υπολογίζουμε τα κάτωθι μεγέθη για καθεμία από τις τέσσερις γενικές κατηγορίες.

Αθήνα & Θεσσαλονίκη	Ελάχιστο	Μέγιστο	Μ.Ο.
Κέντρο πόλης	4,8	48,5	12,4
Περιφέρεια πόλης	2,9	8,8	6,3

Λοιπές πόλεις	Ελάχιστο	Μέγιστο	Μ.Ο.
Κέντρο πόλης	4,7	11,8	8,3
Περιφέρεια πόλης	2,3	9,9	4,9

*τα μεγέθη δίδονται σε €/μ²/μήνα και αφορούν κύριους χώρους πώλησης, όχι αποθήκες, parking και λοιπούς βοηθητικούς.

Εξυπακούεται ότι τα αναφερόμενα μεγέθη αποτελούν στατιστικές προσεγγίσεις, καθώς τα μισθώματα, ακόμη και σε ακίνητα που εμπίπτουν στην ίδια κατηγορία, ενδέχεται να παρουσιάζουν σημαντικές αποκλίσεις μιας και στην τελική διαμόρφωσή τους τον κύριο ρόλο παίζουν τα ιδιαίτερα φυσικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου χωριστά, που διαμορφώνουν εν τέλει και το επίπεδο απόδοσης και κύκλου εργασιών για τον χρήστη/έμπορο.

2.6. Εκτιμώμενη μισθωτική αξία

Με βάση την ανάλυση των στοιχείων που βρίσκονται στην διάθεσή μας αντιλαμβανόμαστε ότι εμπορικά ακίνητα σε περιοχές περιφερειακά του αστικού ιστού των δύο μεγάλων πολεοδομικών συγκροτημάτων της χώρας επιτυγχάνουν μισθώματα της τάξεως των 3 €/μ²/μήνα και 9 €/μ²/μήνα περίπου, ενώ ο Μέσος Όρος του δείγματος είναι στο επίπεδο των 6,5 €/μ²/μήνα περίπου.

Το εκτιμώμενο ακίνητο, λόγω μεγέθους και αναγνωρισιμότητας του μισθωτή, αποτελεί έναν από τους κυριότερους προορισμούς για έπιπλα και οικιακό εξοπλισμό, ενώ σε συνδυασμό με τα πλεονεκτήματα που δίνει ο υπερ-τοπικός χαρακτήρας της τοπικής αγοράς η εικόνα και οι προοπτικές είναι ακόμη καλύτερες. Η παρουσία, σε ακτίνα ενός μόλις χιλιομέτρου, τόσο πολλών και διαφορετικών εμπορικών σημάτων αποτελεί έναν πόλο έλξης για καταναλωτές από ολόκληρη την πόλη της Θεσσαλονίκης, ενώ τα σαββατοκύριακα είναι πολλοί οι επισκέπτες που έρχονται και από γειτονικούς Νομούς μιας και απολαμβάνουν μία ολοκληρωμένη εμπειρία αγορών, εστίασης και ψυχαγωγίας. Μετά από τόσα χρόνια παρουσίας μεγάλων εμπορικών σημάτων στην περιοχή, οι συνέργειες που έχουν αναπτυχθεί είναι πλέον πολύ ισχυρές και ο ήδη διαμορφωμένος πόλος έχει πλέον εισχωρήσει στην καταναλωτική κουλτούρα της πόλης και παρά το ότι το παραδοσιακό εμπορικό κέντρο της πόλης εξακολουθεί να αποτελεί έναν πολύ ισχυρό πυρήνα αγορών και διασκέδασης, θα λέγαμε ότι δεν φαίνεται ικανό να αντιστρέψει την εικόνα ανόδου που παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των επιχειρήσεων στην περιοχή.

Με βάση τα στοιχεία αγοράς και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου υιοθετήσαμε τις κάτωθι μισθωτικές αξίες ανά χρήση:

Χρήση	Μισθωτική Αξία
Βοηθ. χώρος (Η/Μ)	0,00 €/μ²/μήνα
Γραφείο (αποδυτήρια)	4,00 €/μ²/μήνα
Βοηθ. χώρος (ανοιχτή δεξαμ. Πυρόσβεσης)	0,00 €/μ²/μήνα
Κατάστημα	10,00 €/μ²/μήνα
Βοηθ. χώρος (κλειστές δεξαμενές ποσίμου νερού)	0,00 €/μ²/μήνα
Αποθήκη	4,00 €/μ²/μήνα
Γραφείο	5,00 €/μ²/μήνα
Αποθήκη ΕΤΕ	3,00 €/μ²/μήνα
Βοηθ. χώρος ΕΤΕ	0,00 €/μ²/μήνα
Κατάστημα ΕΤΕ	15,00 €/μ²/μήνα
Κατάστημα Intersport	20,00 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Intersport	6,00 €/μ²/μήνα

Τονίζεται ότι τα ανωτέρω μεγέθη υπολογίζονται θεωρώντας ότι αναφέρονται σε τυπική μίσθωση εμπορικού χώρου διάρκειας 10-12 ετών η οποία έχει ετήσια αναπροσαρμογή κατ' ελάχιστον ίση με τον ΔΤΚ και στην οποία ορίζεται ότι ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την ασφάλιση και την συντήρηση του κτιρίου.

Η μισθωτική αξία ανά μισθωτή είναι:

	Μισθωτής	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)	Μισθωτική αξία (€/μήνα)
1	IKEA	243.712	190.594
2	ΕΤΕ	3.400	5.995
3	Intersport	10.806	19.230
		257.918	215.820

2.7. Υποθέσεις εκτίμησης

Ακολούθως παρατίθενται οι εκτιμητικές υποθέσεις που υιοθετήσαμε για τις ανάγκες των υπολογισμών της παρούσας εκτίμησης:

- Υιοθετήθηκε ΔΤΚ ίσος με τον Μέσο Όρο των προβλέψεων από το IMF και την oxford Economics:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Oxford Economics	+0,80%	+1,90%	+1,60%	+1,50%	+1,50%	+1,70%	+1,90%	+2,00%	+2,00%
IMF	+0,70%	+0,90%	+1,00%	+1,60%	+1,80%	+1,80%	+1,80%	+1,80%	+1,80%
Μέσος Όρος	+0,75%	+1,40%	+1,30%	+1,55%	+1,65%	+1,75%	+1,85%	+1,90%	+1,90%

- Εφαρμόστηκε 1,50% ετήσια αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων. Πρόκειται για υπόθεση η οποία αντανακλά την, κατά την άποψή μας, τη μακροπρόθεσμη αύξηση των μισθωμάτων για παρόμοια ακίνητα σε περιοχές με παρόμοια χαρακτηριστικά.

- Εφαρμόστηκε κλιμακωτή ετήσια μεταβολή των πωλήσεων του μισθωτή Intersport, από τις οποίες εξαρτάται και το καταβαλλόμενο μίσθωμα. Για το 2021 υποθέσαμε ότι η απώλεια του κύκλου εργασιών θα είναι στο 50% της απώλειας που καταγράφηκε μεταξύ των ετών 2019 και 2020. Για το 2022, υποθέσαμε ότι ο κύκλος εργασιών θα ισούται με αυτόν του 2019. Από το 2023 και μετέπειτα υποθέσαμε 1,50% ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών.
- Το μίσθωμα της ΕΤΕ παραμένει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
- Η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κάθε 01-01, με την πρώτη αναπροσαρμογή των μισθωμάτων ΙΚΕΑ και INTERSPORT να λαμβάνει χώρα την 01-01-2022.
- Έξοδα πώλησης: 1,00% επί της μικτής Αξίας Εξόδου (Exit Value).
- Έξοδα διαχείρισης: 1,00% επί του εισπραττόμενου μισθώματος.
- Υιοθετήθηκε έκπτωση 20% στο εισπραττόμενο ενοίκιο για τους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021, λόγω των κυβερνητικών μέτρων ενίσχυσης των πληττόμενων επιχειρήσεων, στα πλαίσια των περιοριστικών μέτρων κατά της πανδημίας Covid-19.

2.8. Συντελεστές προεξόφλησης και εξόδου

Κατά την διάρκεια της οικονομικής κρίσης, από το 2009 και μετέπειτα, παρατηρήθηκε στρατηγική απόσυρση όλων σχεδόν των ξένων θεσμικών επενδυτών από την ελληνική αγορά ακινήτων και συνεπώς στην αναπόφευκτη διακοπή της επενδυτικής δραστηριότητας. Ο συνδυασμός κακού οικονομικού κλίματος, αυξημένων επιχειρηματικών κινδύνων και αυξημένου κόστους δανεισμού είχε ως αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση των αποδόσεων σε επενδυτικά ακίνητα σε όλους τους τομείς της κτηματαγοράς, απόρροια των εγγενών κινδύνων που ακολουθούν μια συστημική οικονομική κρίση όπως η ελληνική. Ωστόσο οι μεταβολές των αποδόσεων δεν ήταν ομοιόμορφες σε ολόκληρη την αγορά, αλλά εμφάνισαν σημαντικές διακυμάνσεις ανάλογα με τον τύπο των ακινήτων, αλλά και με βάση γεωγραφικές περιοχές. Παρατηρήθηκε έτσι ότι οι αποδόσεις για ακίνητα με καλά χαρακτηριστικά έχουν παρουσιάσει χαμηλότερες αυξήσεις σε σύγκριση με τις αποδόσεις για δευτερεύοντα ακίνητα, πιθανώς επειδή σε δύσκολες οικονομικές συνθήκες οι επενδυτές τείνουν να επικεντρώνονται σε ακίνητα με καλύτερα ποιοτικά χαρακτηριστικά, που μπορούν να διατηρήσουν βιώσιμα επίπεδα ενοικίου και επομένως ασφαλέστερες εισοδηματικές ροές, ενώ ταυτόχρονα έχουν καλύτερες προοπτικές για ταχύτερη ανάκαμψη εφόσον η αγορά κινηθεί σε θετικό έδαφος.

Ως αποτέλεσμα, και ανάλογα με τις διάφορες παραμέτρους που επηρεάζουν συνήθως τα ακίνητα, οι αποδόσεις σε καλά ακίνητα αυξήθηκαν κατά τουλάχιστον 1%-2% σε σύγκριση με τα παρατηρούμενα επίπεδα τους πριν από την κρίση, ενώ η αύξηση ήταν ακόμη μεγαλύτερη σε δευτερεύοντα ακίνητα. Σε πολλές περιπτώσεις, ιδίως όσον αφορά περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται σε δευτερεύουσες και/ή περιφερειακές τοποθεσίες, οι αποδόσεις υπερέβησαν το ψυχολογικό επίπεδο του 9%.

Από το 4ο τρίμηνο του 2016 οι αποδόσεις άρχισαν να συμπιέζονται, έστω και αργά, ως αποτέλεσμα της σχετικής οικονομικής σταθερότητας και του υψηλότερου ενδιαφέροντος για επενδύσεις στην Ελλάδα από το εξωτερικό, που αυτή επιφέρει. Πλέον εμφανίζεται σημαντικός αριθμός ξένων επενδυτών που εξετάζουν επενδυτικά σχέδια, παρόλο που κάποιοι εξ αυτών εξακολουθούν να έχουν ευκαιριακή προσέγγιση. Η συμπίεση των αποδόσεων παρατηρείται κυρίως στα καλά γραφεία και σε μικρότερο βαθμό στα καλά καταστήματα, ενώ το ενδιαφέρον για την χαμηλότερη βαθμίδα της αγοράς παραμένει αδύναμο, ενόψει και του μεγάλου όγκου ακινήτων που αναμένεται να εισέλθουν στην αγορά ως μέρος της αναδιάρθρωση των χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) των τραπεζών.

Και πάλι η ανάκαμψη δεν είναι ομοιόμορφη σε όλο το φάσμα της κτηματαγοράς, καθώς την μεγαλύτερη βελτίωση παρουσιάζουν οι τομείς του τουρισμού και της αγοράς γραφείων καλής ποιότητας, ενώ ακολουθούν τα εμπορικά ακίνητα με καλά χαρακτηριστικά,

ενώ πάντοτε σημαντικό ρόλο έχει η ποιότητα των μισθωτών και η διατηρησιμότητα των μισθωμάτων. Το θετικό στοιχείο είναι ότι πλέον στην αγορά κυριαρχούν οι θεσμικοί επενδυτές (ΑΕΕΑΠ, επενδυτικές τράπεζες κλπ.) κάτι που εξ ορισμού οδηγεί αφενός στην κανονικοποίηση της αγοράς κι αφετέρου στην μεγαλύτερη διαφάνειά της, που αποτελεί σημαντικό παράγοντα βελτίωσης της εικόνας στο εξωτερικό αλλά και μείωσης του λεγόμενου κινδύνου χώρας (country risk).

Με βάση τα στοιχεία που έχουμε από τις αγοραπωλησίες, αλλά και την γενικότερη πληροφόρηση που λαμβάνουμε από επενδυτές, ιδιοκτήτες και χρήστες, έχουμε την άποψη ότι οι τρέχουσες μικτές αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 5,00% και 6,50% περίπου στην αγορά γραφείων (ενίοτε και χαμηλότερα), μεταξύ 5,50% και 7,00% σε πολύ καλά εμπορικά ακίνητα (prime retail) μικρού και μεσαίου μεγέθους και μεταξύ 7,00% και 7,75% περίπου για καλής ποιότητας εμπορικά κέντρα. Αντίστοιχα, στην αγορά των εμπορικών αποθηκών, οι αποδόσεις κυμαίνονται σήμερα στο επίπεδο του 9,00% περίπου, με φθίνουσα όμως τάση, καθώς υπάρχει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον σε αυτόν τον τομέα.

Για το 2021 αναμένουμε πρόσκαιρη σταθεροποίηση των αποδόσεων, λόγω της στάσης αναμονής που έχει λάβει η αγορά ενόψει της έναρξης των εμβολιασμών και της αναμενόμενης, προς τα μέσα έως το τέλος του 2021, επιστροφής στη νέα κανονικότητα. Βάσει των στοιχείων που έχουμε αντιλαμβανόμαστε ότι θα πραγματοποιηθούν περαιτέρω επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού, καθώς πολλές από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ έχουν αρχίσει να εμπλουτίζουν τα χαρτοφυλάκιά τους συμπεριλαμβάνοντας και ξενοδοχειακές μονάδες, ιδιαίτερα στις μεγαλύτερες πόλεις και τους κυριότερους τουριστικούς προορισμούς. Περισσότερες επενδύσεις αναμένονται σε νέα γραφεία, που θα συμπλέουν με τις απαιτήσεις της νέας πραγματικότητας, ενώ στα εμπορικά ακίνητα αναμένεται μία σχετική κάμψη της ζήτησης, τουλάχιστον μέχρι να διαφανούν οι νέες τάσεις, εξαιρουμένων όμως των καταστημάτων πώλησης ειδών πρώτης ανάγκης (σούπερ μάρκετ) όπου η ζήτηση θα είναι ισχυρή.

2.8.1. Συντελεστής προεξόφλησης

Με βάση την σημερινή εικόνα, αλλά και τις προοπτικές της κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς, αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και των μισθώσεων που είναι σε ισχύ, έχουμε εφαρμόσει επιτόκιο προεξόφλησης (TRR) 9,00% το οποίο δομείται ως εξής:

12-month spread average*	Inflation**	Asset-class risk	Sector risk	Location risk	Property risk	Covenant strength	Over/under rented	Leasehold	TRR
1,75%	1,50%	2,25%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%	8,50%

- 10Y bond spread: ως ποσοστό κινδύνου που χαρακτηρίζει τη χώρα χρησιμοποιούμε τη διαφορά (spread) του Μ.Ο. του τελευταίου έτους (01-01-20 έως 31-12-20) των γερμανικών ομολόγων δεκαετούς διάρκειας (-0,477%) και του αντίστοιχου Μ.Ο. των ελληνικών ομολόγων αντίστοιχης διάρκειας (1,255%). Το ποσοστό αυτό ανέρχεται σε 1,732% το οποίο στρογγυλοποιούμε στο 1,75% για εκτιμητικούς σκοπούς.
- Inflation: ως μέσο πληθωρισμό υιοθετούμε τον στρογγυλοποιημένο Μέσο Όρο (1,50%) της πρόβλεψης του ΔΤΚ, όπως αναλύεται στην παράγραφο 2.8 ανωτέρω.
- Asset-class: ο κίνδυνος αυτός απορρέει από την ιδιαίτερη φύση της ακίνητης περιουσίας η οποία, σε αντίθεση με επενδυτικά προϊόντα άλλου τύπου (μετοχές, ομόλογα, commodities κ.α.), έχει την ιδιαιτερότητα ότι δεν μπορεί να μετακινηθεί, ότι δεν είναι εύκολα και άμεσα ρευστοποιήσιμη, καθώς και ότι απαιτεί μεγάλη ένταση κεφαλαίου, άρα απευθύνεται σε μικρό κομμάτι της αγοράς.
- Sector: ο τομέας των εμπορικών ακινήτων ανέκαθεν αποτελούσε κύριο στόχο των επενδυτικών κεφαλαίων με τα τελευταία σημάδια να δείχνουν ότι βρίσκεται σε περίοδο αρχικής και αργής ανάκαμψης, μετά από την δεκαετή κρίση. Αν και προς το

παρόν η αγορά γραφείων δείχνει να ανακάμπτει πιο γρήγορα και να είναι πιο ελκυστική από αυτή των καταστημάτων, εν τούτοις θεωρούμε ότι αποτελεί έναν τομέα που πάντοτε βρίσκεται στο στόχαστρο των επενδυτών.

- Location: το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την Θεσσαλονίκη και είναι μέρος ενός υπερ-τοπικού πόλου που έχει πλέον καθιερωθεί στη συνείδηση του καταναλωτικού κοινού ως κύριος προορισμός, ενώ δεν φαίνεται να υπάρχει, στο άμεσο και μέσο μέλλον, σοβαρή πιθανότητα ανάπτυξης ανταγωνιστικού πόλου σε άλλο σημείο της περιαστικής Θεσσαλονίκης.
- Property: το μέγεθος του ακινήτου βρίσκεται στο ανώτερο άκρο της αγοράς σε εθνικό επίπεδο, παρ' όλα αυτά έχουμε την άποψη ότι σε περίπτωση που αυτό μείνει κενό, σε τμήμα ή στο σύνολό του, η αναπλήρωση με νέο/νέους μισθωτή/μισθωτές θα είναι σχετικά εύκολη και γρήγορη, ως εκ τούτου θεωρούμε ότι αυτό αποτελεί χαμηλή πηγή κινδύνου.
- Covenant strength: το ακίνητο είναι εκμισθωμένο σε πολύ μεγάλα εμπορικά ονόματα, κατά συνέπεια θεωρούμε ότι ο κίνδυνος αθέτησης των μισθωτικών συμβάσεων είναι χαμηλός.
- Over/under-rented: όπως αναφέρεται ανωτέρω, το ακίνητο είναι μισθωμένο σε επίπεδα υψηλότερα από το αγοραίο μίσθωμα που υπολογίζουμε, κατά συνέπεια εφαρμόζουμε προσαύξηση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 50 bps.
- Leasehold: το ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην ιδιοκτήτρια εταιρεία συνεπώς δεν υπάρχει επιπρόσθετος κίνδυνος.

2.8.2. Συντελεστής εξόδου

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται δίπλα σε περιοχή με συνολικό πληθυσμό περί το ένα εκατομμύριο, που αυξάνεται κατά τους θερινούς μήνες και αποτελεί έναν καθιερωμένο εμπορικό πόλο με σταθερή παρουσία, κάτι που φάνηκε και κατά τη διάρκεια της δεκαετούς κρίσης, όταν και οι αποδόσεις των καταστημάτων παρουσίασαν μικρότερη κάμψη σε σχέση με την υπόλοιπη αγορά.

Από τα στοιχεία αγοράς παρατηρούμε ότι από το 2017 και μετέπειτα παρατηρήθηκε ισχυρή επενδυτική δραστηριότητα κυρίως από μεγάλους θεσμικούς «παίκτες». Αποτέλεσμα ήταν η αποκλιμάκωση των αποδόσεων η οποία κατά μέσο όρο άγγιξε τα 100 bps, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις ακινήτων καλής ποιότητας, με καλή θέση και καλές μισθώσεις, η αποκλιμάκωση ήταν ακόμη ισχυρότερη. Στο πλαίσιο αυτό θα λέγαμε ότι σύμφωνα με τη διάθεση που επιδεικνύουν οι επενδυτές, και παρά την αβεβαιότητα λόγω του Covid-19, ένα εύλογο επίπεδο μικτής απόδοσης για αντίστοιχα με το εκτιμώμενο ακίνητα διαμορφώνεται στα επίπεδα του 7,0%-7,5%. Αυτά τα επίπεδα αποδόσεων αφορούν κυρίως ακίνητα στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, όπου συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρους του πληθυσμού και της οικονομικής δραστηριότητας, ως εκ τούτου προσελκύουν και το ενδιαφέρον των επενδυτών οι οποίοι επικεντρώνονται κυρίως σε αγορές και σημεία με μεγάλη περιοχή επιρροής (catchment area) και καλό εισοδηματικό προφίλ πληθυσμού, καθώς αυτό σημαίνει μεγαλύτερη ασφάλεια τόσο για τον μισθωτή όσο και για την καταβολή των μισθωμάτων από αυτόν. Ως επιπρόσθετο σχόλιο θα λέγαμε ότι η πολύ χαμηλή προσφορά επενδυτικών ακινήτων καλής ποιότητας λόγω της αργής εισόδου νέων αναπτύξεων σε συνδυασμό με τον ανταγωνισμό των επενδυτών, διατηρεί την τάση συμπίεσης των αποδόσεων.

Παρά το ότι η πλειοψηφία των συναλλαγών αυτών αφορούν ακίνητα (ή χαρτοφυλάκια) γραφείων τα περισσότερα εκ των οποίων βρίσκονται στην Αθήνα, εν τούτοις η ανάλυσή τους μας δείχνει τα συνολικά επίπεδα αποδόσεων που οι επενδυτές είναι διατεθειμένοι να αποδεχτούν και τα οποία, με τις κατάλληλες προσαρμογές, μπορούμε να αναγάγουμε στο εκτιμώμενο ακίνητο. Με βάση τα φυσικά και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου έχουμε την άποψη ότι ο συντελεστής απόδοσης θα πρέπει να κινείται σε επίπεδα κοντά στο χαμηλότερο όριο του εύρους αποδόσεων ελαφρώς προσαυξημένος λόγω της διαφοράς πραγματικού και αγοραίου μισθώματος. Ως εκ τούτου εφαρμόζουμε συντελεστή ίσο με 7,25% θεωρώντας ότι η απόδοση που

έχουμε υιοθετήσει αντανακλά πλήρως τα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και τους επενδυτικούς κινδύνους που εμπεριέχει.

Οι λεπτομερείς χρηματορροές, όπως υπολογίζονται με βάση τα ανωτέρω δεδομένα και τις σχετικές εκτιμητικές και ειδικές υποθέσεις, παρουσιάζονται στο Παράρτημα 3.1 της παρούσης.

2.9. Εκτίμηση

Υπό την εκτιμητική βάση της Εύλογης Αξίας και σύμφωνα με όσα περιγράφονται ανωτέρω, έχουμε την άποψη ότι η αξία του εν θέματι ακινήτου για την κρίσιμη ημερομηνία 31-12-20, ανέρχεται σε 45.305.545 €, ποσό που στρογγυλοποιείται στα **45.300.000** € (Σαράντα Πέντε Εκατομμύρια Τριακόσιες Χιλιάδες Ευρώ).

3. Παραρτήματα

3.1. Παράρτημα 1

IKEA Thessaloniki	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 Δεκ-2021	Year 2 Δεκ-2022	Year 3 Δεκ-2023	Year 4 Δεκ-2024	Year 5 Δεκ-2025	Year 6 Δεκ-2026	Year 7 Δεκ-2027	Year 8 Δεκ-2028	Year 9 Δεκ-2029	Year 10 Δεκ-2030	Year 11 Δεκ-2031	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	3.095.016	3.115.149	3.117.396	3.119.677	3.188.885	3.213.948	3.217.677	3.221.462	3.265.550	3.270.665	3.275.857	35.101.284
Scheduled Base Rent	3.095.016	3.115.149	3.117.396	3.119.677	3.188.885	3.213.948	3.217.677	3.221.462	3.265.550	3.270.665	3.275.857	35.101.284
CPI Increases	0	21.934	63.185	102.025	148.937	199.650	254.323	313.132	374.648	437.333	501.209	2.416.378
Total Rental Revenue	3.095.016	3.137.084	3.180.581	3.221.703	3.337.822	3.413.598	3.472.000	3.534.594	3.640.199	3.707.998	3.777.066	37.517.661
Total Tenant Revenue	3.095.016	3.137.084	3.180.581	3.221.703	3.337.822	3.413.598	3.472.000	3.534.594	3.640.199	3.707.998	3.777.066	37.517.661
Potential Gross Revenue	3.095.016	3.137.084	3.180.581	3.221.703	3.337.822	3.413.598	3.472.000	3.534.594	3.640.199	3.707.998	3.777.066	37.517.661
Vacancy & Credit Loss												
Credit Loss	-103.167	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-103.167
Total Vacancy & Credit Loss	-103.167	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-103.167
Effective Gross Revenue	2.991.849	3.137.084	3.180.581	3.221.703	3.337.822	3.413.598	3.472.000	3.534.594	3.640.199	3.707.998	3.777.066	37.414.494
Operating Expenses												
Managerial costs	30.950	31.371	31.806	32.217	33.378	34.136	34.720	35.346	36.402	37.080	37.771	375.177
Total Operating Expenses	30.950	31.371	31.806	32.217	33.378	34.136	34.720	35.346	36.402	37.080	37.771	375.177
Net Operating Income	2.960.899	3.105.713	3.148.776	3.189.486	3.304.444	3.379.462	3.437.280	3.499.248	3.603.797	3.670.918	3.739.295	37.039.318
Cash Flow Before Debt Service	2.960.899	3.105.713	3.148.776	3.189.486	3.304.444	3.379.462	3.437.280	3.499.248	3.603.797	3.670.918	3.739.295	37.039.318
Cash Flow Available for Distribution	2.960.899	3.105.713	3.148.776	3.189.486	3.304.444	3.379.462	3.437.280	3.499.248	3.603.797	3.670.918	3.739.295	37.039.318
Property Resale											51.576.487	
P.V. of Cash Flow	2.849.609	2.758.116	2.577.289	2.406.093	2.297.053	2.165.590	2.030.083	1.904.776	1.808.006	1.697.401	22.811.528	
Total Unleveraged Present Value	**45.305.545**											

savills.gr | kentriki.gr

RICS Regulated by RICS

KENTRIKI

An International Associate of Savills

Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Υπεραγοράς και εμπορικού καταστήματος, 13ο χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων-Άρτας, Δήμος Ιωαννιτών, Περιφερειακή Ενότητα Ιωαννίνων, Περιφέρεια Ηπείρου

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

RICS Regulated by RICS KENTRIKI An International Associate of Savills

Πίνακας Περιεχομένων

1. Περιγραφή ακινήτου και νομοτεχνικό καθεστώς 1

1.1. Εκτιμητές 3

1.2. Έρευνες και πηγές πληροφοριών....3

1.3. Τοποθεσία 3

1.4. Περιγραφή 5

1.5. Κατάσταση συντήρησης 14

1.6. Πολεοδομικό καθεστώς 15

1.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς....16

1.8. Περιβαλλοντικά ζητήματα 20

2. Εκτιμητικός σχολιασμός και εκτίμηση 21

2.1. Ειδική υπόθεση 23

2.2. Επενδυτική μέθοδος....23

2.3. Επιπτώσεις COVID-19 23

2.4. Σχόλια τοπικής αγοράς....27

2.5. Στοιχεία κτηματαγοράς 28

2.6. Εκτιμώμενη μισθωτική αξία 28

2.7. Υποθέσεις εκτίμησης....29

2.8. Συντελεστές προεξόφλησης και εξόδου....30

2.9. Εκτίμηση....33

3. Παραρτήματα 35

3.1. Παράρτημα 1 37

1. Περιγραφή ακινήτου και νομοτεχνικό καθεστώς

1.1. Εκτιμητές

Την αυτοψία πραγματοποίησε στις 05-01-21 ο Γιώργος Γκόλας MRICS (1209536), Τοπογράφος Μηχανικός, MSc (Econ) in Property, μέλος ΤΕΕ (92862) και Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (453). Μπορέσαμε να επισκεφθούμε το σύνολο του ακινήτου, τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά, αλλά περιοριστήκαμε σε εκείνα τα σημεία που ήταν εύκολα προσβάσιμα ή ορατά.

Την εκτίμηση διενήργησε ο Γιώργος Γκόλας, υπό την εποπτεία του Δημητρίου Μανουσάκη MRICS (1152810), Αρχιτέκτονα Μηχανικού, MSc Econ, μέλους ΤΕΕ (54176) και Πιστοποιημένου Εκτιμητή Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (57).

1.2. Έρευνες και πηγές πληροφοριών

Σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε νομικό και τεχνικό έλεγχο, σε κτιριολογικό έλεγχο, ενδεικτικές μετρήσεις, καθώς και σε έρευνα στις αρμόδιες Υπηρεσίες.

Προκειμένου να εκπονήσουμε την παρούσα έκθεση λάβαμε υπ' όψιν μας στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν από την πλευρά σας κατά τη διενέργεια της προηγούμενης εκτίμησης, με κρίσιμη ημερομηνία 01-02-20. Πέραν των στοιχείων εκείνων, μας δόθηκε και το κάτωθι:

1. Αρχείο MS Excel με στοιχεία των μισθώσεων που έχουν ήδη ή πρόκειται να υπογραφούν.
2. Αρχείο MS Excel με στοιχεία επί των πωλήσεων του μισθωτή INTERSPORT και του μισθωτή H&M για τα έτη 2019 και 2020.
3. Οδηγίες, διευκρινήσεις καθώς και λοιπές παραδοχές για σκοπούς της παρούσης εκτίμησης από τον εντολέα μας μέσω ανταλλαγής ηλεκτρονικής αλληλογραφίας από αρχές Δεκεμβρίου έως και την παράδοση του έργου.

Από τις εκθέσεις, έγγραφα και άλλες πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί, συνοψίζουμε τις σχετικές λεπτομέρειες σε αυτή την έκθεση. Δεν αποδεχόμαστε την ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις στις πληροφορίες και τα έγγραφα που μας έχουν παρασχεθεί, ούτε για τυχόν συνέπειες που μπορεί να προκύψουν από τέτοια λάθη και παραλείψεις.

1.3. Τοποθεσία

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της παλαιάς Ε.Ο. Ιωαννίνων-Άρτας, 12 χλμ περίπου νοτίως της πόλης των Ιωαννίνων, ενώ απέχουν περί τα 58 χλμ από την Άρτα.

Η πόλη των Ιωαννίνων αποτελεί τη πρωτεύουσα της Περιφέρειας Ηπείρου με τον πληθυσμό του Δήμου, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, να είναι 112.486 κάτοικοι. Πέραν από τη σημασία της ως διοικητικό κέντρο, η πόλη αποτελεί και το σημαντικότερο οικονομικό, πολιτιστικό και εκπαιδευτικό κέντρο της Περιφέρειας. Το Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων αποτελεί βασικό τροφοδότη της οικονομικής και πολιτιστικής ζωής της πόλης αριθμώντας περί τους 18.000 φοιτητές. Οι λοιπές οικονομικές δραστηριότητες της πόλης επικεντρώνονται στους τομείς της αργυροχοΐας, των υπηρεσιών, του τουρισμού και της μεταποίησης. Σε ευρύτερο πλαίσιο η λοιπή οικονομική δραστηριότητα εντοπίζεται στους τομείς της κτηνοτροφίας-πτηνοτροφίας-γαλακτοκομικών προϊόντων, οινοποιίας και εξόρυξης και επεξεργασίας μαρμάρου.

Στην ανάπτυξη της περιοχής, όπως και της Ηπείρου γενικότερα, έχει συμβάλει τα μέγιστα η Εγνατία Οδός, η οποία προσέφερε εύκολη, γρήγορη και ασφαλή οδική σύνδεση της πόλης με ολόκληρη την Βόρεια Ελλάδα, κάτι που είχε σημαντικότατα οφέλη για την τοπική οικονομία και κυρίως στον τομέα του τουρισμού, καθώς η πόλη μπήκε δυναμικά στον τουριστικό χάρτη. Η τάση αυτή αυξήθηκε περαιτέρω με την ολοκλήρωση (2017) της Ιόνιας Οδού, που είναι ο κλειστός αυτοκινητόδρομος μήκους 196 χλμ που συνδέει το Αντίρριο με την Εγνατία Οδό στα Ιωάννινα. Ο κάθετος αυτός οδικός άξονας διατρέχει ολόκληρη την Δυτική Ελλάδα

ενώνοντας τα Γιάννενα με την Άρτα, το Αγρίνιο και το Μεσολόγγι και διαμέσου της ζεύξης Ρίου-Αντιρρίου με την Πελοπόννησο και το εκεί δίκτυο αυτοκινητοδρόμων. Θα λέγαμε ότι με την ολοκλήρωση των δύο αυτών οδικών αξόνων η περιοχή είναι πλέον προσβάσιμη, μέσα σε λίγες μόνο ώρες, από το σύνολο σχεδόν της ηπειρωτικής χώρας κάτι που μόνο σε οφέλη μπορεί να οδηγήσει, μέρος των οποίων έχουν ήδη καταγραφεί, ιδίως στους τομείς του τουρισμού και του εμπορίου.

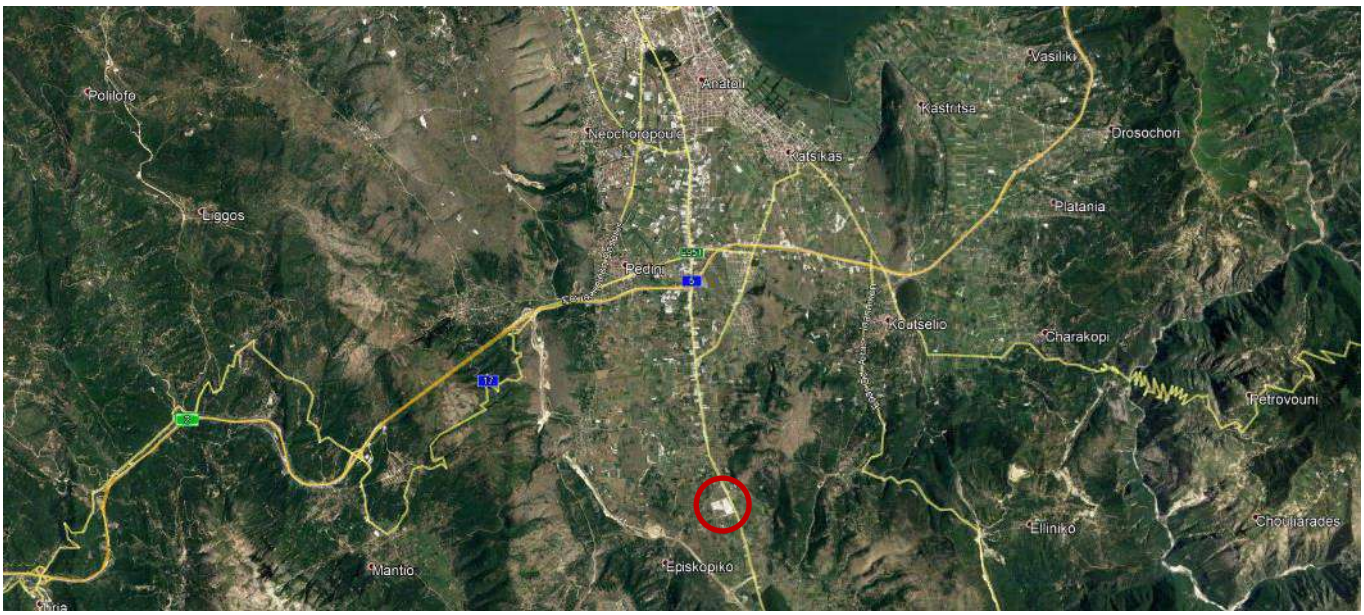
Η περιοχή νοτίως της πόλης έχει γνωρίσει μεγάλη ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια καθώς φιλοξενεί τις εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου Ηπείρου και το Πανεπιστημιακό νοσοκομείο στο Νεοχωρόπουλο, ενώ σε όλη την περιοχή μεταξύ της Εγνατίας Οδού και του αστικού ιστού υπάρχει πλήθος εμπορικών, βιοτεχνικών και βιομηχανικών χρήσεων, μεταξύ των οποίων ξεχωρίζουν η υπεραγορά Σκλαβενίτης (πρώην Carrefour), το Jumbo, ο Κωτσόβολος, τα βιομηχανικά συγκροτήματα Πίνδος και Νητσιάκος και το ξενοδοχειακό συγκρότημα Epirus Palace. Η ανάπτυξη της περιοχής οφείλεται εν πολλοίς στην καλή προσβασιμότητα και προβολή που προσφέρουν οι μεγάλοι οδικοί άξονες που διατρέχουν την περιοχή, καθώς και η διαθεσιμότητα γης, αλλά και το γεγονός ότι γύρωθεν υπάρχουν πολλοί οικισμοί που πλέον αποτελούν προάστια των Ιωαννίνων.

Η άμεση περιοχή του ακινήτου βρίσκεται εκτός της ευρύτερης περιφέρειας της πόλης και χαρακτηρίζεται από ελεύθερες εκτάσεις, γεωργικού κυρίως χαρακτήρα, με λιγοστά κτίρια, κυρίως παραπλεύρως και κοντά στην Ε.Ο. Ιωαννίνων-Άρτας. Σχεδόν απέναντι από το προς εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται ένα από τα γνωστότερα και σημαντικότερα τουριστικά αξιοθέατα της πόλης, το μουσείο κέρινων ομοιωμάτων «Π. Βρέλλη». Πέραν αυτής της πολιτιστικής εγκατάστασης, παρατηρήσαμε αριθμό μονάδων κυρίως μεταποίησης. Όσο πλησιάζει κανείς προς τη πόλη αυξάνονται τα κτίρια με κυρίαρχη χρήση τις εμπορικές εκθέσεις, ενώ υπάρχουν και ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι πολύ εύκολη και γίνεται κατά κύριο λόγο με ΙΧ αυτοκίνητο και δευτερευόντως με την λεωφορειακή γραμμή που συνδέει το εμπορικό πάρκο με την πόλη. Το ακίνητο είναι εύκολα προσβάσιμο από το κέντρο των Ιωαννίνων, μέσω της Ε.Ο. Ιωαννίνων-Άρτας. Η σύνδεση με την Εγνατία Οδό γίνεται μέσω ανισόπεδου κόμβου, περί τα 5 χλμ βόρεια από το ακίνητο. Η σύνδεση με την Ιόνια Οδό είναι επίσης εύκολη και γίνεται μέσω του ανισόπεδου κόμβου Α/Κ18 (Αβγό) που βρίσκεται περί τα 2,5 χλμ νοτίως του ακινήτου.

Τα Ιωάννινα διαθέτουν αεροδρόμιο το οποίο έχει καθημερινές συνδέσεις με την Αθήνα καθ' όλη την διάρκεια του έτους, ενώ τους θερινούς μήνες πραγματοποιούνται και κάποιες πτήσεις charter.

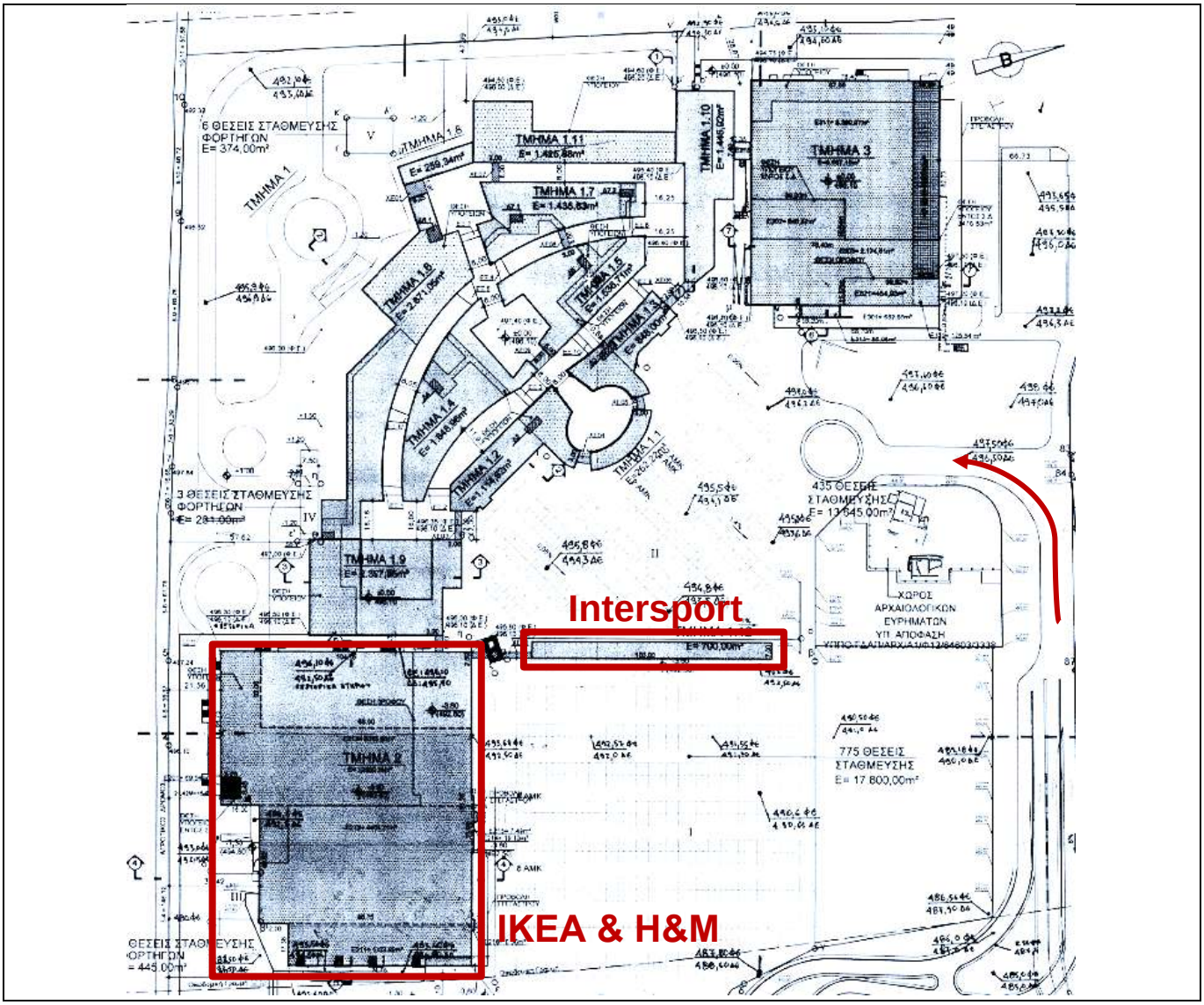
Ακολούθως επισυνάπτεται χάρτης όπου φαίνεται η θέση του ακινήτου σε σχέση με την πόλη των Ιωαννίνων και το κύριο οδικό δίκτυο της περιοχής.



1.4. Περιγραφή

Αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι δύο ανεξάρτητα κτίρια που αποτελούν μέρος εμπορικού πάρκου το οποίο κατασκευάστηκε πριν από εννέα περίπου έτη εντός αγροτεμαχίου συνολικής επιφάνειας 229.208,85 μ². Το αγροτεμάχιο στο σύνολό του διαθέτει κύρια πρόσοψη, μήκους 382,06 μ, επί της Ε.Ο. Ιωαννίνων – Άρτας. Η ανέγερση του εμπορικού πάρκου έγινε δυνάμει της υπ' αριθμό 668/27-11-09 Άδειας Οικοδομής «Νέο εμπορικό κέντρο με υπόγειους βοηθητικούς χώρους και υπαίθριο χώρο στάθμευσης» της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Ιωαννίνων, όπως αναθεωρήθηκε την 29-01-10 και την 28-12-10 για «αλλαγή Εργοδότη» και «προσθήκη υπόγειων χώρων – τροποποίηση εξωτ. περιγράμματος – αλλαγή διαρρυθμίσεων» αντίστοιχα.

Το πρώτο εκτιμώμενο κτίριο στέγαζε κατά την ημερομηνία εκτίμησης την υπεραγορά επίπλων και ειδών σπιτιού ΙΚΕΑ και κατάστημα της εταιρείας Hennes and Mauritz (H&M), ενώ το δεύτερο κτίριο ένα κατάστημα της εταιρείας Intersport. Τα κτίρια τοποθετούνται στο ΝΑ και κεντρικό τμήμα της όλης ανάπτυξης αντίστοιχα, με το πρώτο (ΙΚΕΑ) να βρίσκεται πλησίον του ορίου με την Ε.Ο., επιτυγχάνοντας έτσι την μέγιστη δυνατή προβολή. Ακολουθεί απόσπασμα από το υπ' αριθμό ΑΟ-02 Διάγραμμα Κάλυψης της εταιρείας Archicon ΕΠΕ όπου σημειώνονται τα δύο εκτιμώμενα κτίρια (τμήμα 2 – ΙΚΕΑ και τμήμα 1.12 – Intersport). Το κτίριο στο ΒΔ άκρο (τμήμα 3) του Πάρκου έχει κατασκευαστεί ήδη και στεγάζει κατάστημα Jumbo στο υπόγειο και υπεραγορά Mart στο ισόγειο. Τα υπόλοιπα κτίρια που φαίνονται στο Διάγραμμα δεν έχουν κατασκευαστεί.



1.4.1. Κτίριο ΙΚΕΑ (τμήμα 2)

Το κτίριο έχει πολυγωνικό σχήμα και αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα, ήτοι υπόγειο, ισόγειο και όροφο.

Πρόκειται για κατασκευή μικτής τεχνικής, καθώς στο υπόγειο οι κολώνες και οι δοκοί είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ στην ανωδομή ο φέρων οργανισμός είναι μεταλλικός. Στο υπόγειο οι περιμετρικοί τοίχοι και η οροφή είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ στην ανωδομή οι πλαγιοκαλύψεις είναι από μεταλλικά πάνελ με ενδιάμεση μόνωση. Η οροφή του κτιρίου είναι από πτυχωτή χαλύβδινη λαμαρίνα η οποία επικαλύπτεται εξ ολοκλήρου από μόνωση πετροβάμβακα για θερμομόνωση και επιπρόσθετη επίστρωση από πλαστικό υλικό υψηλής αντοχής για πλήρη στεγάνωση.

Υπόγειο

Το υπόγειο αποτελείται από δύο κύρια μέρη, τον χώρο της αποθήκης και τον χώρο λοιπών λειτουργιών όπου στεγάζονται γραφεία, Η/Μ εξοπλισμός και το ξυλουργείο.

Ο χώρος των αποθηκών αποτελείται από 14 συνολικά μεγάλες αίθουσες οι οποίες είναι προσβάσιμες μέσω δύο κύριων

διαδρόμων κίνησης, αλλά και μεταξύ τους οι όμορες. Η εσωτερική διαμερισμάτωση έχει γίνει με τοίχους από τσιμεντόλιθους. Τα δάπεδα είναι βιομηχανικού τύπου, ενώ στις οροφές δεν υπάρχει κάποια διαμόρφωση αφήνοντας έτσι εμφανή την πλάκα μεταξύ υπογείου και ισογείου. Όλες οι θύρες επικοινωνίας μεταξύ των διαδρόμων και των αποθηκών είναι μεγάλου μεγέθους, επιτρέποντας έτσι την κίνηση των περονοφόρων οχημάτων (κλαρκ). Τα ανοίγματα φράσσονται με μεταλλικές συρόμενες θύρες οι οποίες κλείνουν αυτόματα σε περίπτωση φωτιάς, καθιστώντας έτσι την κάθε αποθήκη ένα χωριστό πυροδιαμέρισμα, και στις οποίες υπάρχουν ανοίγματα για την πρόσβαση/μετακίνηση ατόμων, αφότου οι θύρες έχουν κλείσει. Στις αποθήκες έχουν τοποθετηθεί επίσης αισθητήρες για το σβήσιμο του φωτισμού σε κάθε αποθήκη χωριστά όταν δεν υπάρχει δραστηριότητα, προς εξοικονόμηση ενέργειας. Καθώς οι αποθήκες δεν έχουν απευθείας πρόσβαση από τον ακάλυπτο η τροφοδοσία τους επιτυγχάνεται με δύο ανελκυστήρες της εταιρείας PAPPAS ικανότητας 2.000 χγρ και 3.500 χγρ αντίστοιχα εκ των οποίων ο πρώτος συνδέει το υπόγειο με το ισόγειο κι ο δεύτερος υπόγειο, ισόγειο και όροφο.

Στους χώρους Η/Μ στεγάζεται εξοπλισμός που είναι απαραίτητος για την ομαλή λειτουργία του κτιρίου. Υπάρχουν διάφοροι χώροι όπως Υ/Σ ΔΕΗ, χώρος γεννήτριας (900 kVA), χώροι ηλεκτρικών πινάκων, χώρος πυροσβεστικού συγκροτήματος (πιεστικό) και φίλτρων αντίστροφης ώσμωσης για τον καθαρισμού του νερού και χρήση προς πόση και στα εστιατόρια, οι μονάδες διαχείρισης αέρα (AHU) του συστήματος εξαερισμού του κτιρίου, χώρος καυστήρων όπου υπάρχουν εναλλάκτες για ζεστό νερό από ηλιακούς συλλέκτες που βρίσκονται στο δώμα, χώρος μπαταριών που λειτουργούν υποστηρικτικά στην γεννήτρια εάν απαιτηθεί και χώρος φόρτισης των ηλεκτροκίνητων περονοφόρων οχημάτων. Οι διαμορφώσεις σε όλους αυτούς τους χώρους είναι βασικές και ίδιες με αυτές στις αποθήκες.

Το υπόλοιπο υπόγειο φιλοξενεί γραφειακούς χώρους και χώρους εξυπηρέτησης προσωπικού (WC, αποδυτήρια, κουζίνα). Η διαμερισμάτωση στο τμήμα αυτό έχει γίνει με τοιχοποιία από στοιχεία ξηράς δόμησης. Τα δάπεδα έχουν επιστρωθεί με κολλητό δάπεδο βινυλίου, ενώ έχουν τοποθετηθεί ψευδοροφές από πλάκες ορυκτών ινών σε μεταλλικό πλέγμα με χωνευτά φωτιστικά σώματα (60x60 ή PL) και στόμια εξαερισμού και κλιματισμού. Η πρόσβαση στον χώρο των γραφείων γίνεται είτε εσωτερικά του κτιρίου, είτε απευθείας από τον ακάλυπτο χώρο, καθώς στην πρόσοψη των γραφείων έχει κατασκευαστεί όρυγμα με κλιμακοστάσια και κεκλιμένη ράμπα που εκτός από τις ανάγκες πρόσβασης εξυπηρετεί και στον φυσικό φωτισμό των γραφείων.

Ισόγειο

Ο χώρος του ισογείου αποτελείται κατά το μεγαλύτερο τμήμα του από χώρους κύριας εμπορικής χρήσης και πιο συγκεκριμένα από το κατάστημα ΙΚΕΑ που περιλαμβάνει τον εκθεσιακό χώρο, το εστιατόριο, τον χώρο εισόδου, τον χώρο ταμείων και στοάς καταστημάτων εστίασης (fast food και mini market) τα οποία λειτουργούν υπό την ίδια εταιρεία, καθώς και τον χώρο παραλαβής συσκευασμένων προϊόντων που προσομοιάζει με χώρο εμπορικής αποθήκης. Τμήμα επίσης του ισογείου, επί της εισόδου (ανατολική πλευρά του κτιρίου) στεγάζει κατάστημα της εταιρείας Η&Μ. Το πίσω μέρος του ισογείου έχει βοηθητική χρήση καθώς εκεί βρίσκονται οι τρεις ράμπες φορτοεκφόρτωσης των εμπορευμάτων τα οποία στην συνέχεια διακινούνται στην υπόγεια αποθήκη μέσω των δύο ανελκυστήρων.

Η γενική περιγραφή του ισογείου είναι ότι πρόκειται για έναν ανοικτό χώρο ο οποίος έχει διαμορφωθεί με τρόπο που να καλύπτει τις ανάγκες των δύο μισθωτών, με εξαίρεση σημεία στα οποία υπάρχουν χωρίσματα για την διαμόρφωση πυροδιαμερισμάτων, όπως προβλέπεται από τους σχετικούς κανονισμούς παθητικής πυροπροστασίας.

Στον χώρο που καταλαμβάνει το κατάστημα Η&Μ το δάπεδο είναι από εποξειδική ρητίνη ενώ στην οροφή είναι ορατό το μεταλλικό χωροδικτύωμα, επί του οποίο έχουν αναρτηθεί τα φωτιστικά σώματα και η πτυχωτή λαμαρίνα της οροφής. Ο χώρος ακολουθεί φιλοσοφία ανοικτής διάταξης (open plan) και διαμορφώνεται με κινητά ράφια και κατασκευές ξηράς δόμησης, σύμφωνα με τις

ανάγκες και την προωθητική εικόνα της μισθώτριας εταιρείας. Σημειώνεται ότι δεν ήταν δυνατή η επίσκεψη του χώρου κατά την τελευταία αυτοψία διότι το κατάστημα ήταν κλειστό λόγω των περιοριστικών μέτρων για τον Covid-19.

Η φιλοσοφία στο χώρο εκθέσεων των εμπορευμάτων του ΙΚΕΑ είναι διαφορετική, καθώς έχουν διαμορφωθεί διάδρομοι και περάσματα με στοιχεία ξηράς δόμησης και διαμορφώσεις δαπέδων που εξυπηρετούν τις ανάγκες του κάθε χώρου. Το δάπεδο είναι επιστρωμένο με εποξειδική ρητίνη, ενώ αναλόγως των προϊόντων έχουν τοποθετηθεί κολλητά ξύλινα δάπεδα σε διάφορα σημεία. Και εδώ η οροφή είναι εμφανής, με αναρτημένα επ' αυτής τα φωτιστικά σώματα και τις οδεύσεις των συστημάτων εξαερισμού, κλιματισμού και πυρόσβεσης.

Ο χώρος παραλαβής των συσκευασμένων προϊόντων αποτελείται από ένα τμήμα κανονικού ύψους κι ένα τμήμα διπλού ύψους. Στους χώρους αυτούς το δάπεδο είναι επιστρωμένο με εποξειδική ρητίνη, ενώ η οροφή είναι επίσης εμφανής, με αναρτημένα επ' αυτής τα φωτιστικά σώματα και τις οδεύσεις των συστημάτων εξαερισμού, κλιματισμού και πυρόσβεσης.

Ο χώρος του εστιατορίου έχει διαχωριστεί από τον χώρο εισόδου με υαλοπετάσματα και περιλαμβάνει διαμορφώσεις που εξυπηρετούν την συγκεκριμένη λειτουργία. Δεν στάθηκε δυνατή η είσοδός μας στους χώρους της κουζίνας, εν τούτοις αντιλαμβανόμαστε ότι αυτή είναι πλήρως διαμορφωμένη κι εξοπλισμένη προκειμένου να μπορεί να υποστηρίξει την ομαλή λειτουργία του τμήματος αυτούς. Οι γενικές διαμορφώσεις στον χώρο είναι όμοιες με του χώρου πωλήσεων, ενώ ο χώρος έχει πρόσβαση και στον ακάλυπτο, όπου με την χρήση κινητών πετασμάτων αλουμινίου-γυαλιού έχει διαμορφωθεί και υπαίθριος χώρος εστίασης.

Όροφος

Το μεγαλύτερο μέρος της επιφάνειας του ορόφου έχει χρήση εκθεσιακού χώρου του καταστήματος ΙΚΕΑ, ενώ η πίσω πλευρά έχει χρήση γραφείων.

Οι διαμορφώσεις στον εκθεσιακό χώρο είναι όμοιες με τον αντίστοιχο χώρο του ισογείου και είναι τέτοιες που να καλύπτουν τις ανάγκες προώθησης και προβολής των προϊόντων. Ο χώρος συνδέεται με τον αντίστοιχο χώρο του ισογείου μέσω μεταλλικού κλιμακοστασίου με ξύλινα πατήματα και κουπαστή κι έναν ανελκυστήρα (2.500 χλγ – 34 άτομα), που βρίσκονται μαζί σε ένα σημείο όπου έχει διαμορφωθεί χώρος αιθρίου. Στο σημείο αυτό βρίσκεται και μία κυλιόμενη σκάλα η οποία οδηγεί τους επισκέπτες από την είσοδο στον όροφο, κατευθύνοντάς τους έτσι πρώτα στο επάνω επίπεδο, προκειμένου να διασχίσουν όλο το κατάστημα.

Οι διαμορφώσεις στους γραφειακούς χώρους είναι όμοιες με αυτές των γραφείων του υπογείου. Η διαμερισμάτωση έχει γίνει με τοιχοποιία από στοιχεία ξηράς δόμησης. Τα δάπεδα έχουν επιστρωθεί με κολλητό δάπεδο βινυλίου, ενώ έχουν τοποθετηθεί ψευδοροφές από πλάκες ορυκτών ινών σε μεταλλικό πλέγμα με χωνευτά φωτιστικά σώματα (60x60 ή PL) και στόμια εξαερισμού και κλιματισμού. Η πρόσβαση γίνεται είτε μέσω του εκθεσιακού χώρου, είτε με κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρα που συνδέει όλα τα επίπεδα.

Δώμα

Ο χώρος του δώματος δεν έχει κάποιον χώρο κύριας χρήσης, παρά μόνο την απόληξη του κλιμακοστασίου πρόσβασης. Εν τούτοις όλη η επιφάνεια του δώματος είναι προσβάσιμη καθώς σε διάφορα σημεία έχουν τοποθετηθεί ψυκτικοί πύργοι του συστήματος κλιματισμού του κτιρίου. Στην ΝΔ γωνία του κτιρίου έχουν τοποθετηθεί επίσης και οι ηλιακοί συλλέκτες του συστήματος ζεστού νερού.

Σημειώνεται ότι και σε τμήματα του ισογείου που υπάρχει ελεύθερο δώμα (μπροστά και πίσω πλευρά του κτιρίου) υπάρχουν ψυκτικοί πύργοι.

Η/Μ εξοπλισμός

Το κτίριο διαθέτει όλο τον απαραίτητο εξοπλισμό για την ομαλή και ενεργειακά αποδοτική λειτουργία του.

Όπως πληροφορηθήκαμε, το μεγαλύτερο μέρος των λαμπτήρων φωτισμού έχει αντικατασταθεί με λαμπτήρες τεχνολογίας LED, ενώ σε αυτή την κατεύθυνση συμβάλουν και τα διαφώτιστα στην οροφή, που προσφέρουν άφθονο φυσικό φωτισμό, κυρίως στο επίπεδο του ορόφου.

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, το κτίριο διαθέτει γεννήτρια (Η/Ζ), συστοιχία μπαταριών, πλήρη συστήματα εξαερισμού και κλιματισμού, σύστημα καθαρισμού νερού, σύστημα ζεστού νερού με ηλιακούς συλλέκτες, ηλεκτρολογικούς πίνακες με ξεχωριστή ψύξη για καλύτερη απόδοση και διάρκεια ζωής και πλήρες πυροσβεστικό συγκρότημα.

Σε ό,τι αφορά την πυροπροστασία, το κτίριο είναι χωρισμένο σε πυροδιαμερίσματα που διαχωρίζονται είτε με αυτόματα συρόμενες θύρες (αποθήκη υπογείου), είτε με ρολά (λοιποί χώροι), είτε με πυράντοχες θύρες (γραφεία), ενώ ανιχνευτές δείχνουν άμεσα το ακριβές σημείο του προβλήματος. Η ενεργητική πυροπροστασία περιλαμβάνει πλήρες δίκτυο που καταλήγει σε πυροσβεστικούς σταθμούς με μάνικες και πυροσβεστήρες χειρός και καταιονιστήρες νερού (sprinklers). Στους χώρους που η χρήση νερού δεν ενδείκνυται έχουν τοποθετηθεί συστήματα πυρόσβεσης με αέριο. Σημειώνεται ότι το σύστημα των καταιονιστήρων αποτελείται από διαφορετικά δίκτυα κι έτσι η ενεργοποίηση γίνεται τμηματικά και μόνο σε σημεία που υπάρχει πυρκαγιά προκειμένου να αποφεύγεται καταστροφή των προϊόντων και του εξοπλισμού σε όλο το κατάστημα χωρίς να υπάρχει λόγος.

Περιμετρικά του κτιρίου, σε όλα τα επίπεδα, υπάρχουν πολλές έξοδοι κινδύνου οι οποίες οδηγούν απευθείας στον ακάλυπτο του οικοπέδου.



Έξοδοι διαφυγής ορόφου



Αυτόματο ρολό πυρασφαλείας (αίθριο κλιμακοστασίου)

1.4.2. Κτίριο Intersport (τμήμα 1.12)

Το εν λόγω κτίριο καταλαμβάνεται και χρησιμοποιείται εξ ολοκλήρου ως εμπορικό κατάστημα από την εταιρεία Intersport. Το κτίριο έχει επίμηκες σχήμα με πρόσωπο μήκους 100 μ και βάθος 7 μ, καθώς αρχικά προβλεπόταν να στεγάσει πολλά μικρά καταστήματα, εν τούτοις ενοποιήθηκε εσωτερικά σε μία ενιαία μονάδα. Το κτίριο έχει δύο μόνο ελεύθερες όψεις, την κύρια με κατεύθυνση ανατολική, που «κοιτά» προς τον χώρο στάθμευσης μπροστά από την είσοδο του καταστήματος ΙΚΕΑ και την βόρεια στην οποία δεν υπάρχει άνοιγμα. Στις άλλες δύο πλευρές βρίσκεται κάτω από το διαμορφωμένο επίπεδο εδάφους λόγω των κλίσεων που υπάρχουν και διαμορφώθηκαν για τις κινήσεις των οχημάτων εντός του εμπορικού πάρκου.

Η κατασκευή είναι συμβατική, από οπλισμένο σκυρόδεμα. Με βάση την σημερινή διαμόρφωση το κεντρικό τμήμα του κτιρίου καταλαμβάνεται από τον ενιαίο χώρο πωλήσεων του καταστήματος, ενώ στα δύο άκρα αυτού έχουν διαμορφωθεί χώροι αποθήκης (βόρειο άκρο) και χώροι γραφείων/προσωπικού (νότιο άκρο).

Ο χώρος πωλήσεων έχει διαμορφωθεί με εποξειδική ρητίνη στο δάπεδο, ενώ η οροφή είναι επιχρισμένη και χρωματισμένη. Στους τοίχους έχουν τοποθετηθεί βάσεις στήριξης ραφιών και ανάρτησης προϊόντων, σύμφωνα με τις ανάγκες του χρήστη. Στον χώρο της αποθήκης το δάπεδο είναι από βινύλιο, ενώ οι τοίχοι είναι επιχρισμένοι και χρωματισμένοι, όπως και η οροφή. Στους χώρους γραφείων/προσωπικού οι διαμορφώσεις είναι από υλικά παρόμοια με αυτά της αποθήκης εκτός από το WC προσωπικού όπου έχουν τοποθετηθεί κεραμικά πλακίδια. Στους χώρους αυτούς υπάρχει και μία μικρή κουζίνα.

Το κατάστημα διαθέτει κεντρικό σύστημα κλιματισμού, ενώ στα γραφεία υπάρχει και ξεχωριστή επίτοιχη κλιματιστική μονάδα (split).

Εξωτερικά το κτίριο έχει επενδυθεί με μεταλλικά πάνελ, ενώ υπάρχουν και μεγάλες γυάλινες προθήκες.

Ενδεικτικές φωτογραφίες του ακινήτου, που ελήφθησαν κατά την διάρκεια της αυτοψίας μας, παρατίθενται ακολούθως.



Κύρια πρόσοψη ΙΚΕΑ & H&M



Κύρια όψη Intersport



Αποθήκη υπογείου



Air Handling Unit (AHU)



Αποθήκη υπογείου



Πίνακες ρευμάτων



Διαφώτιστο οροφής



Κατασκευαστική λεπτομέρεια οροφής



Χώρος καταστήματος



Αίθριο και κύριο κλιμακοστάσιο



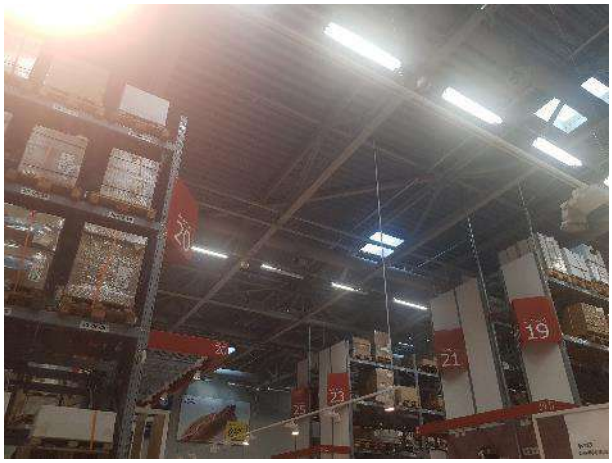
Χώρος γραφείων ορόφου



Αίθουσα σεμιναρίων



Χώρος εστιατορίου (ισόγειο)



Χώρος παραλαβής μεγάλου ύψους



Lobby εισόδου και κυλιόμενη κλίμακα



Χώρος καταστήματος H&M (υπομίσθωση)



Αποδυτήρια προσωπικού



Πυροσβεστικό συγκρότημα και βάνες διανομής



Αποθήκη υπογείου



Ψυκτικοί πύργοι δώματος ορόφου



Χώρος γραφείων



Ράμπες φορτοεκφόρτωσης

1.5. Κατάσταση συντήρησης

Δεν μας δόθηκε η εντολή να προχωρήσουμε σε αναλυτική περιγραφή της κατάστασης συντηρήσεως του ακινήτου. Όπως διαπιστώσαμε κατά τη διάρκεια της αυτοψίας οι εγκαταστάσεις βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης με τις ελάχιστες φθορές που παρατηρούνται να οφείλονται στη συνήθη χρήση, χωρίς να υπάρχουν σημάδια πλημμελούς συντήρησης. Αυτό το σχόλιο προκύπτει κατόπιν μακροσκοπικής εξέτασης των χώρων και γίνεται χωρίς καμία ανάληψη δέσμευσης ή ευθύνης από την πλευρά μας σε περίπτωση που αποδειχθεί μη ακριβές.



Λεπτομέρεια ψευδοροφής γραφείων



Πυροσβεστικός Σταθμός και Φωλιά



Εγκατάσταση αντίστροφης ώσμωσης νερού



Η/Ζ (γεννήτρια) 900 kVA



Αυτόματη θύρα πυροπροστασίας



Αυτόματο ρολό πυροπροστασίας

1.6. Πολεοδομικό καθεστώς

Δεν έχουμε προχωρήσει σε επίσημη έρευνα με την τοπική πολεοδομική αρχή. Όλες οι πληροφορίες που αναφέρονται ακολούθως προέρχονται από τα στοιχεία που λάβαμε από τον εντολέα μας και τα οποία υποθέτουμε ως πλήρη και ακριβή.

1.6.1. Διατάξεις

Στα προσκομισθέντα στην προηγούμενη εκτίμηση στοιχεία (έγγραφο 5) αναφέρεται ότι η συνολική έκταση επιφάνειας 229.208,85 μ² βρίσκεται επί της Ε.Ο. Ιωαννίνων-Άρτας, εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, εκτός ορίων οικισμού, εκτός ζώνης, εκτός ΖΟΕ, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ισχύουν τα κάτωθι:

- ΦΕΚ 270Δ/31-05-85 και Ν.3937/11 (ΦΕΚ 60Α)
- Αρτιότητα: Ε=10.000 μ², Π=45 μ, Β=50 μ
- Ποσοστό Κάλυψης: 10% (αρ.1, παρ.3)
- Συντελεστής δόμησης: 0,20 (αρ.1, παρ.6)
- Μέγιστο Ύψος: 7,50 μ (αρ.1, παρ.7)
- Πλάγιες αποστάσεις: 15 μ (αρ.1, παρ.5α)
- Απόσταση κτιρίων από τον άξονα της Ε.Ο. 60,00 μ
- Έγκριση Αρχαιολογίας και Δασαρχείου

Σύμφωνα με το άρθρο 5, παρ.2 του ανωτέρω ΦΕΚ 270Δ, για υπεραγορές-πολυκαταστήματα ισχύουν οι εξής ειδικοί όροι δόμησης:

- Ποσοστό Κάλυψης: 20%
- Συντελεστής δόμησης: 0,20
- Μέγιστο Ύψος: 9,00 μ

Για τη συγκεκριμένη ανάπτυξη έχουν εκδοθεί κατά παρέκκλιση (απόφ. 70774/10 – τροποποίηση της 39745/09) όροι δόμησης από το αρμόδιο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) οι οποίοι είναι οι ακόλουθοι:

- Κάλυψη: 37.140,02 μ²
- Δόμηση: 45.110,38 μ²

Το εμπορικό πάρκο κατασκευάστηκε δυνάμει της υπ' αριθμό 668/27-11-09 Άδειας Οικοδομής «Νέο εμπορικό κέντρο με υπόγειους βοηθητικούς χώρους και υπαίθριο χώρο στάθμευσης» (όπως αναθεωρήθηκε την 29-01-10 και την 28-12-10) της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Ιωαννίνων.

1.6.2. Τεχνική ταύτιση

Από τα προσκομισθέντα στην προηγούμενη εκτίμηση στοιχεία (έγγραφο 3) αντιλαμβανόμαστε ότι τακτοποιήθηκαν τα κάτωθι θέματα:

1. Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (από αποθήκη-βοηθητική χρήση σε γραφεία-κύρια χρήση) τμήματος του υπογείου ορόφου της Β Οριζόντιας Ιδιοκτησίας του Τμήματος 2 του Εμπορικού Κέντρου συνολικής επιφανείας Ε = 317,90 μ².
2. Αυθαίρετη κατασκευή χώρου κυρίας χρήσης (παταριού) στον ισόγειο όροφο της Β Οριζόντιας Ιδιοκτησίας του Τμήματος 2 του Εμπορικού Κέντρου επιφανείας Ε = 44,48 μ².
3. Αυθαίρετη κατασκευή χώρου κυρίας χρήσης κατ' επέκταση στην Ανατολική όψη του ισόγειου ορόφου της Β Οριζόντιας Ιδιοκτησίας του Τμήματος 2 του Εμπορικού Κέντρου επιφανείας Ε = 3,04 μ².
4. Υπέρβαση ύψους κλιμακοστασίου της Νότιας όψης της Β Οριζόντιας Ιδιοκτησίας του Τμήματος 2 του Εμπορικού Κέντρου. Η συνολική επιφάνεια υπέρβασης ανέρχεται σε Ε = 40,29 μ². Το κλιμακοστάσιο κατασκευάσθηκε με υπέρβαση ύψους 1,50 μ<20% του συνολικού επιτρεπόμενου ύψους (11,00 x 20% = 2,20 μ) με σκοπό την απευθείας πρόσβαση στο δώμα για την δυνατότητα συντήρησης/επισκευής αφενός των Η/Μ εγκαταστάσεων , αφ' ετέρου της μόνωσης αυτού.

Για τις ανάγκες της εκτιμήσεώς μας έχουμε υποθέσει ότι δεν υπάρχουν επιπλέον θέματα παρόμοιας φύσεως και ότι η ιδιοκτησία χρησιμοποιείται σύμφωνα με τις παρούσες νόμιμες χρήσεις, ότι είναι σύμφωνη με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και τους οικοδομικούς κανονισμούς, ότι δεν υπόκειται σε τυχόν αρνητικές για την αξία της ενέργειες επιβολής του νόμου, καθώς και ότι έχει πλήρως μεταβιβάσιμους τίτλους.

1.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Δεν μας προσκομίστηκαν έγγραφα που πιστοποιούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου.

Για τις ανάγκες της εκτιμήσεως έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο παντός βάρους, υποθήκης, προσημείωσης ή εν γένει δεσμεύσεως η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την αγοραία αξία του.

1.7.1. Μισθωτικό καθεστώς

Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία αντιλαμβανόμαστε ότι στα δύο ακίνητα υφίστανται μισθώσεις με τις εταιρείεςH&M (Hennes & Mauritz A.E.) και Intersport, ενώ πρόκειται να συναφθεί μίσθωση με την εταιρεία HOUSEMARKET A.E. (IKEA).

Συνοπτική εικόνα μισθώσεων

Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία οι μισθωτές καταλαμβάνουν τους κάτωθι χώρους:

α/α	Χρήστης	Επίπεδο	Χρήση	α/α χρήσης	Εμβαδόν (μ²)
1	ΙΚΕΑ	Υπόγειο	Βοηθ. χώρος	(Η/Μ)	636,00
2	ΙΚΕΑ	Υπόγειο	Αποθήκη		7.387,00
3	ΙΚΕΑ	Υπόγειο	Γραφείο		681,00
4	ΙΚΕΑ	Υπόγειο	Βοηθ. χώρος	(ράμπες)	631,00
5	ΙΚΕΑ	Ισόγειο	Κατάστημα		10.301,00
6	ΙΚΕΑ	Ισόγειο	Βοηθ. χώρος	(ράμπες)	641,00
7	ΙΚΕΑ	1ος όροφος	Κατάστημα		5.356,00
8	ΙΚΕΑ	1ος όροφος	Γραφείο		305,00
9	H&M	Ισόγειο	Κατάστημα	H&M	2.025,00
10	H&M	Υπόγειο	Αποθήκη		374,00
11	Intersport	Ισόγειο	Κατάστημα	Intersport	700,00
					29.037,00

Καθώς στην προβλεπόμενη μίσθωση του καταστήματος ΙΚΕΑ μας έχει δοθεί μόνο το σύνολο της επιφάνειας του μισθίου (25.938 μ²), ο διαχωρισμός των διαφόρων χρήσεων/ζωνών, που είναι απαραίτητος για τον υπολογισμό της Μισθωτικής Αξίας αυτού, έγινε γραφικά από τις προσκομισθείσες κατόψεις και με επακόλουθη προσαρμογή των μετρήσεων επί της δοθείσας συνολικής επιφάνειας. Κατά συνέπεια δηλώνουμε ότι στο σημείο αυτό υπάρχει σχετική ανοχή, εν τούτοις, ακόμη και με την σχετικά μειωμένη ακρίβεια των μετρήσεων, η προσέγγιση αυτή είναι σαφέστατα πιο λεπτομερής σε σχέση με την υιοθέτηση μόνο του συνόλου της επιφάνειας του μισθίου, όπου δεν λαμβάνεται υπ' όψιν η χρήση των χώρων.

Οι κυριότεροι όροι των συμβάσεων είναι συνοπτικά οι κάτωθι:

		Στοιχεία μίσθωσης			
	Μισθωτής	Έναρξη μίσθωσης	Λήξη μίσθωσης	Αναπρ/γή πλέον ΔΤΚ	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)
1	ΙΚΕΑ	01.01.21	31.12.35	0,00%	62.099,28
2	H&M	31.05.14	31.01.46		12.901,03
3	Intersport	01.04.13	31.03.25		6.192,54
					81.192,85

Αναλυτικά για κάθε μίσθωση ισχύουν τα κάτωθι:

Μίσθωση ΙΚΕΑ

Καθώς κατά την ημερομηνία συγγραφής της παρούσης δεν είχε ακόμη υπογραφεί μισθωτική σύμβαση μεταξύ της προς ίδρυση ΑΕΕΑΠ και της εταιρείας HOUSEMARKET A.E. (ΙΚΕΑ), η παρούσα εκτίμηση έγινε με βάση τους κάτωθι όρους της μελλοντικής μίσθωσης οι οποίοι υιοθετούνται ως ***ειδικές υποθέσεις (special assumptions)***:

- Μίσθιο: 25.938 μ²
- Ημερομηνία έναρξης: 01-01-21 (ταυτίζεται με την ημερομηνία εκτίμησης)
- Διάρκεια: 15 έτη με μονομερές δικαίωμα ανανέωσης από τον μισθωτή για άλλα 15 έτη.

- Ημερομηνία λήξης: 31-12-35 (ή 31-12-50 εάν ενεργοποιηθεί η ανανέωση)
- Μισθωτικό έτος: ταυτίζεται με το ημερολογιακό έτος.
- Ως καταβαλλόμενο μίσθωμα ορίζεται το μεγαλύτερο εκ των κάτωθι:
  - Ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα: 62.099,28 €/μήνα το 1ο έτος αναπροσαρμοζόμενο ετησίως κατά ποσοστό ίσο με τον ΔΤΚ.
  - Μίσθωμα επί του τζίρου: ποσοστό 6,0% επί των πωλήσεων. Ως πωλήσεις ορίζονται τα έσοδα μετά την αφαίρεση του ΦΠΑ.
- Συντήρηση
  - Ο μισθωτής θα είναι υπόχρεος:
    - «…για κάθε αναγκαία τακτική και έκτακτη συντήρηση του Μισθίου, ώστε να διατηρείται το σύνολο των χώρων που αφορούν στο Μίσθιο σε καλή κατάσταση και λειτουργία και, σε κάθε περίπτωση, σε κατάσταση και λειτουργία ανάλογη με αυτήν στην οποία βρίσκονται κατά την έναρξη ισχύος της παρούσας.»
    - «…αναλαμβάνει την υποχρέωση και κάθε αντίστοιχη δαπάνη σε σχέση με πιθανή αντικατάσταση ή/και «βαρεία» συντήρηση του Ηλεκτρολογικού-μηχανολογικού εξοπλισμού του Μισθίου, στον οποίο συμπεριλαμβάνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, μονάδες κλιματισμού, ψύκτες, λέβητες, καυστήρες, BMS, πυροσβεστικό συγκρότημα, UPS, Ηλεκτροπαραγωγά Ζεύγη, ανελκυστήρες, κυλιόμενες σκάλες, πίνακες, φωτισμός.»
  - «Διευκρινίζεται ότι η υποχρέωση της Μισθώτριας καταλαμβάνει και εργασίες συντήρησης που αφορούν κοινόχρηστα πράγματα ή/και χώρους. Οι σχετικές δαπάνες για εργασίες ή/και επισκευές σε κοινόχρηστους χώρους θα κατανέμονται σύμφωνα με τον εκάστοτε εφαρμοζόμενο κανονισμό κτηρίου.»
- Επισκευές
  - «Η Μισθώτρια είναι υπεύθυνη για την επισκευή όλων των ζημιών που θα υποστεί το Μίσθιο, ακόμη και αυτών που οφείλονται στη συνήθη φθορά και χρήση.»
- Ασφάλιση
  - *«Η Μισθώτρια υποχρεούται να ασφαλίσει το Μίσθιο (ασφάλεια περιουσίας, συμπεριλαμβανομένου του εμπεπηγμένου εξοπλισμού και τυχόν βελτιώσεών του, καθώς επίσης και της απώλειας χρήσης αυτού/απώλειας ενοικίων 12 μηνών), το οποίο πρέπει να διατηρείται ασφαλισμένο καθ' όλη τη Διάρκεια της Μίσθωσης σε αναγνωρισμένη, αξιόπιστη και έγκριτη ασφαλιστική εταιρεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και αποδοχής της Εκμισθώτριας. Η εν λόγω ασφάλιση θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τις ακόλουθες παραγράφους και με την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της ελληνικής Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή οποιαδήποτε άλλη απόφαση την τροποποιήσει ή ληφθεί σε αντικατάσταση της παραπάνω. Το ανωτέρω ασφαλιστήριο ή/και τη σχετική βεβαίωση ασφάλισης υποχρεούται να κοινοποιήσει η Μισθώτρια εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη σύναψη της συμβάσεως ασφαλίσεως σε επικυρωμένο αντίγραφο στην Εκμισθώτρια. Κάθε περαιτέρω τροποποίηση, ανανέωση ή κατάργηση θα κοινοποιείται ομοίως εντός δεκαπέντε (15) ημερών στην Εκμισθώτρια.»*
  - *«Ως δικαιούχος του συνόλου του ασφαλίσματος της κατά τα ανωτέρω ασφάλισης θα ορίζεται η Εκμισθώτρια και υπεύθυνη προς την ασφαλιστική εταιρεία για την καταβολή του σχετικού κόστους της ασφάλισης (συμπεριλαμβανομένων ασφαλίστρων, λοιπών εξόδων ασφάλισης και σχετικών διοικητικών δαπανών) θα είναι η Μισθώτρια. Διευκρινίζεται ότι στην ως άνω ασφάλιση θα προβλέπεται ρητώς η δυνατότητα ασφάλισμα ποσού έως €*

50.000, στο μέτρο που το ποσό αυτό συνδέεται με αποκατάσταση ζημίας στο Μίσθιο, να καταβάλλεται απευθείας στην Μισθώτρια, η οποία θα υποχρεούται να το διαθέτει προς Αποκατάσταση του Μισθίου.»

- *«Η Μισθώτρια υποχρεούται να τηρεί το Μίσθιο ασφαλισμένο για τη δική της αστική ευθύνη έναντι τρίτων καθ' όλη τη διάρκεια της Μίσθωσης..»*

- *«Η Μισθώτρια έχει το δικαίωμα να υπεκμισθώνει προς οποιονδήποτε τρίτο το σύνολο ή οποιοδήποτε μέρος του Μισθίου, χωρίς την προηγούμενη συναίνεση της Εκμισθώτριας ή τυχόν έτερου υπομισθωτή της, κατόπιν όμως έγγραφης ειδοποίησης της Εκμισθώτριας.»*

Μίσθωση H&M

- Μίσθιο: 2.025 μ² ισογείου και 374 μ² υπογείου
- Ημερομηνία έναρξης: 31-05-14 (Ημερομηνία Έναρξης Λειτουργίας)
- Διάρκεια: 32 έτη
- Ημερομηνία λήξης: 31-01-46
- Μίσθωμα: ποσοστό 6,5% επί των καθαρών πωλήσεων μεταξύ 1 Νοεμβρίου και 31 Οκτωβρίου. Ως καθαρές πωλήσεις ορίζονται τα έσοδα μετά την αφαίρεση κάθε α) είδους φόρων και τελών πλην του φόρου εισοδήματος, β)κάθε μορφής έκπτωσης, γ) αξίας επιστροφών, δ) αξίας δωροεπιταγών και ε) εξόδων πιστωτικών καρτών.
  - Μηνιαίες μερικές καταβολές 22.500 € πλέον ΦΠΑ, που συμψηφίζονται στο τέλος κάθε έτους υπολογισμού (31 Οκτωβρίου).
    - Εάν το άθροισμα των μηνιαίων μερικών καταβολών υπολείπεται του τελικού ποσού μισθώματος της χρήσης (6,5% των καθαρών πωλήσεων) τότε ο εκμισθωτής ζητεί πρόσθετη καταβολή.
    - Εάν το άθροισμα των μηνιαίων μερικών καταβολών υπερβαίνει το τελικό ποσό μισθώματος της χρήσης (6,5% των καθαρών πωλήσεων) τότε ο εκμισθωτής υποχρεούται στην έκδοση πιστωτικού τιμολογίου για το υπερβάλλον (αχρεωστήτως ληφθέν) ποσό.
    - Το ποσό των μηνιαίων μερικών καταβολών αναπροσαρμόζεται σε ποσοστό ίσο με το 90% επί του ετήσιου μισθώματος που καταβλήθηκε για την προηγούμενη περίοδο εκκαθάρισης διαιρεμένο με τον αριθμό των μηνών που αφορούσε η εκκαθάριση.

  Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία και τις υποθέσεις μας αναφορικά με τη μεταβολή των πωλήσεων του μισθωτή H&M, από τις οποίες εξαρτάται και το καταβαλλόμενο μίσθωμα, λαμβάνουμε ως τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (01-01-21) το ποσό των € 12.901,03.

- Το μίσθωμα καλύπτει όλες τις δαπάνες κοινοχρήστων και του εμπορικού κέντρου όπως ασφάλιση, έξοδα διάθεσης αποβλήτων, χρεώσεις ηλεκτρικού ρεύματος κοινόχρηστων χώρων, έξοδα ασφάλειας, καθαριότητας, διαχείρισης και προωθητικών ενεργειών του εμπορικού κέντρου, συντήρηση, λοιπές επιβαρύνσεις.
- Ο μισθωτής φέρει όλα τα έξοδα ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, φυσικού αερίου, θέρμανση και κλιματισμό εντός του μισθίου.
- Η συντήρηση και διατήρηση της καλής κατάστασης του μισθίου είναι υποχρέωση του εκμισθωτή.
- Η υποχρέωση ασφάλισης του μισθίου για πυρκαγιά και γεγονότα ανωτέρας βίας βαρύνει τον εκμισθωτή.
- Ο μισθωτής οφείλει να ασφαλίσει έναντι κάθε ζημιάς που μπορεί να προκληθεί στο μίσθιο και στα περιουσιακά του στοιχεία και των εμπορευμάτων.
- Επιτρέπονται οι υπομισθώσεις κατόπιν έγγραφης συγκατάθεσης του εκμισθωτή, εκτός εάν πρόκειται για εταιρεία του Ομίλου H&M.

Μίσθωση Intersport

- Μίσθιο: 700 μ² ισογείου
- Ημερομηνία έναρξης: 01-04-13
- Διάρκεια: 12 έτη
- Ημερομηνία λήξης: 31-03-25
- Μηνιαίο μίσθωμα: ποσοστό 8% επί των καθαρών πωλήσεων κάθε μήνα. Ρητά συμφωνείται ότι η μισθώτρια δεν υποχρεούται στην καταβολή οποιουδήποτε άλλου φόρου βαρύνει τους μισθωτές κατά νόμο ή κατά συνήθεια. Ως μηνιαίες καθαρές πωλήσεις ορίζονται τα έσοδα μετά την αφαίρεση κάθε είδους φόρων υπέρ τρίτων (δημοτικός φόρος, ΦΠΑ ή όποιος άλλος φόρος επιβληθεί στο μέλλον υπέρ τρίτων).

Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία και τις υποθέσεις μας αναφορικά με τη μεταβολή των πωλήσεων του μισθωτή Intersport, από τις οποίες εξαρτάται και το καταβαλλόμενο μίσθωμα, λαμβάνουμε ως τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (01-01-21) το ποσό των € 6.192,54.

- Η εκμισθώτρια δεν έχει ευθύνη για ενδεχόμενες επισκευές, διαρρυθμίσεις ή αλλαγές και προσθήκες εξοπλισμού, παρά μόνο για αποκατάσταση βλαβών ένεκα κεκρυμμένων τεχνικών ελαττωμάτων του μισθίου.
- Δημοτικοί φόροι και τέλη, ΤΑΠ, ΕΕΤΗΔΕ και κάθε ανάλογος φόρος ή τέλος που τυχόν επιβληθεί στο μέλλον βαρύνει την εκμισθώτρια.
- Η μισθώτρια καταβάλει τις κατ' αναλογία δαπάνες κοινοχρήστων που της αντιστοιχούν, σύμφωνα με τους όρους του κανονισμού του εμπορικού κέντρου.

1.8. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε περιβαλλοντικού τύπου διερεύνηση για το ακίνητο, ως εκ τούτου δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από προβλήματα περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Με βάση τη γενικότερη εικόνα και τις επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή αντιλαμβανόμαστε ότι θα πρέπει να θεωρείται απίθανο να υφίσταται μόλυνση του εδάφους. Το σχόλιο αυτό γίνεται ενδεικτικά και χωρίς ανάληψη αποδοχής της οποιασδήποτε ευθύνης.

Καθώς φαίνεται ότι μόλυνση του εδάφους θα πρέπει να θεωρείται απίθανη, η έκθεσή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν έχει προβλήματα με μόλυνση του εδάφους και ότι η οποιαδήποτε εξειδικευμένη έρευνα δεν θα αποδείξει τη παρουσία δυσμενών συνθηκών για το έδαφος ή τα κτίσματα. Εν τούτοις, σε περίπτωση που στο μέλλον αποδειχθεί πρόβλημα σχετικά με τη περιβαλλοντική κατάσταση του εδάφους ή των κτισμάτων, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε την εκτίμηση αντιστοίχως.

2. Εκτιμητικός σχολιασμός και εκτίμηση

2.1. Ειδική υπόθεση

Η παρούσα εκτίμηση εκπονείται υπό την κάτωθι ειδική υπόθεση:

- «Κατά την ημερομηνία εκτίμησης έχουν συναφθεί και βρίσκονται σε ισχύ οι μισθωτικές συμφωνίες του ακινήτου με τους όρους που μας παρασχέθηκαν».

2.2. Επενδυτική μέθοδος

Προκειμένου να υπολογίσουμε την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου προχωρήσαμε σε χρήση της Επενδυτικής Μεθόδου και πιο συγκεκριμένα με τη χρήση της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) με ανάλυση δεκαετούς διάρκειας. Για την προσέγγιση αυτή γίνεται χρήση διαφορετικών συντελεστών (προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης) ήτοι:

(a) Συντελεστή προεξόφλησης (Target Rate of Return - TRR) των ταμειακών ροών που θα καταβληθούν κατά τη διάρκεια της ανάλυσής μας και

(b) Συντελεστή κεφαλαιοποίησης (All Risks Yield - ARY) του ετήσιου εσόδου από μισθώματα που θα εισπραχθεί ένα έτος μετά το έτος λήξης της ανάλυσης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης υπολογίζεται ως το άθροισμα μιας απόδοσης χωρίς κίνδυνο (risk-free rate) και ενός επιπρόσθετου ποσοστού κινδύνου (risk premium), το οποίο εκτιμάται βάσει διαφόρων παραγόντων αλλά και των εκάστοτε συνθηκών αγοράς.

2.3. Επιπτώσεις COVID-19

2.3.1. Γενικά σχόλια

Η έλευση της πανδημίας COVID-19 και το παγκόσμιο πάγωμα κάθε οικονομικής δραστηριότητας οδήγησαν σε μια άνευ προηγουμένου παύση σχεδόν όλων των δραστηριοτήτων τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα σχόλια που λαμβάνουμε τακτικά από ενδιαφερόμενους παράγοντες της αγοράς, ιδιοκτήτες και επενδυτές, κατανοούμε ότι η επίδραση της πανδημίας στην αγορά ακινήτων δεν έχει ακόμη πραγματοποιηθεί πλήρως σε ολόκληρο το φάσμα αυτής. Αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων παραδοσιακά κινείται με βραδύτερο ρυθμό στην ενσωμάτωση τόσο μεγάλων και ξαφνικών γεγονότων, σε αντίθεση με άλλες αγορές όπως οι μετοχές και τα ομόλογα που πλήττονται άμεσα από απότομες μεταβολές στην οικονομική δραστηριότητα. Ωστόσο, όπως αναφέρουν πολλοί αναλυτές, φαίνεται ότι η πανδημία έχει μετακινήσει την αγορά ακινήτων σε όλους σχεδόν τους τομείς της πέντε έτη πίσω.

Το πιο δραστικό και εύκολα μετρήσιμο αποτέλεσμα ήταν οι μειώσεις ενοικίων που επέβαλε η κυβέρνηση σε συγκεκριμένες δραστηριότητες, προκειμένου να υποστηρίξουν εταιρείες που έχουν χάσει μεγάλο μέρος του κύκλου εργασιών τους λόγω παύσης εργασιών. Παρά αυτό το προφανές χτύπημα στους ιδιοκτήτες, ο οικονομικός αντίκτυπος της παύσης της οικονομίας δεν έχει ακόμα αποτυπωθεί πλήρως, ειδικά μέχρι να μετρηθεί το μέγεθος της μείωσης του τουρισμού, με όλες τις επιπτώσεις που έχει μεταφέρει σε πολλές άλλες δραστηριότητες της οικονομίας, αλυσίδα που σχετίζεται με άμεση ή έμμεση μορφή με την τουριστική βιομηχανία. Υπάρχει πραγματικός κίνδυνος αυτές οι αλυσιδωτές αντιδράσεις να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη βιωσιμότητα ενός μεγάλου αριθμού προμηθευτών που αντιπροσωπεύουν μεγάλο μέρος της εγχώριας οικονομικής βάσης, καθώς ο τουρισμός και οι συναφείς δραστηριότητες αντιπροσωπεύουν περίπου το 20% - 25% του ΑΕΠ.

Σε αυτό το πλαίσιο, είναι θετική εξέλιξη ότι η Ευρωπαϊκή Ένωση και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο αντέδρασαν άμεσα και σθεναρά για την αντιμετώπιση αυτής της κρίσης, εγκρίνοντας αρχικά ένα πακέτο 540 δις Ευρώ τον Απρίλιο του 2020 για την αντιμετώπιση των άμεσων οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας, με σκοπό να καλύψουν το αυξημένο κόστος της υγειονομικής περίθαλψης, καθώς και την οικονομική υποστήριξη των εργαζομένων και των εταιρειών λόγω των ταξιδιωτικών περιορισμών. Στη συνέχεια,

πρόσφατα, μετά από έντονες και χρονοβόρες διαπραγματεύσεις κατά τη Διάσκεψη Κορυφής της ΕΕ, εγκρίθηκε ένα πρόσθετο πακέτο δανείων και μεταβιβάσεων με τη δημιουργία του Ταμείου Ανάκαμψης με τίτλο «Επόμενη γενιά ΕΕ (NGEU)», ύψους 390 δις Ευρώ σε μεταφορές και 360 δις Ευρώ σε δάνεια. Μέσω των παραπάνω μηχανισμών, η Ελλάδα φαίνεται να εξασφαλίζει ένα πακέτο χρηματοδότησης ύψους 70 δις Ευρώ από την Ευρωπαϊκή Ένωση για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας.

Όπως συμβαίνει συνήθως, οι επιπτώσεις της υγειονομικής κρίσης αργούν να φανούν στην αγορά ακινήτων, με το κυριότερο χτύπημα να παρατηρείται μέχρι στιγμής στους τομείς αναψυχής, υγειονομικού ενδιαφέροντος και φιλοξενίας. Επιπρόσθετα παρατηρείται ανησυχία στον τομέα των γραφείων λόγω της νέας πραγματικότητας η οποία έχει οδηγήσει αρκετό κόσμο να εργάζεται από το σπίτι του. Για τον λόγο αυτό, οι συμμετέχοντες στην αγορά υποστηρίζουν ότι τα μέχρι στιγμής δεδομένα δεν αποτελούν αντιπροσωπευτικό δείγμα καθώς η αγορά των ακινήτων δεν αντικατοπτρίζει ακόμη πλήρως την οικονομική ύφεση που έχει προκληθεί από το κλείδωμα των δραστηριοτήτων και τον περιορισμό των μετακινήσεων που επιβλήθηκε. Οι λιανοπωλητές αντέδρασαν στο κλείσιμο της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας αναπτύσσοντας περαιτέρω το ηλεκτρονικό εμπόριο, εν τούτοις ο όγκος πωλήσεών τους απέχει από τα φυσιολογικά επίπεδα.

Βραχυπρόθεσμες Προοπτικές

Σε ό,τι αφορά το άμεσο μέλλον (~6 μήνες), αναμένουμε τη συμπεριφορά που θα επιδείξουν πολλοί διεθνείς επενδυτές που ήθελαν να τοποθετηθούν στην Ελλάδα, καθώς πιθανώς να στρέψουν τα κεφάλαιά τους σε πιο ώριμες αγορές όπου θα εμφανισθούν και πάλι ικανοποιητικής απόδοσης ευκαιρίες, θέτοντας ενδεχομένως την Ελλάδα σε δεύτερο πλάνο, τουλάχιστον μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2021. Προφανώς, αυτή η αλλαγή στρατηγικής θα επηρεάζεται πάντα από την αντίδραση άλλων ευρωπαϊκών αγορών, ιδίως μετά το τρέχον δεύτερο κύμα της πανδημίας. Αυτή η αλλαγή στρατηγικής με την μετατόπιση ξένων κεφαλαίων προς άλλες αγορές μπορεί να μην είναι μακροπρόθεσμη ενώ μπορεί να μην αφορά παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν μόνο την Ελλάδα. Ως εκ τούτου η απόδοση της Ελληνικής οικονομίας σε μακροοικονομικό επίπεδο και κυρίως μέσα από διαθρωτικές μεταρρυθμίσεις μπορεί να διατηρήσει το ενδιαφέρον των θεσμικών επενδυτών για την αγορά ακινήτων. Ωστόσο, σε αυτό το στάδιο δεν είναι εύκολα μετρήσιμο κατά πόσο αυτή η πιθανή στροφή μπορεί να αυξήσει το ενδιαφέρον από την πλευρά των ξένων επενδυτών.

Αντιθέτως, το συνεχιζόμενο ενδιαφέρον των εγχώριων παικτών αναμένεται να στηρίξει την αγορά και να ενισχύσει προοδευτικά το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών, μια κατάσταση που θα αποτελέσει τον κινητήριο μοχλό ενός νέου ανοδικού κύκλου που θα οδηγήσει σε υψηλότερα επίπεδα τιμών ενοικίασης και θα αποφέρει συμπίεση στις αρχικές αποδόσεις (Initial Yields).

Μακροπρόθεσμες προοπτικές

Σε ό,τι αφορά το μέσο και μακρινό μέλλον η εικόνα είναι περισσότερο ασαφής. Το καινοφανές περιβάλλον που δημιουργήθηκε και ώθησε τον επιχειρηματικό κόσμο στην υιοθέτηση μορφών εργασίας που λίγους μήνες πριν δεν ήταν διαδεδομένοι, οδήγησε σε μία νέα πραγματικότητα στον τρόπο που αντιλαμβανόμαστε τον εργασιακό χώρο, ενώ έχει αλλάξει και η αντίληψή μας σε ό,τι αφορά τους δημόσιους χώρους γενικά. Προς το παρόν, και καθώς η ανθρωπότητα ακόμη δεν έχει ξεφύγει από τον κίνδυνο νέου επιδημικού κύκλου, είναι αδύνατο να προβλέψουμε πώς θα διαμορφωθεί η αγορά στο μακρινό μέλλον και -το κυριότερο- πώς οι επιχειρήσεις θα μεταβάλλουν το modus operandi τους δημιουργώντας πιο ευέλικτα εργασιακά σχήματα τα οποία θα στηρίζονται περισσότερο στην ψηφιακή και όχι στη φυσική συνάθροιση. Έχουμε την άποψη ότι η ανάγκη για φυσικό χώρο δεν θα σταματήσει να υπάρχει, ενώ για κάποιους τύπους επιχειρήσεων ίσως και να αυξηθεί (π.χ. business outsourcing services). Σε κάθε περίπτωση όμως είναι σχεδόν βέβαιο ότι η αντίληψή μας για τον δημόσιο χώρο έχει προσαρμοσθεί σε μία νέα πραγματικότητα ειδικά σε ό,τι αφορά τις προδιαγραφές υγιεινής και ασφάλειας ως προς τη παραμονή εργαζομένων και επισκεπτών, σε συνάρτηση με τα υλικά και τις Η/Μ εγκαταστάσεις που θα υποστηρίζουν τη λειτουργία των χώρων αυτών.

2.3.2. Ελλάδα

Μετά από σχεδόν 8 χρόνια ύφεσης, η ελληνική οικονομία έδειξε τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης το 2017 κάτι που αντικατοπτρίστηκε επίσης στους παραδοσιακούς τομείς του τουρισμού και των ακινήτων. Μεταξύ 2017-2019 η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσίασε καλά αποτελέσματα λόγω του βελτιωμένου οικονομικού κλίματος και της επιστροφής στην εμπιστοσύνη των επενδυτών, μια κατάσταση που οδήγησε σταδιακά στην αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας. Καθ' 'όλη τη διάρκεια του 2019, η επενδυτική δραστηριότητα σε όλους σχεδόν τους τομείς των ακινήτων συνέχισε να αυξάνεται, υποστηριζόμενη από τις ισχυρές μακροοικονομικές επιδόσεις στην Ελλάδα και την υπόλοιπη Ευρωζώνη, κάτι που αντανακλάται επίσης στις αποδόσεις του 10ετούς Ομοσπονδιακού Δημοσίου Ομολόγου της Ελλάδας (GGB) , που έπεσε σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα κάτω του 1,00% (Σεπτέμβριος 2020). Η αισιοδοξία για τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας ώθησε τους επενδυτές σε ένα ράλι να τοποθετηθούν σε ακίνητα καλής ποιότητας, κάτι που συμπίεσε τις αποδόσεις σε επίπεδα πριν από την κρίση ενώ η ταυτόχρονη αύξηση της ζήτησης για καλούς εμπορικούς χώρους είχε ως συνέπεια την ταχεία αύξηση των ενοικίων, ειδικά στις κύριες υπό-αγορές.

Αυτή η τάση συνεχίστηκε κατά τους δύο πρώτους μήνες του 2020 με την αγορά να είναι σε ανοδική τροχιά τόσο στη ζήτηση νέων χώρων λόγω νέων σχεδίων επέκτασης ή μετεγκατάστασης των εταιρειών, αλλά και λόγω της υψηλής ρευστότητας των επενδυτών που ενδιαφέρονται να αναπτύξουν και να διαφοροποιήσουν τα χαρτοφυλάκια τους με νέα ακίνητα που παράγουν εισόδημα. Ταυτόχρονα, πολλά αναπτυξιακά σχέδια με προοπτικές ανάκαμψης τέθηκαν σε εφαρμογή είτε από τις Α.Ε.Ε.ΑΠ. είτε από διάφορους θεσμικούς επενδυτές (ξένα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια, κατασκευαστές κλπ.), ενισχύοντας περαιτέρω το καλό κλίμα στην αγορά των ακινήτων. Η αυξημένη δραστηριότητα της αγοράς και οι προοπτικές ανάπτυξης της τροφοδότησαν το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών που άρχισαν να αναζητούν ευκαιρίες εισόδου στην Ελλάδα σε τομείς όπως ο τουρισμός και η αγορά γραφείων αρχικά και σε δεύτερο χρόνο στην αγορά καταστημάτων και αποθηκευτικών χώρων (logistics). Η πώληση πακέτων μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) από ελληνικές τράπεζες συνέχισε επίσης να προσελκύει το ενδιαφέρον μεγάλων ξένων επενδυτών, όπως οι Apollo, Bain, Fortress, Pimco κ.α., οι οποίοι έχουν αποκτήσει χαρτοφυλάκια διαθέτοντας περισσότερα από 1,5 δισ. Ευρώ στην αγορά. Αυτό ήταν επίσης ένα σημάδι της συνεχιζόμενης εμπιστοσύνης τους στις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Η πανδημία είχε ως αποτέλεσμα την παύση εργασιών συγκεκριμένων δραστηριοτήτων καθώς και της επιβολής ελέγχου μετακινήσεων με σκοπό να περιοριστεί η εξάπλωση των κρουσμάτων, τον Μάρτιο και τον Απρίλιο του 2020 επηρέασε την οικονομία με μη συμμετρικό τρόπο και επηρέασε δραστικά την αγορά ακινήτων έχοντας ως αποτέλεσμα επενδυτική δραστηριότητα να σταματήσει για το υπόλοιπο του πρώτου εξαμήνου, δεδομένου ότι οι περισσότεροι επενδυτές υιοθέτησαν μια στάση αναμονής.

Μέχρι στιγμής, αν και η δραστηριότητα έχει σχεδόν σταματήσει για αρκετούς μήνες, δεν έχουμε παρατηρήσει σημαντικές αλλαγές στα επίπεδα ενοικίων, αλλά από την άλλη πλευρά ο αριθμός των συμφωνιών ήταν μάλλον περιορισμένος, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις οι αποφάσεις είτε για μετεγκατάσταση ή για επέκταση αναβλήθηκαν έως ότου υπάρξει μια καλύτερη εικόνα σχετικά με την οικονομική ευρωστία των επιχειρήσεων και την ικανότητά τους να προσαρμοστούν στη νέα πραγματικότητα, ενώ στο επενδυτικό σκέλος οι διαχειριστές χαρτοφυλακίου προτιμούν να έχουν μια σαφέστερη άποψη ως προς την κατεύθυνση που θα ακολουθήσει η αγορά των ακινήτων. Ως αποτέλεσμα, οι πράξεις πώλησης είναι πολύ λίγες και σίγουρα δεν επαρκούν για να μας δώσουν μια σαφή εικόνα ως προς την κατεύθυνση και τις τάσεις που θα επικρατήσουν στους διάφορους τομείς της αγοράς. Όσον αφορά τις αποδόσεις, προς το παρόν δεν υπάρχει μετρήσιμη τάση αύξησης στην ελληνική αγορά παρά το αρνητικό κλίμα και την αυξημένη αβεβαιότητα που προκαλούνται από την πανδημία σχετικά με τη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης και τον αντίκτυπό της

στην οικονομία και στην αγορά ακινήτων.

Αγορά εμπορικών καταστημάτων

Η παραδοσιακή μορφή του τομέα εμπορικών καταστημάτων υπόκειται σε συνεχή θεώρηση από τους αναλυτές εταιρειών επενδύσεων και ορισμένοι από αυτούς έχουν ήδη έχουν παγώσει οποιεσδήποτε κινήσεις στον τομέα αυτό τουλάχιστον σε ότι αφορά στον βραχυπρόθεσμο επενδυτικό τους ορίζοντα (12-24 μήνες) περιμένοντας να δουν πώς η αγορά εμπορικών καταστημάτων και η συμπεριφορά των καταναλωτών θα εξελιχθούν. Μια θετική πτυχή είναι ότι η αργή αντίδραση της αγοράς ακινήτων μπορεί να δώσει αρκετό χρόνο σε άλλους στρατηγικούς τομείς της οικονομίας, όπως ο τουρισμός, να ανακάμψουν, επομένως τη στιγμή που αντιδρά η αγορά ακινήτων, τα πράγματα θα επανέλθουν στο φυσιολογικό, ακόμη και σε επίπεδα χαμηλότερα σε σχέση με την περίοδο πριν την έξαρση της πανδημίας, υποθέτοντας φυσικά ότι δεν θα υπάρξουν επιπλέον επιβολές περιοριστικών μέτρων μετακίνησης σε μεγάλη κλίμακα. Δεδομένου ότι η ανάγκη για χώρους εμπορικών καταστημάτων ενδεχόμενα να μειωθεί, απαιτείται επανεξέταση της στρατηγικής τόσο από τους ιδιοκτήτες όσο και από τους διαχειριστές των ακινήτων. Σε ότι αφορά στις δευτερεύουσες αγορές, είναι πιθανό να δούμε μια πόλωση στα αποτελέσματα των συναλλαγών. Οι διαρθρωτικές αλλαγές που αφορούν την πιο μόνιμη εργασία από το σπίτι σε συνδυασμό με την αύξηση της ιδιοκτησίας κατοικιών θα συνεχίσουν να αποτελούν καλό σημάδι για τα καταστήματα DIY, ηλεκτρονικών ειδών και οικιακών ειδών, τα οποία φαίνεται να είναι πιο ανθεκτικά έναντι του κορωνοϊού σε σύγκριση με τα καταστήματα των κεντρικών εμπορικών οδών (High Street Retail). Επιπλέον, πρέπει να γίνει αναφορά στις υπεραγορές τροφίμων (super market) καθώς συνεχίζουν να είναι ένας από τους πλέον αποδοτικούς τομείς της αγοράς εμπορικών καταστημάτων, καθώς προχωράμε στο 2021. Η ισχυρή απόδοση των υπεραγορών τροφίμων κατά τη διάρκεια της υγειονομικής κρίσης μαζί με τους δεσμευτικούς όρους μακροχρόνιας μίσθωσης τροφοδοτούν την όρεξη των επενδυτών συνεχίζοντας να προσελκύουν ενδιαφέρον και να υποστηρίζουν τη δραστηριότητα συναλλαγών, ιδίως προς υπεραγορές τροφίμων με τοπικά χαρακτηριστικά. Από την άλλη πλευρά, καταλαβαίνουμε ότι οι επενδυτές, τουλάχιστον οι ξένοι, απείχαν από τις λιανικές επενδύσεις στην Ελλάδα είτε λόγω μιας συνολικής αλλαγής στην άποψη των επενδύσεων στο χώρο των εμπορικών καταστημάτων είτε επειδή άλλες πιο ώριμες αγορές μπορεί σήμερα να φαίνονται πιο ελκυστικές για αυτούς και ως εκ τούτου είναι πρόθυμοι να εκμεταλλευτούν την ευκαιρία να επενδύσουν σε τέτοιες αγορές με καλύτερους όρους. Τούτου λεχθέντος, είμαστε της γνώμης ότι η ελληνική λιανική αγορά θα συνεχίσει να παραμένει στο ραντάρ των ξένων επενδυτών, επιτυγχάνοντας συγκριτικά υψηλές αποδόσεις.

Στον τομέα των εμπορικών καταστημάτων, αυτό που βλέπουμε είναι η επιταχυνόμενη εξέλιξη ορισμένων βασικών τάσεων που είχαν ήδη αναδιαμορφώσει το λιανικό εμπόριο. Αν και πρέπει να περιμένουμε την πάροδο ενός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος ώστε να καταλαγιάσουν κάπως οι επιπτώσεις από την πανδημία, εντούτοις μερικές μη αναστρέψιμες αλλαγές θα οδηγήσουν σε μια νέα «κανονικότητα». Σε αυτήν τη νέα κανονικότητα, ορισμένα τμήματα λιανικής παρουσίασαν αισθητά καλύτερα αποτελέσματα από άλλα που επλήγησαν από την επιβολή κλεισίματος καταστημάτων συγκεκριμένων δραστηριοτήτων και το ξέσπασμα της πανδημίας. Οι υπεραγορές τροφίμων ήταν ένας τομέας εμπορικών καταστημάτων που συνέχισε να αποδίδει καλά επιτυγχάνοντας υψηλή λειτουργικότητα κάτι που αντικατοπτρίζεται επίσης στα αυξημένα επίπεδα του κύκλου εργασιών. Ο συγκεκριμένος κλάδος προσέφερε στο πρώτο εξάμηνο του 2020 μια σημαντική συναλλαγή με την απόκτηση ενός καταστήματος το οποίο βρίσκεται στην Λεωφόρο Κηφισίας στους Αμπελόκηπους και αφορά σε κατάστημα των Υπεραγορών Σκλαβενίτης Α.Ε., που εξαγοράστηκε από την Orilina Properties REIC για ποσό περίπου 25 εκ Ευρώ. Η δραστηριότητα των Α.Ε.Ε.ΑΠ. περιλάμβανε επίσης μια άλλη συναλλαγή που έγινε από την Trastor Α.Ε.Ε.ΑΠ. στον Πειραιά εξαγοράζοντας εμπορικό ακίνητο επί των οδών Κουντουριώτου, Σωτήρος και Πραξιτέλους με το αρχικό ποσό συναλλαγής να είναι στα επίπεδα του 1,5 εκ Ευρώ. Αξίζει επίσης να αναφερθεί μια συναλλαγή πώλησης και εκμίσθωσης ενός χαρτοφυλακίου αποτελούμενο από 4 καταστήματα λιανικής high street από μια γνωστή διεθνή αλυσίδα στο χώρο της μόδας για περίπου 28 εκ Ευρώ.

Αποδόσεις

Όσον αφορά τις αποδόσεις των επενδυτικών ακινήτων και παρόλο που υπάρχει κάποιος βαθμός σκεπτικισμού τόσο από εγχώριους όσο και από διεθνείς επενδυτές που δραστηριοποιούνται ή συμπεριλαμβάνουν την Ελλάδα στην επενδυτική τους ατζέντα, επί του παρόντος δεν υπάρχει μετρήσιμη ανοδική τάση παρά το αρνητικό κλίμα. Από την άλλη πλευρά, η αβεβαιότητα σχετικά με το χρονικό διάστημα που η παγκόσμια οικονομία θα χρειαστεί να ανακάμψει σε συνδυασμό με περιορισμούς ταξιδιού και ψυχολογικούς λόγους που μειώνουν την κινητικότητα μπορεί να αντιδράσουν ως εμπόδιο στην ανάκαμψη της αγοράς.

2.4. Σχόλια τοπικής αγοράς

Αντιλαμβανόμαστε ότι το πολεοδομικό συγκρότημα Ιωαννίνων γενικά και ειδικότερα περιοχές στην περιφέρεια νοτίως της πόλης, όπως αυτή στην οποία εντάσσεται το ακίνητο (περιοχή Ανατολής και νότια είσοδος της πόλης), παρουσιάζουν ενδιαφέρον αξιοποίησης τόσο από τοπικούς επιχειρηματίες που επιθυμούν να προβούν σε επενδύσεις σχετιζόμενες με το χώρο των ακινήτων όσο και από ελληνικές και ξένες επιχειρήσεις που επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν στην περιοχή των Ιωαννίνων για αμιγώς εμπορικούς σκοπούς ή για σκοπούς επένδυσης σε ακίνητα.

Γενικότερα, η πόλη των Ιωαννίνων αποτελεί σημαντικό πόλο προσέλκυσης εμπορικών χρηστών λόγω του γεγονότος ότι συνιστά το μεγαλύτερο σε πληθυσμό πολεοδομικό συγκρότημα της Βορειοδυτικής Ελλάδας και της περιφέρειας της Ηπείρου, αλλά και εξαιτίας της λειτουργίας των δύο συνδετήριων αυτοκινητοδρόμων, ήτοι της Εγνατίας Οδού και της Ιόνιας Οδού, οι οποίες έχουν διευκολύνει σημαντικότατα την πρόσβαση στα Ιωάννινα από ολόκληρη την ηπειρωτική χώρα. Ως αποτέλεσμα αυτών των πρωτογενών παραμέτρων τα Ιωάννινα έχουν μεταβληθεί σε ισχυρό περιφερειακό κέντρο το οποίο απορροφά οικονομικές ροές από τις λοιπές πόλεις της Ηπείρου, αλλά και από περιοχές της νότιας Αλβανίας λόγω της εγγύτητας με αυτή.

Αποτέλεσμα αυτής της κινητικότητας και πριν την οικονομική κρίση ήταν τα περισσότερα από τα σημαντικά ονόματα του ελληνικού εμπορίου (εγχώρια και διεθνή) να καταβάλλουν προσπάθεια ώστε να εξασφαλίσουν παρουσία στην αγορά της πόλης (είτε στο παραδοσιακό κέντρο είτε σε περιφερειακές θέσεις) ανάλογα με τη κλίμακά τους και το τύπο των προϊόντων που εμπορεύονται. Ήδη η ουσιαστική αναβάθμιση του κέντρου της πόλης μέσω των πεζοδρομήσεων και των νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης, έχει διαμορφώσει μία εικόνα ενός ισχυρού πόλου προσέλκυσης εμπορικών ονομάτων που παραδοσιακά τοποθετούνται σε κεντρικές τοποθεσίες (high streets) και προέρχονται κυρίως από το χώρο της ένδυσης–υπόδησης, καλλυντικών–αξεσουάρ, café–εστίασης, τραπεζικών καταστημάτων κλπ. Καταστήματα σχετιζόμενα με τα είδη σπιτιού υπάρχουν σε παραδοσιακή μορφή μικρής κλίμακας χώρων στο κέντρο ή τις παρυφές του κέντρου της πόλης, με περιορισμένη δυνατότητα εξυπηρέτησης των καταναλωτών σύμφωνα με τις σύγχρονες ανάγκες. Τέλος, στις λειτουργίες του κέντρου συγκαταλέγονται και οι δημόσιες υπηρεσίες, τα κτίρια που στεγάζουν επαγγελματίες και ιδιωτικές επιχειρήσεις κλπ. Δυστυχώς η οικονομική κρίση έχει πλήξει κυρίως τις μικρές και μεσαίες παραδοσιακές εμπορικές επιχειρήσεις, με αποτέλεσμα την εμφάνιση κενών καταστημάτων σε όλους τους κύριους εμπορικούς δρόμους των περιφερειακών πόλεων, χωρίς τα Ιωάννινα να αποτελούν εξαίρεση.

Περιφερειακά της πόλης συναντώνται εμπορικές χρήσεις οικιακού εξοπλισμού και δομικών υλικών, καθώς και υπεραγορές τροφίμων με παρουσία όλων των εθνικής εμβέλειας αλυσίδων super market. Ειδικότερα στη νότια είσοδο της πόλης (περιοχή στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο) διαπιστώσαμε την ύπαρξη καταστημάτων των επιχειρήσεων Lidl, Praktiker, Σκλαβενίτης, Jumbo, Κωτσόβολος κ.α. Επιπλέον, υπάρχουν εγκαταστάσεις του ευρύτερου δημοσίου τομέα όπως το ΤΕΙ, το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο Ιωαννίνων, οι εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου Ηπείρου, κτίριο του ΟΑΕΔ, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.α. Από τα στοιχεία που έχουμε στη διάθεσή μας φαίνεται ότι και οι μεγάλες επιχειρήσεις, που έχουν τοποθετηθεί περιφερειακά του κέντρου ή του πολεοδομικού συγκροτήματος, υποφέρουν από πτώση τζίρου, στοιχείο που δυσχεραίνει τη λειτουργία τους. Αντίστοιχα άλλες επιχειρήσεις που προγραμματίζουν την ανάπτυξή τους στη πόλη, έχουν αναστείλει τα σχέδιά

τους μέχρι να βελτιωθεί η κατάσταση.

2.5. Στοιχεία κτηματαγοράς

Από την βάση δεδομένων μας και από γενικά στοιχεία αγοράς για τον τομέα των εμπορικών καταστημάτων μεγάλου μεγέθους αντιλαμβανόμαστε ότι τα μισθώματα σε τέτοια ακίνητα καθορίζονται κυρίως από την θέση σε σχέση με τον αστικό ιστό και από την περιοχή επιρροής (catchment area), δεδομένου ότι οι χρήσεις αυτές βασίζονται στον υψηλό όγκο πωλήσεων και όχι στις υψηλές τιμές των πωλούμενων προϊόντων. Σημαντικοί παράγοντες είναι επίσης η προβολή, η προσβασιμότητα, η απόσταση από κατοικημένες περιοχές, το μέγεθος, η παροχή χώρων στάθμευσης (αν κι αυτό μπορεί να μην ισχύει σε ορισμένες περιπτώσεις όπως σε καταστήματα εντός πυκνού αστικού ιστού), το επίπεδο ανταγωνισμού στην περιοχή, καθώς και δημογραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής επιρροής (εισόδημα νοικοκυριών, πυκνότητα πληθυσμού κλπ.).

Από τα εν λόγω στοιχεία παρατηρούμε ότι τα ακίνητα διαχωρίζονται σε δύο γενικές κατηγορίες, όπου η πρώτη περιλαμβάνει ακίνητα εντός των αστικών ιστών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και η δεύτερη ακίνητα σε μικρότερες πόλεις της χώρας, ενώ οι κατηγορίες αυτές μπορούν να διαιρεθούν περαιτέρω σε ακίνητα εντός κέντρου πόλης και σε ακίνητα σε περιφερειακές περιοχές.

Με βάση την ανάλυση των στοιχείων από πραγματικές μισθώσεις που διαθέτουμε σε ολόκληρη την χώρα υπολογίζουμε τα κάτωθι μεγέθη για καθεμία από τις τέσσερις γενικές κατηγορίες.

Αθήνα & Θεσσαλονίκη	Ελάχιστο	Μέγιστο	Μ.Ο.
Κέντρο πόλης	4,8	48,5	12,4
Περιφέρεια πόλης	2,9	8,8	6,3

Λοιπές πόλεις	Ελάχιστο	Μέγιστο	Μ.Ο.
Κέντρο πόλης	4,7	11,8	8,3
Περιφέρεια πόλης	2,3	9,9	4,9

*τα μεγέθη δίδονται σε €/μ²/μήνα και αφορούν κύριους χώρους πώλησης, όχι αποθήκες, parking και λοιπούς βοηθητικούς.

Εξυπακούεται ότι τα αναφερόμενα μεγέθη αποτελούν στατιστικές προσεγγίσεις, καθώς τα μισθώματα, ακόμη και σε ακίνητα που εμπίπτουν στην ίδια κατηγορία, ενδέχεται να παρουσιάζουν σημαντικές αποκλίσεις μιας και στην τελική διαμόρφωσή τους τον κύριο ρόλο παίζουν τα ιδιαίτερα φυσικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου χωριστά, που διαμορφώνουν εν τέλει και το επίπεδο απόδοσης και κύκλου εργασιών για τον χρήστη/έμπορο.

2.6. Εκτιμώμενη μισθωτική αξία

Με βάση την ανάλυση των στοιχείων που βρίσκονται στην διάθεσή μας αντιλαμβανόμαστε ότι εμπορικά ακίνητα σε μικρές πόλεις και σε περιοχές περιφερειακά του αστικού ιστού επιτυγχάνουν μισθώματα της τάξεως των 5 €/μ²/μήνα και 8 €/μ²/μήνα περίπου, ενώ ο Μέσος Όρος του δείγματος είναι στο επίπεδο των 6 €/μ²/μήνα περίπου.

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε σχετικά μεγαλύτερη απόσταση (~8 χλμ) από το κέντρο της πόλης σε σχέση με άλλες χρήσεις εμπορίου μεγάλης κλίμακας πέριξ της πόλης των Ιωαννίνων, εν τούτοις η πρόσβαση σε αυτό είναι πολύ εύκολη, καθώς εξυπηρετείται από την Παλαιά Ε.Ο., αλλά και από τους δύο μεγάλους αυτοκινητοδρόμους, την Εγνατία και την Ιόνια Οδό. Σε κάθε περίπτωση όμως η θέση του υπολείπεται σε σχέση με την περιαστική περιοχή, νοτίως των Ιωαννίνων, μεταξύ του αστικού ιστού και της Εγνατίας Οδού. Σε ό,τι αφορά το μέγεθος, θα λέγαμε ότι το ακίνητο είναι αρκετά μεγαλύτερο σε σχέση με ακίνητα της ευρύτερης περιοχής, κάτι που πιθανώς να οφείλεται και στο γεγονός ότι οι υψηλότερες αξίες γης πλησιέστερα στην πόλη δυσκολεύουν πολύ μεγάλες αναπτύξεις, ενώ και η πιθανή έλλειψη μεγάλων γηπέδων συντελεί σε αυτό. Σε ό,τι αφορά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της κατασκευής, έχουμε την άποψη ότι αυτά κινούνται σε υψηλότερα επίπεδα της αγοράς, ενώ και οι παροχές προς τους μισθωτές και τους επισκέπτες είναι άριστου επιπέδου. Σημειώνεται ότι οι εγκαταστάσεις εξοικονόμησης ενέργειας (ηλιακά πάνελ, αντλίες θερμότητας, θερμομονωτικό κέλυφος κτιρίου κλπ.) μεταφράζονται σε μειωμένο λειτουργικό κόστος για

τους μισθωτές, κάτι που με την σειρά του μεταφράζεται σε δυνατότητα καταβολής προσαυξημένου μισθώματος, σε σχέση με συμβατικά κτίρια στα οποία τα λειτουργικά κόστη είναι υψηλότερα, καθώς οι ωφέλειες σε ενεργειακό και χρηματικό επίπεδο κατανέμονται και στα δύο μέρη.

Με βάση τα στοιχεία αγοράς και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου υιοθετήσαμε τις κάτωθι μισθωτικές αξίες ανά χρήση:

Χρήση	Μισθωτική Αξία
Βοηθ. χώρος (Η/Μ)	0,00 €/μ²/μήνα
Αποθήκη	0,50 €/μ²/μήνα
Γραφείο	4,00 €/μ²/μήνα
Βοηθ. χώρος (ράμπες)	0,00 €/μ²/μήνα
Κατάστημα	4,00 €/μ²/μήνα
Κατάστημα H&M	6,50 €/μ²/μήνα
Κατάστημα Intersport	7,50 €/μ²/μήνα

Τονίζεται ότι τα ανωτέρω μεγέθη υπολογίζονται θεωρώντας ότι αναφέρονται σε τυπική μίσθωση εμπορικού χώρου διάρκειας 10-12 ετών η οποία έχει ετήσια αναπροσαρμογή κατ' ελάχιστον ίση με τον ΔΤΚ και στην οποία ορίζεται ότι ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την ασφάλιση και την συντήρηση του κτιρίου.

Η μισθωτική αξία ανά μισθωτή είναι:

	Μισθωτής	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)	Μισθωτική αξία (€/μήνα)
1	ΙΚΕΑ	62.099	70.266
2	H&M	12.901	13.350
3	Intersport	6.193	5.250
		81.193	88.865

2.7. Υποθέσεις εκτίμησης

Ακολούθως παρατίθενται οι εκτιμητικές υποθέσεις που υιοθετήσαμε για τις ανάγκες των υπολογισμών της παρούσας εκτίμησης:

- Υιοθετήθηκε ΔΤΚ ίσος με τον Μέσο Όρο των προβλέψεων από το IMF και την oxford Economics:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Oxford Economics	+0,80%	+1,90%	+1,60%	+1,50%	+1,50%	+1,70%	+1,90%	+2,00%	+2,00%
IMF	+0,70%	+0,90%	+1,00%	+1,60%	+1,80%	+1,80%	+1,80%	+1,80%	+1,80%
Μέσος Όρος	+0,75%	+1,40%	+1,30%	+1,55%	+1,65%	+1,75%	+1,85%	+1,90%	+1,90%

- Εφαρμόστηκε 1,25% ετήσια αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων. Πρόκειται για υπόθεση η οποία αντανακλά την, κατά την άποψή μας, τη μακροπρόθεσμη αύξηση των μισθωμάτων για παρόμοια ακίνητα σε περιοχές με παρόμοια χαρακτηριστικά.
- Εφαρμόστηκε κλιμακωτή ετήσια μεταβολή των πωλήσεων του μισθωτή H&M, από τις οποίες εξαρτάται και το καταβαλλόμενο μίσθωμα. Για το 2021 υποθέσαμε ότι η απώλεια του κύκλου εργασιών θα είναι στο 50% της απώλειας που καταγράφηκε

μεταξύ των ετών 2019 και 2020. Για το 2022, υποθέσαμε ότι ο κύκλος εργασιών θα ισούται με αυτόν του 2019. Από το 2023 και μετέπειτα υποθέσαμε 1,25% ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών.

- Εφαρμόστηκε κλιμακωτή ετήσια μεταβολή των πωλήσεων του μισθωτή Intersport, από τις οποίες εξαρτάται και το καταβαλλόμενο μίσθωμα. Για το 2021 υποθέσαμε ότι η απώλεια του κύκλου εργασιών θα είναι στο 50% της απώλειας που καταγράφηκε μεταξύ των ετών 2019 και 2020. Για το 2022, υποθέσαμε ότι ο κύκλος εργασιών θα ισούται με αυτόν του 2019. Από το 2023 και μετέπειτα υποθέσαμε 1,25% ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών.
- Δυνάμει των όρων της μίσθωσης του καταστήματος H&M εφαρμόστηκαν κόστη επί του συνόλου της επιφάνειας του μισθίου (2.399 μ²) ίσα με:
  - Κοινόχρηστα έξοδα: 0,25 €/μ²/μήνα για όλη τη μισθωμένη επιφάνεια,
  - Έξοδα ασφάλισης: 2,00‰ επί του κόστους αντικατάστασης, που μεταφράζεται σε περίπου 0,15 €/μ²/μήνα. Το κόστος αντικατάστασης υπολογίζεται με 900 €/μ² για την ανωδομή και 500 €/μ² για το υπόγειο.
  - Έξοδα συντήρησης: 1,05 €/μ²/μήνα που αναλύονται σε 0,55 €/μ²/μήνα για την ελαφριά συντήρηση (7,0 €/έτος για την ανωδομή και 3,5 €/έτος για τα υπόγεια) και 0,50 €/μ²/μήνα για την βαριά συντήρηση (0,75% επί του κόστους αντικατάστασης).
  - Έξοδα πώλησης: 1,00% επί της μικτής Αξίας Εξόδου (Exit Value).
- Έξοδα διαχείρισης: 1,00% επί του εισπραττόμενου μισθώματος.
- Υιοθετήθηκε έκπτωση 20% στο εισπραττόμενο ενοίκιο για τους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο 2021, λόγω των κυβερνητικών μέτρων ενίσχυσης των πληττόμενων επιχειρήσεων, στα πλαίσια των περιοριστικών μέτρων κατά της πανδημίας Covid-19.

2.8. Συντελεστές προεξόφλησης και εξόδου

Κατά την διάρκεια της οικονομικής κρίσης, από το 2009 και μετέπειτα, παρατηρήθηκε στρατηγική απόσυρση όλων σχεδόν των ξένων θεσμικών επενδυτών από την ελληνική αγορά ακινήτων και συνεπώς στην αναπόφευκτη διακοπή της επενδυτικής δραστηριότητας. Ο συνδυασμός κακού οικονομικού κλίματος, αυξημένων επιχειρηματικών κινδύνων και αυξημένου κόστους δανεισμού είχε ως αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση των αποδόσεων σε επενδυτικά ακίνητα σε όλους τους τομείς της κτηματαγοράς, απόρροια των εγγενών κινδύνων που ακολουθούν μια συστημική οικονομική κρίση όπως η ελληνική. Ωστόσο οι μεταβολές των αποδόσεων δεν ήταν ομοιόμορφες σε ολόκληρη την αγορά, αλλά εμφάνισαν σημαντικές διακυμάνσεις ανάλογα με τον τύπο των ακινήτων, αλλά και με βάση γεωγραφικές περιοχές. Παρατηρήθηκε έτσι ότι οι αποδόσεις για ακίνητα με καλά χαρακτηριστικά έχουν παρουσιάσει χαμηλότερες αυξήσεις σε σύγκριση με τις αποδόσεις για δευτερεύοντα ακίνητα, πιθανώς επειδή σε δύσκολες οικονομικές συνθήκες οι επενδυτές τείνουν να επικεντρώνονται σε ακίνητα με καλύτερα ποιοτικά χαρακτηριστικά, που μπορούν να διατηρήσουν βιώσιμα επίπεδα ενοικίου και επομένως ασφαλέστερες εισοδηματικές ροές, ενώ ταυτόχρονα έχουν καλύτερες προοπτικές για ταχύτερη ανάκαμψη εφόσον η αγορά κινηθεί σε θετικό έδαφος.

Ως αποτέλεσμα, και ανάλογα με τις διάφορες παραμέτρους που επηρεάζουν συνήθως τα ακίνητα, οι αποδόσεις σε καλά ακίνητα αυξήθηκαν κατά τουλάχιστον 1%-2% σε σύγκριση με τα παρατηρούμενα επίπεδα τους πριν από την κρίση, ενώ η αύξηση ήταν ακόμη μεγαλύτερη σε δευτερεύοντα ακίνητα. Σε πολλές περιπτώσεις, ιδίως όσον αφορά περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται σε δευτερεύουσες και/ή περιφερειακές τοποθεσίες, οι αποδόσεις υπερέβησαν το ψυχολογικό επίπεδο του 9%.

Από το 4ο τρίμηνο του 2016 οι αποδόσεις άρχισαν να συμπιέζονται, έστω και αργά, ως αποτέλεσμα της σχετικής οικονομικής σταθερότητας και του υψηλότερου ενδιαφέροντος για επενδύσεις στην Ελλάδα από το εξωτερικό, που αυτή επιφέρει. Πλέον

εμφανίζεται σημαντικός αριθμός ξένων επενδυτών που εξετάζουν επενδυτικά σχέδια, παρόλο που κάποιοι εξ αυτών εξακολουθούν να έχουν ευκαιριακή προσέγγιση. Η συμπίεση των αποδόσεων παρατηρείται κυρίως στα καλά γραφεία και σε μικρότερο βαθμό στα καλά καταστήματα, ενώ το ενδιαφέρον για την χαμηλότερη βαθμίδα της αγοράς παραμένει αδύναμο, ενόψει και του μεγάλου όγκου ακινήτων που αναμένεται να εισέλθουν στην αγορά ως μέρος της αναδιάρθρωση των χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) των τραπεζών.

Και πάλι η ανάκαμψη δεν είναι ομοιόμορφη σε όλο το φάσμα της κτηματαγοράς, καθώς την μεγαλύτερη βελτίωση παρουσιάζουν οι τομείς του τουρισμού και της αγοράς γραφείων καλής ποιότητας, ενώ ακολουθούν τα εμπορικά ακίνητα με καλά χαρακτηριστικά, ενώ πάντοτε σημαντικό ρόλο έχει η ποιότητα των μισθωτών και η διατηρησιμότητα των μισθωμάτων. Το θετικό στοιχείο είναι ότι πλέον στην αγορά κυριαρχούν οι θεσμικοί επενδυτές (ΑΕΕΑΠ, επενδυτικές τράπεζες κλπ.) κάτι που εξ ορισμού οδηγεί αφενός στην κανονικοποίηση της αγοράς κι αφετέρου στην μεγαλύτερη διαφάνειά της, που αποτελεί σημαντικό παράγοντα βελτίωσης της εικόνας στο εξωτερικό αλλά και μείωσης του λεγόμενου κινδύνου χώρας (country risk).

Με βάση τα στοιχεία που έχουμε από τις αγοραπωλησίες, αλλά και την γενικότερη πληροφόρηση που λαμβάνουμε από επενδυτές, ιδιοκτήτες και χρήστες, έχουμε την άποψη ότι οι τρέχουσες μικτές αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 5,00% και 6,50% περίπου στην αγορά γραφείων (ενίοτε και χαμηλότερα), μεταξύ 5,50% και 7,00% σε πολύ καλά εμπορικά ακίνητα (prime retail) μικρού και μεσαίου μεγέθους και μεταξύ 7,00% και 7,75% περίπου για καλής ποιότητας εμπορικά κέντρα. Αντίστοιχα, στην αγορά των εμπορικών αποθηκών, οι αποδόσεις κυμαίνονται σήμερα στο επίπεδο του 9,00% περίπου, με φθίνουσα όμως τάση, καθώς υπάρχει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον σε αυτόν τον τομέα.

Για το 2021 αναμένουμε πρόσκαιρη σταθεροποίηση των αποδόσεων, λόγω της στάσης αναμονής που έχει λάβει η αγορά ενόψει της έναρξης των εμβολιασμών και της αναμενόμενης, προς τα μέσα έως το τέλος του 2021, επιστροφής στη νέα κανονικότητα. Βάσει των στοιχείων που έχουμε αντιλαμβανόμαστε ότι θα πραγματοποιηθούν περαιτέρω επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού, καθώς πολλές από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ έχουν αρχίσει να εμπλουτίζουν τα χαρτοφυλάκιά τους συμπεριλαμβάνοντας και ξενοδοχειακές μονάδες, ιδιαίτερα στις μεγαλύτερες πόλεις και τους κυριότερους τουριστικούς προορισμούς. Περισσότερες επενδύσεις αναμένονται σε νέα γραφεία, που θα συμπλέουν με τις απαιτήσεις της νέας πραγματικότητας, ενώ στα εμπορικά ακίνητα αναμένεται μία σχετική κάμψη της ζήτησης, τουλάχιστον μέχρι να διαφανούν οι νέες τάσεις, εξαιρουμένων όμως των καταστημάτων πώλησης ειδών πρώτης ανάγκης (σούπερ μάρκετ) όπου η ζήτηση θα είναι ισχυρή.

2.8.1. Συντελεστής προεξόφλησης

Με βάση την σημερινή εικόνα, αλλά και τις προοπτικές της κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς, αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και των μισθώσεων που είναι σε ισχύ, έχουμε εφαρμόσει επιτόκιο προεξόφλησης (TRR) 9,00% το οποίο δομείται ως εξής:

12-month spread	Inflation**	Asset-class risk	Sector risk	Location risk	Property risk	Covenant strength	Over/under rented	Leasehold	**TRR**
1,75%	1,50%	2,25%	1,00%	1,25%	1,00%	0,50%	-0,25%	0,00%	**9,00%**

- 10Y bond spread: ως ποσοστό κινδύνου που χαρακτηρίζει τη χώρα χρησιμοποιούμε τη διαφορά (spread) του Μ.Ο. του τελευταίου έτους (01-01-20 έως 31-12-20) των γερμανικών ομολόγων δεκαετούς διάρκειας (-0,477%) και του αντίστοιχου Μ.Ο. των ελληνικών ομολόγων αντίστοιχης διάρκειας (1,255%). Το ποσοστό αυτό ανέρχεται σε 1,732% το οποίο στρογγυλοποιούμε στο 1,75% για εκτιμητικούς σκοπούς.

- Inflation: ως μέσο πληθωρισμό υιοθετούμε τον στρογγυλοποιημένο Μέσο Όρο (1,50%) της πρόβλεψης του ΔΤΚ, όπως αναλύεται στην παράγραφο 2.7 ανωτέρω.
- Asset-class: ο κίνδυνος αυτός απορρέει από την ιδιαίτερη φύση της ακίνητης περιουσίας η οποία, σε αντίθεση με επενδυτικά προϊόντα άλλου τύπου (μετοχές, ομόλογα, commodities κ.α.), έχει την ιδιαιτερότητα ότι δεν μπορεί να μετακινηθεί, ότι δεν είναι εύκολα και άμεσα ρευστοποιήσιμη, καθώς και ότι απαιτεί μεγάλη ένταση κεφαλαίου, άρα απευθύνεται σε μικρό κομμάτι της αγοράς.
- Sector: ο τομέας των εμπορικών ακινήτων ανέκαθεν αποτελούσε κύριο στόχο των επενδυτικών κεφαλαίων με τα τελευταία σημάδια να δείχνουν ότι βρίσκεται σε περίοδο αρχικής και αργής ανάκαμψης, μετά από την δεκαετή κρίση. Αν και προς το παρόν η αγορά γραφείων δείχνει να ανακάμπτει πιο γρήγορα και να είναι πιο ελκυστική από αυτή των καταστημάτων, εν τούτοις θεωρούμε ότι αποτελεί έναν τομέα που πάντοτε βρίσκεται στο στόχαστρο των επενδυτών.
- Location: το ακίνητο βρίσκεται έξω από την πόλη των Ιωαννίνων, σε απόσταση τέτοια που να θεωρείται σχετικά μακριά, για τα δεδομένα τουλάχιστον της τοπικής αγοράς. Εν τούτοις αποτελεί προορισμό ως εκ τούτου το μειονέκτημα αυτό μετριάζεται ελαφρώς, δεν παύει όμως να αποτελεί δυνητική πηγή κινδύνου.
- Property: το μέγεθος του ακινήτου βρίσκεται στο ανώτερο άκρο της αγοράς σε εθνικό επίπεδο, πόσο μάλλον σε τοπικό. Αυτό σημαίνει ότι σε περίπτωση που αυτό μείνει κενό, σε τμήμα ή στο σύνολό του, η αναπλήρωση με νέο/νέους μισθωτή/μισθωτές θα είναι αρκετά δύσκολη και ίσως χρονοβόρα, ως εκ τούτου θεωρούμε ότι αυτό αποτελεί δυνητική πηγή κινδύνων. Αυτό μετριάζεται κάπως λόγω της άριστης κατάστασης στην οποία βρίσκονται οι εγκαταστάσεις.
- Covenant strength: το ακίνητο είναι εκμισθωμένο σε τρία πολύ μεγάλα εμπορικά ονόματα, κατά συνέπεια θεωρούμε ότι ο κίνδυνος αθέτησης των μισθωτικών συμβάσεων είναι χαμηλός.
- Over/under-rented: όπως αναφέρεται ανωτέρω, το ακίνητο είναι μισθωμένο σε επίπεδα κάτω από το αγοραίο μίσθωμα που υπολογίζουμε, κατά συνέπεια αφαιρούμε 25 bps λόγω του μειωμένου κινδύνου εκκένωσης από τον μισθωτή.
- Leasehold: το ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην ιδιοκτήτρια εταιρεία συνεπώς δεν υπάρχει επιπρόσθετος κίνδυνος.

2.8.2. Συντελεστής εξόδου

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται έξω από την πόλη των Ιωαννίνων, η αγορά στην οποία απευθύνεται είναι σχετικά μικρή (catchment area), ενώ και το μέγεθός του είναι μεγάλο για τα δεδομένα της περιοχής.

Από τα στοιχεία αγοράς παρατηρούμε ότι από το 2017 και μετέπειτα παρατηρήθηκε ισχυρή επενδυτική δραστηριότητα κυρίως από μεγάλους θεσμικούς «παίκτες». Αποτέλεσμα ήταν η αποκλιμάκωση των αποδόσεων η οποία κατά μέσο όρο άγγιξε τα 100 bps, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις ακινήτων καλής ποιότητας, με καλή θέση και καλές μισθώσεις, η αποκλιμάκωση ήταν ακόμη ισχυρότερη. Στο πλαίσιο αυτό θα λέγαμε ότι σύμφωνα με τη διάθεση που επιδεικνύουν οι επενδυτές, και παρά την αβεβαιότητα λόγω του Covid-19, ένα εύλογο επίπεδο μικτής απόδοσης για αντίστοιχα με το εκτιμώμενο ακίνητα διαμορφώνεται στα επίπεδα του 7,0%-7,5%. Αυτά τα επίπεδα αποδόσεων αφορούν κυρίως ακίνητα στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, όπου συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρους του πληθυσμού και της οικονομικής δραστηριότητας, ως εκ τούτου προσελκύουν και το ενδιαφέρον των επενδυτών οι οποίοι επικεντρώνονται κυρίως σε αγορές και σημεία με μεγάλη περιοχή επιρροής (catchment area) και καλό εισοδηματικό προφίλ πληθυσμού, καθώς αυτό σημαίνει μεγαλύτερη ασφάλεια τόσο για τον μισθωτή όσο και για την καταβολή των μισθωμάτων από αυτόν. Ως επιπρόσθετο σχόλιο θα λέγαμε ότι η πολύ χαμηλή προσφορά επενδυτικών ακινήτων καλής ποιότητας λόγω της αργής εισόδου νέων αναπτύξεων σε συνδυασμό με τον ανταγωνισμό των επενδυτών, διατηρεί την τάση συμπίεσης των αποδόσεων.

Παρά το ότι η πλειοψηφία των συναλλαγών αυτών αφορούν ακίνητα (ή χαρτοφυλάκια) γραφείων τα περισσότερα εκ των οποίων βρίσκονται στην Αθήνα, εν τούτοις η ανάλυσή τους μας δείχνει τα συνολικά επίπεδα αποδόσεων που οι επενδυτές είναι διατεθειμένοι να αποδεχτούν και τα οποία, με τις κατάλληλες προσαρμογές, μπορούμε να αναγάγουμε στο εκτιμώμενο ακίνητο. Με βάση τη θέση του ακινήτου και του σχετικά μικρού πληθυσμού στον οποίο απευθύνεται η συγκεκριμένη εμπορική δραστηριότητα, έχουμε την άποψη ότι ο συντελεστής απόδοσης θα πρέπει να κινείται ασφαλώς σε υψηλότερα επίπεδα από αυτά που υποδείξαμε για αντίστοιχα ακίνητα στις πλέον ώριμες αγορές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, οπότε έχει χρησιμοποιηθεί υψηλότερος συντελεστής απόδοσης τον οποίο προσδιορίζουμε στο 7,75%.

Οι λεπτομερείς χρηματορροές, όπως υπολογίζονται με βάση τα ανωτέρω δεδομένα και τις σχετικές εκτιμητικές και ειδικές υποθέσεις, παρουσιάζονται στο Παράρτημα 3.1 της παρούσης.

2.9. Εκτίμηση

Υπό την εκτιμητική βάση της Εύλογης Αξίας και σύμφωνα με όσα περιγράφονται ανωτέρω, έχουμε την άποψη ότι η αξία του εν θέματι ακινήτου για την κρίσιμη ημερομηνία 31-12-20, ανέρχεται σε 12.888.199 €, ποσό που στρογγυλοποιείται στα **12.900.000 €** (Δώδεκα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Χιλιάδες Ευρώ).

3. Παραρτήματα

3.1. Παράρτημα 1

IKEA Ioannina	Forecast Year 1	Forecast Year 2	Forecast Year 3	Forecast Year 4	Forecast Year 5	Forecast Year 6	Forecast Year 7	Forecast Year 8	Forecast Year 9	Forecast Year 10	Forecast Year 11
For the Years Ending	Dec-21	Dec-22	Dec-23	Dec-24	Dec-25	Dec-26	Dec-27	Dec-28	Dec-29	Dec-30	Dec-31
Rental Revenue											
Potential Base Rent	974.314	1.017.766	1.021.174	1.024.623	1.011.003	1.008.342	1.011.631	1.014.962	1.018.334	1.021.748	1.025.205
Scheduled Base Rent	974.314	1.017.766	1.021.174	1.024.623	1.011.003	1.008.342	1.011.631	1.014.962	1.018.334	1.021.748	1.025.205
CPI Increases	0	5.589	16.100	25.997	37.950	50.872	64.803	79.788	95.463	111.435	127.711
Total Rental Revenue	974.314	1.023.355	1.037.273	1.050.620	1.048.953	1.059.214	1.076.434	1.094.749	1.113.796	1.133.183	1.152.916
Total Tenant Revenue	974.314	1.023.355	1.037.273	1.050.620	1.048.953	1.059.214	1.076.434	1.094.749	1.113.796	1.133.183	1.152.916
Potential Gross Revenue	974.314	1.023.355	1.037.273	1.050.620	1.048.953	1.059.214	1.076.434	1.094.749	1.113.796	1.133.183	1.152.916
Vacancy & Credit Loss											
Credit Loss	-32.477	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Vacancy & Credit Loss	-32.477	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effective Gross Revenue	941.837	1.023.355	1.037.273	1.050.620	1.048.953	1.059.214	1.076.434	1.094.749	1.113.796	1.133.183	1.152.916
Operating Expenses											
H&M common charges	7.222	7.297	7.396	7.501	7.621	7.750	7.889	8.037	8.189	8.345	8.504
H&M insurance	4.333	4.378	4.438	4.501	4.572	4.650	4.733	4.822	4.914	5.007	5.102
H&M maintenance	30.331	30.649	31.064	31.504	32.006	32.549	33.134	33.754	34.396	35.049	35.715
Managerial costs	9.743	10.234	10.373	10.506	10.490	10.592	10.764	10.947	11.138	11.332	11.529
Total Operating Expenses	51.629	52.558	53.271	54.011	54.689	55.541	56.520	57.561	58.637	59.733	60.850
Net Operating Income	890.208	970.797	984.003	996.609	994.264	1.003.673	1.019.914	1.037.189	1.055.160	1.073.450	1.092.066
Cash Flow Before Debt Service	890.208	970.797	984.003	996.609	994.264	1.003.673	1.019.914	1.037.189	1.055.160	1.073.450	1.092.066
Cash Flow Available for Distribution	890.208	970.797	984.003	996.609	994.264	1.003.673	1.019.914	1.037.189	1.055.160	1.073.450	1.092.066
Property Resale											14.727.572
P.V. of Cash Flow	854.865	856.413	796.388	739.992	677.420	627.247	584.768	545.572	509.197	475.251	6.221.086
Total Unleveraged Present Value	**12.888.199**										

savills.gr | kentriki.gr

RICS Regulated by RICS

KENTRIKI

An International Associate of Savills

Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Αποθηκευτικών & βιομηχανικών εγκαταστάσεων στο 50ο χλμ επί της Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης, Δ.Ε. Οινοφύτων, Δήμος Τανάγρας, Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

RICS Regulated by RICS KENTRIKI An International Associate of Savills

Πίνακας Περιεχομένων

1. Περιγραφή ακινήτου και νομοτεχνικό καθεστώς 1

1.1. Εκτιμητές 3

1.2. Έρευνες και πηγές πληροφοριών 3

1.3. Τοποθεσία 4

1.4. Περιγραφή 5

1.5. Κατάσταση συντήρησης 11

1.6. Πολεοδομικό καθεστώς 11

1.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς 12

1.8. Περιβαλλοντικά ζητήματα 12

2. Εκτιμητικός σχολιασμός και εκτίμηση 15

2.1. Ειδική υπόθεση 17

2.2. Εκτιμητική προσέγγιση 17

2.3. Επιπτώσεις COVID-19 17

2.4. Σχόλια τοπικής αγοράς 21

2.7. Εκτίμηση 25

3. Παραρτήματα 27

3.1. Μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών 29

1. Περιγραφή ακινήτου και νομοτεχνικό καθεστώς

1.1. Εκτιμητές

Την αυτοψία πραγματοποίησε στις 21-12-20 ο Λίνος Περχανίδης MRICS (6581628), Αγρονόμος &Τοπογράφος Μηχανικός, MSc in Real Estate, μέλος ΤΕΕ (140632). Μπορέσαμε να επισκεφθούμε το σύνολο του ακινήτου, τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά, αλλά περιοριστήκαμε σε εκείνα τα σημεία που ήταν εύκολα προσβάσιμα ή ορατά.

Την εκτίμηση διενήργησε ο Λίνος Περχανίδης, υπό την εποπτεία του Δημητρίου Μανουσάκη MRICS (1152810), Αρχιτέκτονα Μηχανικού, MSc Econ, μέλους ΤΕΕ (54176) και Πιστοποιημένου Εκτιμητή Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (57).

1.2. Έρευνες και πηγές πληροφοριών

Σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε νομικό και τεχνικό έλεγχο, σε κτιριολογικό έλεγχο, ενδεικτικές μετρήσεις, καθώς και σε έρευνα στις αρμόδιες Υπηρεσίες.

Προκειμένου να εκπονήσουμε την παρούσα έκθεση λάβαμε υπ' όψιν μας στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν από την πλευρά σας τα οποία είναι τα κάτωθι:

1. Κάτοψη Κτιρίου Ε και Τομή Α-Α της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Αναστασίας Σπυριδάκου, από Απρίλιο 1997, υπό κλίμακα 1:200
2. Κάτοψη Κτιρίου ΓΔ και Τομή Α-Α της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Αναστασίας Σπυριδάκου, από Απρίλιο 1997, υπό κλίμακα 1:200
3. Γενική κάτοψη κτιρίων Γ-Δ-Ε-Ζ της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Αναστασίας Σπυριδάκου, από Απρίλιο 1997, υπό κλίμακα 1:500
4. Τοπογραφικό διάγραμμα, του πολιτικού μηχανικού Προκόπη Κουδουνα, υπό κλίμακα 1:1000, από Νοέμβριο 1996
5. Τοπογραφικό διάγραμμα της αρχιτέκτονα μηχανικού Αναστασίας Σπυριδάκου, από Μάρτιο 1997, υπό κλίμακα 1:500
6. Κάτοψη βιομηχανικού ανελκυστήρα, του Μηχανολόγου Μηχανικού Σωτήρη Αποστολόπουλου, υπό κλίμακες 1:50, 1:25 και 1:100, από Απρίλιο 1997
7. Όψεις (Βόρεια & Νότια, Ανατολική & Δυτική, Ανατολική & Νότια υπάρχουσας κατάστασης, Βόρεια & Δυτική υπάρχουσας κατάστασης) και Τομές (Α-Α), από Αύγουστο 1993, υπό κλίμακα 1:100, της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Αναστασίας Σπυριδάκου
8. Κατόψεις επιπέδων (υπογείου, δώματος) της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Αναστασίας Σπυριδάκου, από Αύγουστο 1993, υπό κλίμακα 1:100
9. Το υπ' αριθμόν 3.573/20-12-1993 συμβόλαιο συγχώνευσης με απορρόφηση ανώνυμου εταιρείας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Βερροιοπούλου
10. Το υπ' αριθμόν 3.633/08-04-1994 πωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Βερροιοπούλου
11. Το υπ' αριθμόν 3.634/08-04-1994 πωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Βερροιοπούλου
12. Η υπ' αριθμόν 3.986/16-02-1996 πράξη ολοσχερούς εξόφλησης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Βερροιοπούλου
13. Η υπ' αριθμόν 3.987/16-02-1996 πράξη ολοσχερούς εξόφλησης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Βερροιοπούλου
14. Το υπ' αριθμόν 3.634/08-04-1994 πωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Βερροιοπούλου
15. Το υπ' αριθμόν 4.201/04-03-1994 πωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Βερροιοπούλου

Συμπληρωματικά στα πλαίσια της παρούσης εκτίμησης μας χορηγήθηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

16. Αρχείο MS Excel με στοιχεία των μισθώσεων που έχουν ήδη ή πρόκειται να υπογραφούν.
17. Οδηγίες, διευκρινήσεις καθώς και λοιπές παραδοχές για σκοπούς της παρούσης εκτίμησης από τον εντολέα μας μέσω ανταλλαγής ηλεκτρονικής αλληλογραφίας από αρχές Δεκεμβρίου έως και την παράδοση του έργου.

Από τις εκθέσεις, έγγραφα και άλλες πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί, συνοψίζουμε τις σχετικές λεπτομέρειες σε αυτή την έκθεση. Δεν αποδεχόμαστε την ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις στις πληροφορίες και τα έγγραφα που μας έχουν παρασχεθεί, ούτε για τυχόν συνέπειες που μπορεί να προκύψουν από τέτοια λάθη και παραλείψεις.

1.3. Τοποθεσία

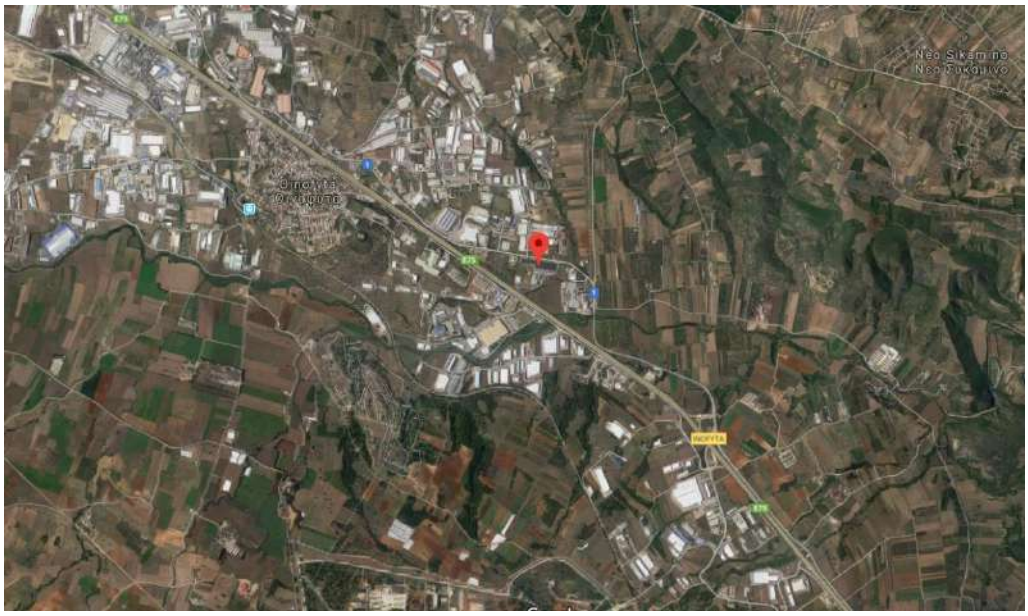
Η βιομηχανική περιοχή των Οινοφύτων βρίσκεται σε απόσταση 50 χλμ. περίπου από την Αθήνα και αποτελεί μια από τις σημαντικότερες βιομηχανικές ζώνες κοντά στην Αττική, αλλά και της Ελλάδας γενικότερα. Στην περιοχή δραστηριοποιείται σημαντικός αριθμός παραγωγικών και αποθηκευτικών μονάδων μεγάλης, μεσαίας και μικρής κλίμακας με κάποιες από τις σημαντικότερες και μεγαλύτερες βιομηχανίες της χώρας. Οι επιχειρήσεις χωροθετούνται κυρίως κατά μήκος του άξονα της Εθνικής Οδού Αθηνών-Θεσσαλονίκης (άξονας ΠΑΘΕ), αλλά και στην ενδοχώρα της πεδιάδας των Οινοφύτων σε ελαφρώς μικρότερο βαθμό.

Η ανάπτυξη της περιοχής ξεκίνησε προς το τέλος της δεκαετίας του ’80, με βιομηχανικές κυρίως χρήσεις, λόγω του περιοριστικού νομοθετικού πλαισίου που προέβλεπε την απαγόρευση εγκατάστασης νέων βιομηχανικών μονάδων στην Αττική (Π.Δ. 84/84, διατάξεις προστασίας του Ελαιώνα). Άλλωστε η σχετική εγγύτητα με το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας σε συνδυασμό με την τότε αυξανόμενη δυνατότητα χρήσης ιδιωτικού αυτοκινήτου, διαμόρφωσε τις κατάλληλες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής.

Επιπρόσθετα, οι περισσότερες βιομηχανικές και αποθηκευτικές μονάδες, εγκαταστάθηκαν στην περιοχή λόγω των μεγάλων οικοπέδων που ήταν διαθέσιμα, στοιχείο που βοηθά σημαντικά στον ορθό σχεδιασμό και την ανάπτυξή τους, που απαιτεί οριζόντιες κινήσεις. Η παρουσία βιομηχανικών μονάδων εντάθηκε λόγω της σταδιακής βελτίωσης των υποδομών της περιοχής και ειδικότερα των συγκοινωνιακών και μεταφορικών υποδομών. Σημαντικό ρόλο σε αυτό έπαιξε η διαπλάτυνση της Ε.Ο. και η μετατροπή της σε κλειστό αυτοκινητόδρομο με ανισόπεδους κόμβους, στοιχείο που αύξησε σημαντικά τη ταχύτητα κίνησης των οχημάτων και κατά συνέπεια βελτίωσε το χρόνο πρόσβασης από και προς την περιοχή.

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της Π.Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης σε απόσταση περί τα 53 χλμ από την πόλη των Αθηνών. Η πρόσβαση στο ακίνητο επιτυγχάνεται μεσώ ανισόπεδου κόμβου από την ΠΑΘΕ. Πλησίον του εκτιμώμενου αναπτύσσεται πλήθος βιομηχανικών και αποθηκευτικών δραστηριοτήτων ενώ υπάρχουν και αρκετά αδόμητα γήπεδα για περαιτέρω αναπτύξεις. Ορισμένοι κύριοι χρήστες της περιοχής είναι οι Μύλοι Αισώπου, Jumbo, ΑΒ Βασιλόπουλος, ΣΙΔΜΑ Α.Ε., Σαράντης ΑΒΕΕ, General Mills Hellas κ.α.

Ακολούθως επισυνάπτεται χάρτης όπου φαίνεται η θέση του ακινήτου σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή.



1.4. Περιγραφή

Πρόκειται για τρία ανεξάρτητα κτίρια βιομηχανικής / αποθηκευτικής χρήσης τα οποία έχουν ανεγερθεί επί γηπέδου συνολικής επιφάνειας 70.444,95 μ² όπως αναφέρεται και στο προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο και έχει διαμορφωθεί μέσω αγοράς ανεξάρτητων ιδιοκτησιών. Η κλίση του εδάφους είναι σχετικά ανωφερής από την Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης προς την Π.Ε.Ο.

Το μεγαλύτερο κτίσμα της εγκατάστασης (Κτίριο Α) αναπτύσσεται στη βορινή πλευρά του γηπέδου, είναι επίμηκες και χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος. Το κτίριο αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα (ισόγειο και όροφο), ενώ στο εσωτερικό του ισογείου έχει διαμορφωθεί επίπεδο παταριού, όπου στεγάζονται γραφειακοί χώροι. Πρόκειται για συμβατική κατασκευή με σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος σε ότι αφορά στον ισόγειο αποθηκευτικό χώρο. Ο φέρων οργανισμός του ορόφου είναι από μεταλλικές ράβδους, ενώ η πλευρική τοιχοποιία και η δίρριχτη στέγη είναι από πάνελ τύπου σάντουιτς από πτυχωτή λαμαρίνα με μόνωση πολυουρεθάνης. Η κατακόρυφη επικοινωνία εξασφαλίζεται με τρία κλιμακοστάσια και έξι ανελκυστήρες εμπορευμάτων οι οποίοι είναι τοποθετημένοι κατά ζεύγη στα άκρα του κτίσματος ενώ υπάρχουν δύο ανελκυστήρες στη μέση περίπου του κτίσματος. Η δυνατότητα φορτίου του κάθε ανελκυστήρα ανέρχεται σε 6.000 kg.

Ο χώρος της αποθήκευσης εξυπηρετείται από 35 βάσεις φορτοεκφόρτωσης (σε επίπεδο ισογείου) που είναι οργανωμένες με ηλεκτροκίνητες ράμπες και ηλεκτρικές ανακλινόμενες πόρτες. Το καθαρό ύψος του χώρου (μετρούμενο κάτω από τις φέρουσες δοκούς) είναι 5 μέτρα περίπου. Το δάπεδο του χώρου αποθήκευσης είναι βιομηχανικό και έχει υποστεί ειδική επεξεργασία με πρόσμικτα εποξειδικών ρητινών προκειμένου να αποκτήσει την απαιτούμενη σκληρότητα για αντοχή έναντι θραύσεων από μετακινήσεις βαρέων φορτίων. Ο φωτισμός είναι κυρίως τεχνητός με λάμπες βιομηχανικού φωτός που έχουν αναρτηθεί από την οροφή. Στην πίσω πλευρά του χώρου υπάρχουν και φεγγίτες που προσφέρουν φυσικό φωτισμό. Από πλευράς πυροπροστασίας ο χώρος έχει διαμοιραστεί σε οκτώ βασικά πυροδιαμερίσματα και υποστηρίζεται από καταιονιστήρες (sprinklers) και πυροσβεστικές φωλιές συνδεδεμένες με δίκτυο σωληνώσεων. Σε συγκεκριμένα σημεία υπάρχουν και φορητοί πυροσβεστήρες. Για την καλύτερη πρόληψη έχουν τοποθετηθεί ανιχνευτές καπνού σε κατάλληλα σημεία επί της οροφής. Για λόγους ασφαλείας έχει αναπτυχθεί σύστημα συναγερμού και CCTV.

Σε τμήμα του ισογείου έχει διαμορφωθεί με μεταλλική κατασκευή, πατάρι για εξυπηρέτηση και διοικητική υποστήριξη της αποθήκης. Το τμήμα αυτό εξυπηρετείται μέσω σιδηρής σκάλας που είναι προσβάσιμη από την κεντρική είσοδο του συγκροτήματος. Ο χώρος έχει διαμορφωθεί με ελαφρά χωρίσματα γυψοσανίδας, ενώ το δάπεδο έχει τελική επιφάνεια από πλαστικού τύπου πλακίδια. Για τις ανάγκες του προσωπικού έχουν διαμορφωθεί WC ανδρών/γυναικών. Ο χώρος είναι κλιματιζόμενος με μονάδες split τοποθετημένες σε κάθε δωμάτιο. Τέλος έχει διαμορφωθεί δίκτυο φωνής/δεδομένων με την κατάλληλη καλωδίωση που υποστηρίζεται από UPS. Ο φωτισμός είναι τεχνητός με φωτιστικά φθορισμού επί της οροφής, ενώ υπάρχει οπτική ενοποίηση με το χώρο της αποθήκης.

Σε επαφή με τη δυτική πλευρά του κτιρίου αποθηκών βρίσκεται ισόγειο βιομηχανικό κτίριο μεγάλου ύψους οροφής το οποίο παλαιότερα χρησιμοποιούνταν ως χώρος παραγωγής απορροφητήρων. Ο χώρος αυτός έχει όμοιο πρότυπο κατασκευής με των αποθηκών, εκτός από το ότι δεν έχει καταιονιστήρες πυρόσβεσης και είναι διαμορφωμένος σε ένα επίπεδο (ισόγειο). Η επιμέρους επιφάνεια που αυτός καταλαμβάνει ανέρχεται σε 2.400 μ² σύμφωνα με την από Απρίλιο 1997 κάτοψη της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Αναστασίας Σπυριδάκου. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι επιφάνειες του κτιρίου όπως προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία:

ΚΤΙΡΙΟ Α - Κεντρικό κτίριο (αποθήκη & βιομηχανικός χώρος)

α/α	Περιγραφή Κτιρίου	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²) βάσει διαγράμματος κάλυψης
1	Φυλάκιο εισόδου	Ισόγειο	27,28
2	Γραφεία αποθηκών	Πατάρι	400,00
3	Βιομηχανοστάσιο & αποθήκες	Ισόγειο	13.680,00
		Α' όροφος	11.307,28
		Σύνολο Α	25.415

Το Κτίριο Β βρίσκεται νότια του κεντρικού κτιρίου και χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμός οπλισμένου σκυροδέματος και περιλαμβάνει ισόγειο και μικρότερο υπόγειο. Ο χώρος του ισογείου έχει όμοιο πρότυπο κατασκευής με την κυρίως αποθηκευτική εγκατάσταση, ενώ διαθέτει και 6 ράμπες φορτοεκφόρτωσης. Στο υπόγειο η πρόσβαση γίνεται εξωτερικά μέσω ράμπας. Σε μικρότερο τμήμα του κτίσματος έχει διαμορφωθεί πατάρι από οπλισμένο σκυρόδεμα που είναι προσβάσιμο μέσω σκάλας. Η πυρόσβεση γίνεται μέσω πυροσβεστικών φωλεών και φορητών πυροσβεστήρων, ενώ υπάρχουν και αισθητήρες καπνού. Το κτίριο βρίσκεται σε σχετικά καλή κατάσταση συντήρησης. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι επιφάνειες του κτιρίου όπως προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία:

ΚΤΙΡΙΟ Β - Λοιπές αποθήκες (αποθηκευτικές εγκαταστάσεις)

α/α	Περιγραφή Κτιρίου	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²) βάσει διαγράμματος κάλυψης
1	Αποθηκευτικός χώρος	Υπόγειο	639,00
2	Αποθηκευτικός χώρος	Ισόγειο	3.144,20
3	Βοηθητικός χώρος	Πατάρι	285,00
		Σύνολο Β	4.068

Το Κτίριο Γ βρίσκεται στο νοτιοδυτικό όριο του γηπέδου πλησιέστερα στην Ε.Ο. από τα άλλα δύο. Πρόκειται για παλαιό διώροφο κτίσμα χωρίς ανελκυστήρα το οποίο δε χρησιμοποιείται. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί από οπλισμένο σκυρόδεμα και βρίσκεται σε μέτρια προς κακή κατάσταση συντήρησης. Στο επίπεδο του ισογείου υπάρχουν δύο σιδηρές συρόμενες πόρτες με άνοιγμα

περίπου 2,50 μ. και ύψος περίπου 3,50 μ. Στον 1ο όροφο υπάρχουν περιμετρικά παράθυρα για φυσικό φωτισμό, τα οποία είναι κατασκευασμένα από σιδηρό σκελετό και φέρουν μονούς υαλοπίνακες. . Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι επιφάνειες του κτιρίου όπως προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία:

ΚΤΙΡΙΟ Γ - Παλαιό διώροφο κτίσμα

α/α	Περιγραφή Κτιρίου	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²) βάσει διαγράμματος κάλυψης
1	Αποθηκευτικός χώρος	Ισόγειο	389,78
2	Αποθηκευτικός χώρος	Α' όροφος	364,78
		Σύνολο Γ	755

Το συγκρότημα έχει επαρκώς διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με ασφαλτοστρωμένες επιφάνειες που προσφέρουν πρόσβαση σε όλα τα σημεία. Η κυρίως πρόσβαση είναι ελεγχόμενη από το φυλάκιο εισόδου και γίνεται από την Παλαιά Εθνική Οδό. Το συγκρότημα διαθέτει Υ/Σ Μέσης Τάσης, γεννήτρια 100 kVA, ενώ υπάρχει πυροσβεστικό συγκρότημα που υποστηρίζεται από δεξαμενή χωρητικότητας 250 κ.μ., με δύο αντλίες πετρελαίου και μια βοηθητική jockey. Η ιδιοκτησία είναι περιφραγμένη περιμετρικά με τοιχίο και μεταλλικό κιγκλίδωμα

Ενδεικτικές φωτογραφίες του ακινήτου, που ελήφθησαν κατά την διάρκεια της αυτοψίας μας, παρατίθενται ακολούθως.



Εξωτερική άποψη κτιρίου Α



Εξωτερική άποψη κτιρίου Α



Μεταλλικό μέρος κτιρίου Α



Χώρος Η/Μ κτίριο Α



Ισόγειο κτίριο Α



Ισόγειο κτίριο Α



Ανελκυστήρας εμπορευμάτων



1ος όροφος κτίριο Α



1ος όροφος κτίριο Α



Γραφειακοί χώροι κτίριο Α



Γραφειακοί χώροι κτίριο Α



Γραφειακοί χώροι κτίριο Α



WC γραφειακών χώρων κτίριο Α



Κτίριο Β



Κτίριο Β



Κτίριο Β



Κτίριο Γ



Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου



Κτίριο στέγασης δεξαμενής



Φυλάκιο εισόδου

1.5. Κατάσταση συντήρησης

Δεν μας δόθηκε η εντολή να προχωρήσουμε σε αναλυτική περιγραφή της κατάστασης συντηρήσεως του ακινήτου. Όπως διαπιστώσαμε κατά τη διάρκεια της αυτοψίας οι εγκαταστάσεις βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης με ορισμένα τμήματα του ακινήτου να χρίζουν ανακαίνισης με το σύνολο των κτιρίων Α και Β να είναι όμως πλήρως λειτουργικά. Να σημειωθεί ότι το κτίριο Γ είναι σε κακή κατάσταση συντήρησης χωρίς να χρησιμοποιείται ενώ είναι εμφανής η απουσία συντήρησης. Αυτό το σχόλιο προκύπτει κατόπιν μακροσκοπικής εξέτασης των χώρων και γίνεται χωρίς καμία ανάληψη δέσμευσης ή ευθύνης από την πλευρά μας σε περίπτωση που αποδειχθεί μη ακριβές.

1.6. Πολεοδομικό καθεστώς

Το ακίνητο βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Οινοφύτων και εντός της Βιομηχανικής Ζώνης Οινοφύτων Βοιωτίας και διέπεται από τα άρθρα και τις διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης που εμφανίζονται στα ΦΕΚ 538Δ/78 και 270Δ/85. Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα από Νοέμβριο 1996, υπό κλίμακα 1:1000, του μηχανικού Άγγελου Μπενόπουλου, αντιλαμβανόμαστε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον δεν αφορά δασική έκταση και εφόσον δεν ισχύουν άλλες περιοριστικές διατάξεις για την περιοχή. Με βάση τα ανωτέρω ΦΕΚ για βιομηχανικές χρήσεις επιτρέπονται

π.δ. 24-*05-85 (ΦΕΚ 270Δ/85)

Συντελεστής Κάλυψης (ΣΚ):	30%
Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ):	0,90
Συντελεστής Όγκου:	3,3
Μέγιστο ύψος κτιρίων:	11 μ.
Μέγιστος αριθμός ορόφων:	3
Πλάγιες αποστάσεις:	10 μ.

Απόσταση Οικοδομικής Γραμμής από άξονα Νέας Εθνικής Οδού: 60 μ.

Απόσταση Οικοδομικής Γραμμής από άξονα Παλαιάς Εθνικής Οδού: 45 μ.

Σε περίπτωση εμπορικών αποθηκών ο Σ.Δ. ελαττώνεται σε 0,3 ή 0,4 αναλόγως εάν το κτίσμα/τα αποτελεί μεταλλική κατασκευή ή κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα. Ο υψηλότερος Σ.Δ. αφορά μεταλλικές κατασκευές.

Τα κτίσματα έχουν ανεγερθεί με τις υπ' αριθμούς 130/18-07-96 και 144/97 οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από τη Β' Γενική Διεύθυνση Χωροταξίας, Γραφείο Πολεοδομίας Θήβας. Η πρώτη άδεια αφορούσε την «ανέγερση εμπορικών αποθηκών βιομηχανίας» και η δεύτερη την «αναθεώρηση της υπ' αριθμ. 130/96 οικοδομικής άδειας για αλλαγή χρήσης από εμπορική αποθήκη σε βιομηχανικό κτίριο και προσθήκη καθ' ύψος Α' ορόφου».

Δεν έχουμε προχωρήσει σε επίσημη έρευνα με την τοπική πολεοδομική αρχή. Όλες οι πληροφορίες που αναφέρονται ακολούθως προέρχονται από τα στοιχεία που λάβαμε από τον εντολέα μας και τα οποία υποθέτουμε ως πλήρη και ακριβή.

1.6.1. Τεχνική ταύτιση

Για τις ανάγκες της εκτιμήσεώς μας έχουμε υποθέσει ότι η ιδιοκτησία χρησιμοποιείται σύμφωνα με τις παρούσες νόμιμες χρήσεις, ότι είναι σύμφωνη με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και τους οικοδομικούς κανονισμούς, ότι δεν υπόκειται σε τυχόν αρνητικές για την αξία του ενέργειες επιβολής του νόμου, καθώς και ότι έχει πλήρως μεταβιβάσιμους τίτλους.

1.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Αντιλαμβανόμαστε ότι η συνολική έκταση επί της οποίας ανεγέρθηκαν οι υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις αγοράσθηκε σε διαδοχικές χρονικά φάσεις με τα εξής συμβόλαια και συμβάσεις:

α. Την υπ' αριθμό 3573/20-12-93 Σύμβαση Συγχώνευσης με απορρόφηση Ανωνύμου Εταιρείας με τις διαδικασίες του Άρθρου 78 του Κ.Ν. 2190/1920 και σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Νόμου 2166/1993 μεταξύ της εταιρείας «ΑΦΟΙ ΦΟΥΡΛΗ Α.Ε.Β.Ε.» και της εταιρείας «ΘΕΡΜΟΠΛΑΣΤ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΛΑΣΤΙΚΩΝ». Μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων της απορροφούμενης εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΛΑΣΤ υπήρχε στη πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της ένας αγρός στη θέση «Καψούρι – Λύσια – Τεμπέλη» ή «Άγιος Αθανάσιος» της Κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας Οινοφύτων Θηβών εκτάσεως 48.047,30 τ.μ.

β. Το υπ' αριθμό 3633/08-04-94 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγρού της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενείας συζύγου Γεωργίου Βερροιόπουλου και αφορούσε στη πώληση αγρού 5.632,79 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας εντός της Βιομηχανικής Ζώνης Οινοφύτων, θέση «Λισιά».

γ. Το υπ' αριθμό 3634/08-04-94 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγρού της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενείας συζύγου Γεωργίου Βερροιόπουλου και αφορούσε στη πώληση αγρού 4.005 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας εντός της Βιομηχανικής Ζώνης Οινοφύτων, θέση «Λισιά».

δ. Το υπ' αριθμό 3987/16-02-96 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγρού της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενείας συζύγου Γεωργίου Βερροιόπουλου και αφορούσε στη πώληση αγρού 3.426,78 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας εντός της Βιομηχανικής Ζώνης Οινοφύτων, θέση «Λισιά».

ε. Το υπ' αριθμό 4201/04-03-97 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγρού (αγροτεμαχίου) της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας συζύγου Γεωργίου Βερροιόπουλου και αφορούσε στη πώληση αγρού 9.333,08 τ.μ. στο 53ο χλμ. της Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας, θέση «ΛΥΣΙΑ» ή «ΛΙΣΙ».

Για τις ανάγκες της εκτιμήσεως έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο παντός βάρους, υποθήκης, προσημείωσης ή εν γένει δεσμεύσεως η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την αγοραία αξία του.

1.7.1. Μισθωτικό καθεστώς

Στο ακίνητο υπάρχουν δύο ενεργές μισθώσει όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Μισθωτής	Έναρξη μίσθωσης	Ημερομηνία αναπροσαρ-μογής	Λήξη μίσθωσης	Αναπρ/γή πλέον ΔΤΚ	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)
1	Δελατόλας 3PL ΑΕ	01.01.21	01.01	31.12.35	0,00%	9.920,00
2	TRADE LOGISTICS SA (INTERSPORT)	01.01.21	01.01	31.12.35	0,00%	52.000,00
3	Κενό					
						61.920,00

1.8. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε περιβαλλοντικού τύπου διερεύνηση για το ακίνητο, ως εκ τούτου δεν

είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από προβλήματα περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Με βάση τη γενικότερη εικόνα και τις επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή αντιλαμβανόμαστε ότι θα πρέπει να θεωρείται απίθανο να υφίσταται μόλυνση του εδάφους. Το σχόλιο αυτό γίνεται ενδεικτικά και χωρίς ανάληψη αποδοχής της οποιασδήποτε ευθύνης.

Καθώς φαίνεται ότι μόλυνση του εδάφους θα πρέπει να θεωρείται απίθανη, η έκθεσή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν έχει προβλήματα με μόλυνση του εδάφους και ότι η οποιαδήποτε εξειδικευμένη έρευνα δεν θα αποδείξει τη παρουσία δυσμενών συνθηκών για το έδαφος ή τα κτίσματα. Εν τούτοις, σε περίπτωση που στο μέλλον αποδειχθεί πρόβλημα σχετικά με τη περιβαλλοντική κατάσταση του εδάφους ή των κτισμάτων, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε την εκτίμηση αντιστοίχως.

2. Εκτιμητικός σχολιασμός και εκτίμηση

2.1. Ειδική υπόθεση

Η παρούσα εκτίμηση εκπονείται υπό την κάτωθι ειδική υπόθεση:

- «Κατά την ημερομηνία εκτίμησης έχουν συναφθεί και βρίσκονται σε ισχύ οι μισθωτικές συμφωνίες του ακινήτου με τους όρους που μας παρασχέθηκαν».

2.2. Εκτιμητική προσέγγιση

Για τον υπολογισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Εισοδήματος (Επενδυτική μέθοδος) και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) με ανάλυση δεκαετούς διάρκειας. Για την προσέγγιση αυτή γίνεται χρήση διαφορετικών συντελεστών (προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης) ήτοι:

(a) Συντελεστή προεξόφλησης (Target Rate of Return - TRR) των καθαρών ταμειακών ροών που θα καταβληθούν κατά τη διάρκεια της ανάλυσής μας και

(b) Συντελεστή κεφαλαιοποίησης (All Risks Yield - ARY) του καθαρού ετήσιου εσόδου από μισθώματα που θα εισπραχθεί ένα έτος μετά το έτος λήξης της ανάλυσης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης υπολογίζεται ως το άθροισμα μιας απόδοσης χωρίς κίνδυνο (risk-free rate) και ενός επιπρόσθετου ποσοστού κινδύνου (risk premium), το οποίο εκτιμάται βάσει διαφόρων παραγόντων αλλά και των εκάστοτε συνθηκών αγοράς.

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου έχουμε επίσης συλλέξει συγκριτικά στοιχεία που αφορούν μισθώσεις βιοτεχνικών χώρων καθώς και γραφειακών χώρων που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου με σκοπό να προσδιοριστεί το αγοραίο μίσθωμα.

2.3. Επιπτώσεις COVID-19

2.3.1. Γενικά σχόλια

Η έλευση της πανδημίας COVID-19 και το παγκόσμιο πάγωμα κάθε οικονομικής δραστηριότητας οδήγησαν σε μια άνευ προηγουμένου παύση σχεδόν όλων των δραστηριοτήτων τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα σχόλια που λαμβάνουμε τακτικά από ενδιαφερόμενους παράγοντες της αγοράς, ιδιοκτήτες και επενδυτές, κατανοούμε ότι η επίδραση της πανδημίας στην αγορά ακινήτων δεν έχει ακόμη πραγματοποιηθεί πλήρως σε ολόκληρο το φάσμα αυτής. Αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων παραδοσιακά κινείται με βραδύτερο ρυθμό στην ενσωμάτωση τόσο μεγάλων και ξαφνικών γεγονότων, σε αντίθεση με άλλες αγορές όπως οι μετοχές και τα ομόλογα που πλήττονται άμεσα από απότομες μεταβολές στην οικονομική δραστηριότητα. Ωστόσο, όπως αναφέρουν πολλοί αναλυτές, φαίνεται ότι η πανδημία έχει μετακινήσει την αγορά ακινήτων σε όλους σχεδόν τους τομείς της πέντε έτη πίσω.

Το πιο δραστικό και εύκολα μετρήσιμο αποτέλεσμα ήταν οι μειώσεις ενοικίων που επέβαλε η κυβέρνηση σε συγκεκριμένες δραστηριότητες, προκειμένου να υποστηρίξουν εταιρείες που έχουν χάσει μεγάλο μέρος του κύκλου εργασιών τους λόγω παύσης εργασιών. Παρά αυτό το προφανές χτύπημα στους ιδιοκτήτες, ο οικονομικός αντίκτυπος της παύσης της οικονομίας δεν έχει ακόμα αποτυπωθεί πλήρως, ειδικά μέχρι να μετρηθεί το μέγεθος της μείωσης του τουρισμού, με όλες τις επιπτώσεις που έχει μεταφέρει σε πολλές άλλες δραστηριότητες της οικονομίας, αλυσίδα που σχετίζεται με άμεση ή έμμεση μορφή με την τουριστική βιομηχανία. Υπάρχει πραγματικός κίνδυνος αυτές οι αλυσιδωτές αντιδράσεις να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη βιωσιμότητα ενός μεγάλου αριθμού προμηθευτών που αντιπροσωπεύουν μεγάλο μέρος της εγχώριας οικονομικής βάσης, καθώς ο τουρισμός και οι συναφείς δραστηριότητες αντιπροσωπεύουν περίπου το 20% - 25% του ΑΕΠ.

Σε αυτό το πλαίσιο, είναι θετική εξέλιξη ότι η Ευρωπαϊκή Ένωση και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο αντέδρασαν άμεσα και σθεναρά για την αντιμετώπιση αυτής της κρίσης, εγκρίνοντας αρχικά ένα πακέτο 540 δις Ευρώ τον Απρίλιο του 2020 για την αντιμετώπιση των άμεσων οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας, με σκοπό να καλύψουν το αυξημένο κόστος της υγειονομικής περίθαλψης, καθώς και την οικονομική υποστήριξη των εργαζομένων και των εταιρειών λόγω των ταξιδιωτικών περιορισμών. Στη συνέχεια, πρόσφατα, μετά από έντονες και χρονοβόρες διαπραγματεύσεις κατά τη Διάσκεψη Κορυφής της ΕΕ, εγκρίθηκε ένα πρόσθετο πακέτο δανείων και μεταβιβάσεων με τη δημιουργία του Ταμείου Ανάκαμψης με τίτλο «Επόμενη γενιά ΕΕ (NGEU)», ύψους 390 δις Ευρώ σε μεταφορές και 360 δις Ευρώ σε δάνεια. Μέσω των παραπάνω μηχανισμών, η Ελλάδα φαίνεται να εξασφαλίζει ένα πακέτο χρηματοδότησης ύψους 70 δις Ευρώ από την Ευρωπαϊκή Ένωση για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας.

Όπως συμβαίνει συνήθως, οι επιπτώσεις της υγειονομικής κρίσης αργούν να φανούν στην αγορά ακινήτων, με το κυριότερο χτύπημα να παρατηρείται μέχρι στιγμής στους τομείς αναψυχής, υγειονομικού ενδιαφέροντος και φιλοξενίας. Επιπρόσθετα παρατηρείται ανησυχία στον τομέα των γραφείων λόγω της νέας πραγματικότητας η οποία έχει οδηγήσει αρκετό κόσμο να εργάζεται από το σπίτι του. Για τον λόγο αυτό, οι συμμετέχοντες στην αγορά υποστηρίζουν ότι τα μέχρι στιγμής δεδομένα δεν αποτελούν αντιπροσωπευτικό δείγμα καθώς η αγορά των ακινήτων δεν αντικατοπτρίζει ακόμη πλήρως την οικονομική ύφεση που έχει προκληθεί από το κλείδωμα των δραστηριοτήτων και τον περιορισμό των μετακινήσεων που επιβλήθηκε. Οι λιανοπωλητές αντέδρασαν στο κλείσιμο της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας αναπτύσσοντας περαιτέρω το ηλεκτρονικό εμπόριο, εν τούτοις ο όγκος πωλήσεών τους απέχει από τα φυσιολογικά επίπεδα.

Βραχυπρόθεσμες Προοπτικές

Σε ό,τι αφορά το άμεσο μέλλον (~6 μήνες), αναμένουμε τη συμπεριφορά που θα επιδείξουν πολλοί διεθνείς επενδυτές που ήθελαν να τοποθετηθούν στην Ελλάδα, καθώς πιθανώς να στρέψουν τα κεφάλαιά τους σε πιο ώριμες αγορές όπου θα εμφανισθούν και πάλι ικανοποιητικής απόδοσης ευκαιρίες, θέτοντας ενδεχομένως την Ελλάδα σε δεύτερο πλάνο, τουλάχιστον μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2021. Προφανώς, αυτή η αλλαγή στρατηγικής θα επηρεάζεται πάντα από την αντίδραση άλλων ευρωπαϊκών αγορών, ιδίως μετά το τρέχον δεύτερο κύμα της πανδημίας. Αυτή η αλλαγή στρατηγικής με την μετατόπιση ξένων κεφαλαίων προς άλλες αγορές μπορεί να μην είναι μακροπρόθεσμη ενώ μπορεί να μην αφορά παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν μόνο την Ελλάδα. Ως εκ τούτου η απόδοση της Ελληνικής οικονομίας σε μακροοικονομικό επίπεδο και κυρίως μέσα από διαθρωτικές μεταρρυθμίσεις μπορεί να διατηρήσει το ενδιαφέρον των θεσμικών επενδυτών για την αγορά ακινήτων. Ωστόσο, σε αυτό το στάδιο δεν είναι εύκολα μετρήσιμο κατά πόσο αυτή η πιθανή στροφή μπορεί να αυξήσει το ενδιαφέρον από την πλευρά των ξένων επενδυτών.

Αντιθέτως, το συνεχιζόμενο ενδιαφέρον των εγχώριων παικτών αναμένεται να στηρίξει την αγορά και να ενισχύσει προοδευτικά το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών, μια κατάσταση που θα αποτελέσει τον κινητήριο μοχλό ενός νέου ανοδικού κύκλου που θα οδηγήσει σε υψηλότερα επίπεδα τιμών ενοικίασης και θα αποφέρει συμπίεση στις αρχικές αποδόσεις (Initial Yields).

Μακροπρόθεσμες προοπτικές

Σε ό,τι αφορά το μέσο και μακρινό μέλλον η εικόνα είναι περισσότερο ασαφής. Το καινοφανές περιβάλλον που δημιουργήθηκε και ώθησε τον επιχειρηματικό κόσμο στην υιοθέτηση μορφών εργασίας που λίγους μήνες πριν δεν ήταν διαδεδομένοι, οδήγησε σε μία νέα πραγματικότητα στον τρόπο που αντιλαμβανόμαστε τον εργασιακό χώρο, ενώ έχει αλλάξει και η αντίληψή μας σε ό,τι αφορά τους δημόσιους χώρους γενικά. Προς το παρόν, και καθώς η ανθρωπότητα ακόμη δεν έχει ξεφύγει από τον κίνδυνο νέου επιδημικού κύκλου, είναι αδύνατο να προβλέψουμε πώς θα διαμορφωθεί η αγορά στο μακρινό μέλλον και -το κυριότερο- πώς οι επιχειρήσεις θα μεταβάλλουν το modus operandi τους δημιουργώντας πιο ευέλικτα εργασιακά σχήματα τα οποία θα στηρίζονται

περισσότερο στην ψηφιακή και όχι στη φυσική συνάθροιση. Έχουμε την άποψη ότι η ανάγκη για φυσικό χώρο δεν θα σταματήσει να υπάρχει, ενώ για κάποιους τύπους επιχειρήσεων ίσως και να αυξηθεί (π.χ. business outsourcing services). Σε κάθε περίπτωση όμως είναι σχεδόν βέβαιο ότι η αντίληψή μας για τον δημόσιο χώρο έχει προσαρμοσθεί σε μία νέα πραγματικότητα ειδικά σε ό,τι αφορά τις προδιαγραφές υγιεινής και ασφάλειας ως προς τη παραμονή εργαζομένων και επισκεπτών, σε συνάρτηση με τα υλικά και τις Η/Μ εγκαταστάσεις που θα υποστηρίζουν τη λειτουργία των χώρων αυτών.

2.3.2. Ελλάδα

Μετά από σχεδόν 8 χρόνια ύφεσης, η ελληνική οικονομία έδειξε τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης το 2017 κάτι που αντικατοπτρίστηκε επίσης στους παραδοσιακούς τομείς του τουρισμού και των ακινήτων. Μεταξύ 2017-2019 η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσίασε καλά αποτελέσματα λόγω του βελτιωμένου οικονομικού κλίματος και της επιστροφής στην εμπιστοσύνη των επενδυτών, μια κατάσταση που οδήγησε σταδιακά στην αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας. Καθ' 'όλη τη διάρκεια του 2019, η επενδυτική δραστηριότητα σε όλους σχεδόν τους τομείς των ακινήτων συνέχισε να αυξάνεται, υποστηριζόμενη από τις ισχυρές μακροοικονομικές επιδόσεις στην Ελλάδα και την υπόλοιπη Ευρωζώνη, κάτι που αντανακλάται επίσης στις αποδόσεις του 10ετούς Ομοσπονδιακού Δημοσίου Ομολόγου της Ελλάδας (GGB) , που έπεσε σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα κάτω του 1,00% (Σεπτέμβριος 2020). Η αισιοδοξία για τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας ώθησε τους επενδυτές σε ένα ράλι να τοποθετηθούν σε ακίνητα καλής ποιότητας, κάτι που συμπίεσε τις αποδόσεις σε επίπεδα πριν από την κρίση ενώ η ταυτόχρονη αύξηση της ζήτησης για καλούς εμπορικούς χώρους είχε ως συνέπεια την ταχεία αύξηση των ενοικίων, ειδικά στις κύριες υπό-αγορές.

Αυτή η τάση συνεχίστηκε κατά τους δύο πρώτους μήνες του 2020 με την αγορά να είναι σε ανοδική τροχιά τόσο στη ζήτηση νέων χώρων λόγω νέων σχεδίων επέκτασης ή μετεγκατάστασης των εταιρειών, αλλά και λόγω της υψηλής ρευστότητας των επενδυτών που ενδιαφέρονται να αναπτύξουν και να διαφοροποιήσουν τα χαρτοφυλάκια τους με νέα ακίνητα που παράγουν εισόδημα. Ταυτόχρονα, πολλά αναπτυξιακά σχέδια με προοπτικές ανάκαμψης τέθηκαν σε εφαρμογή είτε από τις Α.Ε.Ε.ΑΠ. είτε από διάφορους θεσμικούς επενδυτές (ξένα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια, κατασκευαστές κλπ.), ενισχύοντας περαιτέρω το καλό κλίμα στην αγορά των ακινήτων. Η αυξημένη δραστηριότητα της αγοράς και οι προοπτικές ανάπτυξης της τροφοδότησαν το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών που άρχισαν να αναζητούν ευκαιρίες εισόδου στην Ελλάδα σε τομείς όπως ο τουρισμός και η αγορά γραφείων αρχικά και σε δεύτερο χρόνο στην αγορά καταστημάτων και αποθηκευτικών χώρων (logistics). Η πώληση πακέτων μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) από ελληνικές τράπεζες συνέχισε επίσης να προσελκύει το ενδιαφέρον μεγάλων ξένων επενδυτών, όπως οι Apollo, Bain, Fortress, Pimco κ.α., οι οποίοι έχουν αποκτήσει χαρτοφυλάκια διαθέτοντας περισσότερα από 1,5 δισ. Ευρώ στην αγορά. Αυτό ήταν επίσης ένα σημάδι της συνεχιζόμενης εμπιστοσύνης τους στις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Η πανδημία είχε ως αποτέλεσμα την παύση εργασιών συγκεκριμένων δραστηριοτήτων καθώς και της επιβολής ελέγχου μετακινήσεων με σκοπό να περιοριστεί η εξάπλωση των κρουσμάτων, τον Μάρτιο και τον Απρίλιο του 2020 επηρέασε την οικονομία με μη συμμετρικό τρόπο και επηρέασε δραστικά την αγορά ακινήτων έχοντας ως αποτέλεσμα επενδυτική δραστηριότητα να σταματήσει για το υπόλοιπο του πρώτου εξαμήνου, δεδομένου ότι οι περισσότεροι επενδυτές υιοθέτησαν μια στάση αναμονής.

Μέχρι στιγμής, αν και η δραστηριότητα έχει σχεδόν σταματήσει για αρκετούς μήνες, δεν έχουμε παρατηρήσει σημαντικές αλλαγές στα επίπεδα ενοικίων, αλλά από την άλλη πλευρά ο αριθμός των συμφωνιών ήταν μάλλον περιορισμένος, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις οι αποφάσεις είτε για μετεγκατάσταση ή για επέκταση αναβλήθηκαν έως ότου υπάρξει μια καλύτερη εικόνα σχετικά

με την οικονομική ευρωστία των επιχειρήσεων και την ικανότητά τους να προσαρμοστούν στη νέα πραγματικότητα, ενώ στο επενδυτικό σκέλος οι διαχειριστές χαρτοφυλακίου προτιμούν να έχουν μια σαφέστερη άποψη ως προς την κατεύθυνση που θα ακολουθήσει η αγορά των ακινήτων. Ως αποτέλεσμα, οι πράξεις πώλησης είναι πολύ λίγες και σίγουρα δεν επαρκούν για να μας δώσουν μια σαφή εικόνα ως προς την κατεύθυνση και τις τάσεις που θα επικρατήσουν στους διάφορους τομείς της αγοράς. Όσον αφορά τις αποδόσεις, προς το παρόν δεν υπάρχει μετρήσιμη τάση αύξησης στην ελληνική αγορά παρά το αρνητικό κλίμα και την αυξημένη αβεβαιότητα που προκαλούνται από την πανδημία σχετικά με τη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης και τον αντίκτυπό της στην οικονομία και στην αγορά ακινήτων.

Τομές Βιομηχανικών ακινήτων

Ο τομέας των βιομηχανικών ακινήτων είναι ο νικητής στην προσέλκυση επενδυτικού ενδιαφέροντος κατά τη διάρκεια του 2020. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το ηλεκτρονικό εμπόριο σημείωσε άνοδο όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά και σε ολόκληρη την Ευρώπη κατά τη διάρκεια της καραντίνας, καθώς έγινε ο ασφαλέστερος τρόπος αγορών και πιθανώς ο μοναδικός τρόπος για αγορά μη βασικών αγαθών. Αυτό οδήγησε σε μια δραματική αύξηση της ζήτησης για αποθηκευτικούς χώρους γεγονός που ενίσχυσε περαιτέρω μια ήδη υπάρχουσα τάση. Ως αποτέλεσμα αυτής της αναπτυσσόμενης τάσης, παρατηρήσαμε αυξητικές τάσης στον όγκο επενδύσεων ειδικά από το δεύτερο εξάμηνο του 2019 και μετά. Η ελληνική αγορά εφοδιαστικής αλυσίδας δεν αποτελούσε επενδυτική προτεραιότητα και, ως εκ τούτου, δεν ακολούθησε με τον ίδιο ρυθμό την ευρωπαϊκή τάση η οποία αφορά σε μεγάλου μεγέθους αναπτύξεις με χαρακτηριστικά παραδείγματα χώρες όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ρουμανία και η Πολωνία. Οι αυξανόμενες διαδικτυακές λιανικές πωλήσεις σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η επισκεψιμότητα των καταναλωτών παραμένει σημαντικά χαμηλά επίπεδα συγκριτικά με την προ Covid-19 εποχή, αναμένεται να εντείνουν το επενδυτικό ενδιαφέρον για ποιοτικές εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας.

Η παγκόσμια πανδημία δημιούργησε νέες ευκαιρίες και μετατόπιση της ζήτησης στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας, καθώς οι επενδυτές αναζητούν χώρους αποθήκευσης και κέντρα διανομής σε βιομηχανικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Σε αυτό το πλαίσιο η Trastor REIC προχώρησε σε δύο συναλλαγές στον Ασπρόπυργο αποκτώντας δύο κτήρια logistics για συνολικό ποσό 4,2 εκ Ευρώ περίπου. Αναμένουμε ότι το 2020 θα κλείσει με υψηλότερους όγκους συναλλαγών στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας συγκριτικά με το 2019 και το 2018 αντίστοιχα. Αυτό αποδεικνύεται επίσης και από τις τελευταίες ανακοινώσεις της Pasal και της BriQ σχετικά με την απόκτηση μεγάλων κέντρων διανομής και logistics στον Ασπρόπυργο και στη Μάνδρα αντίστοιχα, τοποθετώντας πάνω από 65 εκατομμύρια Ευρώ σε αυτόν τον τομέα με λοιπούς γνωστούς ενεργούς παίκτες να ακολουθούν με επενδύσεις παρόμοιου μεγέθους. Από τις πληροφορίες μας σχετικά με την εν λόγω αγορά, γνωρίζουμε ότι τόσο εγχώριες όσο και διεθνείς εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα έχουν δρομολογήσει νέες επενδυτικές στρατηγικές που εστιάζουν σε μονάδες εφοδιαστικής αλυσίδας, που βρίσκονται σε βιομηχανικές ζώνες της Αττικής. Επί του παρόντος, περισσότερα από 90.000 μ² σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων υψηλής ποιότητας βρίσκονται υπό κατασκευή με τουλάχιστον περίπου 35.000 μ² επιπλέον να βρίσκονται σε εξέλιξη και στο τελικό στάδιο των διαπραγματεύσεων. Έτσι, ο όγκος των επενδύσεων για απόκτηση και ανάπτυξη ακινήτων εφοδιαστικής αλυσίδας ανέρχεται σε περισσότερα από 150 εκ Ευρώ το 2020.

Αποδόσεις

Όσον αφορά τις αποδόσεις και παρόλο που υπάρχει κάποιος βαθμός σκεπτικισμού τόσο από εγχώριους όσο και από διεθνείς επενδυτές που δραστηριοποιούνται ή συμπεριλαμβάνουν την Ελλάδα στην επενδυτική τους ατζέντα, επί του παρόντος δεν υπάρχει μετρήσιμη ανοδική τάση παρά το αρνητικό κλίμα. Από την άλλη πλευρά, η αβεβαιότητα σχετικά με το χρονικό διάστημα που η παγκόσμια οικονομία θα χρειαστεί να ανακάμψει σε συνδυασμό με περιορισμούς ταξιδιού και ψυχολογικούς λόγους που μειώνουν την κινητικότητα μπορεί να αντιδράσουν ως εμπόδιο στην ανάκαμψη της αγοράς.

2.4. Σχόλια τοπικής αγοράς

Η περιοχή του Σχηματαρίου είναι μία από τις βασικές περιοχές συγκέντρωσης βιομηχανικών ακινήτων της ευρύτερης περιοχής Αττικής και Βοιωτίας επωφελούμενη κυρίως από την εγγύτητα στην Εθνική Οδό και το σιδηροδρομικό δίκτυο αλλά και την εγγύτητα με την πόλη της Αθήνας απέχοντας περίπου 65 χλμ. από το κέντρο της. Η ζήτηση περιορίζεται κυρίως σε βιομηχανικές αποθήκες υψηλής ποιότητας (Α κατηγορίας) σε τοποθεσίες που επιτρέπουν την εύκολη πρόσβαση σε κύριο οδικό δίκτυο και άλλες υποδομές μεταφορών όπως σιδηροδρομικό δίκτυο και λιμάνι. Τα αγοραία μισθώματα μετά τη μεγάλη πτώση που υφίσταντο λόγω της οικονομικής κρίσης παρατηρούμε ότι έχουν σταθεροποιηθεί και σε περιπτώσεις ποιοτικών ακινήτων παρουσιάζουν σχετική άνοδο. Πτωτικές τάσεις παρουσιάζει η κενότητα του διαθέσιμου κτιριακού αποθέματος όπου κυμαίνεται στο 10% για Α και Β κατηγορίας βιομηχανικές αποθήκες. Το παραπάνω ποσοστό είναι πολύ μικρότερο λαμβάνοντας υπόψη μόνο τις βιομηχανικές αποθήκες Α' κατηγορίας λόγω και του περιορισμένου κτιριακού διαθέσιμου σε αυτήν την κατηγορία. Γενικότερα, οι βιομηχανικές αποθήκες Α' ποιότητας αποτελούν ένα καλό επενδυτικό προϊόν με σταθερή ζήτηση κυρίως από μεγάλα ονόματα του λιανεμπορίου παρουσιάζοντας σχετικά χαμηλό ρίσκο και υψηλή απόδοση που κυμαίνεται στο 8,5-9,5%.

2.4.1. Στοιχεία μισθώσεων

Διενεργήσαμε έρευνα στην τοπική αγορά προκειμένου να εντοπίσουμε συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων. Τα αποτελέσματα της έρευνάς μας, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές που έγιναν, φαίνονται στον κάτωθι πίνακα:

α/α	Περιγραφή Εκτιμώμενο ακίνητο	Εμβαδόν (μ²)	Μίσθωμα (€/μήνα)	Μίσθωμα (€/μ²/μήνα)	Έτη παλαιότητας (-1%/έτος) *25*		Ζητούμενη Τιμή	Επιφάνεια	Θέση	Κατάσταση	Παροχές	Ανηγμένο μίσθωμα (€/μ²/μήνα)
1	Οινόφυτα, βιομηχανικός χώρος, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πάρκιν, σε καλή κατάσταση	4.420,0	12.000	2,7	20	-5%	-15%	+5%	0%	0%	0%	2,3
2	Οινόφυτα, βιομηχανικός χώρος ισογείου -1ου κατασκευής 1999, σε καλή κατάσταση	3.259,0	9.000	2,8	22	-3%	-15%	+5%	0%	0%	0%	2,4
3	Οινόφυτα, επαγγελματικό κτίριο κατασκευής 2005, με ύψος 8μ, γραφειακούς χώρους, υποσταθμό, σε καλή κατάσταση	5.700,0	17.000	3,0	16	-9%	-15%	+5%	0%	-10%	-5%	2,1
4	Οινόφυτα, βιομηχανικές αποθήκες ξηρού φορτίου, 29.253 μ², άριστη κατάσταση. Recorded	29.253,0	103.000	3,5	15	-10%	0%	0%	0%	-15%	-10%	2,4
5	Σχηματάρι, βιομηχανικές αποθήκες ξηρού φορτίου, 6,350 μ², άριστη κατάσταση. Recorded	6.350,0	14.700	2,3	20	-5%	0%	0%	0%	-10%	-5%	1,9
6	Οινόφυτα, βιομηχανικός χώρος, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και 1ο όροφο, γραφεία, σε καλή κατάσταση	10.440,0	31.300	3,0	31	+6%	-15%	0%	0%	0%	0%	2,7
7	Οινόφυτα, βιομηχανικός χώρος, αποτελείται από ισόγειο και 1ο όροφο, σε καλή κατάσταση, σε γεωτεμάχιο 14.135 μ².	10.440,0	31.300	3,0	15	-10%	-15%	+5%	0%	-10%	-5%	2,1

Όπως παρατηρείται στον παραπάνω πίνακα, οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης βιομηχανικών /αποθηκευτικών χώρων κυμαίνονται μεταξύ 1,9 €/μ²/μήνα και 2,7 €/μ²/μήνα. Το εν λόγω συγκρότημα κτιρίων αποτελείται από τρία κτίρια. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το κτίριο Α βρίσκεται σε καλύτερη κατάσταση σε σύγκριση με το κτίριο Β και το κτίριο Γ σε ότι αφορά την συντήρηση και τα τεχνικά χαρακτηριστικά. Οι αναγωγές πραγματοποιήθηκαν ως προς το Κτίριο Α. Με βάση τα ανωτέρω εφαρμόζεται τιμή μισθώματος ίση με 2,20 €/μ²/μήνα για το κτίριο Α.

Το κτίριο Β και το Κτίριο Γ βρίσκονται σε χειρότερη κατάσταση συντήρησης από το κτίριο Α. Συνεπώς εφαρμόζονται τιμές μίσθωσης για τα εν λόγω κτίρια χαμηλότερες από το κτίριο Α. Βάσει των ανωτέρω ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις τιμές μίσθωσης για κάθε κτίριο:

Χρήση	Μισθωτική Αξία
Αποθήκη Α	2,20 €/μ²/μήνα
Γραφείο Α	2,20 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Β	1,50 €/μ²/μήνα
Αποθήκη Γ	0,50 €/μ²/μήνα

Συνεπώς η μισθωτική αξία του ακινήτου είναι ως ακολούθως:

	Μισθωτής	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)	Μισθωτική αξία (€/μήνα)
1	Δελατόλας 3PL ΑΕ	9.920	8.800
2	TRADE LOGISTICS SA (INTERSPORT)	52.000	53.154
3	Κενό	0	377
		61.920	62.332

2.5. Υποθέσεις εκτίμησης

Ακολούθως παρατίθενται οι εκτιμητικές υποθέσεις που υιοθετήσαμε για τις ανάγκες των υπολογισμών της παρούσας εκτίμησης:

Ακολούθως παρατίθενται οι εκτιμητικές υποθέσεις που υιοθετήσαμε για τις ανάγκες των υπολογισμών της παρούσας εκτίμησης:

- Υιοθετήθηκε ΔΤΚ ίσος με τον Μέσο Όρο των προβλέψεων από το IMF και την oxford Economics:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Oxford Economics	+0,80%	+1,90%	+1,60%	+1,50%	+1,50%	+1,70%	+1,90%	+2,00%	+2,00%
IMF	+0,70%	+0,90%	+1,00%	+1,60%	+1,80%	+1,80%	+1,80%	+1,80%	+1,80%
Μέσος Όρος	+0,75%	+1,40%	+1,30%	+1,55%	+1,65%	+1,75%	+1,85%	+1,90%	+1,90%

- Εφαρμόστηκε 1,00% ετήσια αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων. Πρόκειται για υπόθεση η οποία αντανακλά την, κατά την άποψή μας, τη μακροπρόθεσμη αύξηση των μισθωμάτων για παρόμοια ακίνητα σε περιοχές με παρόμοια χαρακτηριστικά.
- Έξοδα πώλησης: 1,00% επί της μικτής Αξίας Εξόδου (Exit Value).
- Έξοδα διαχείρισης: 1% επί του εισπραττόμενου μισθώματος

2.6. Συντελεστές προεξόφλησης και εξόδου

Κατά την διάρκεια της οικονομικής κρίσης, από το 2009 και μετέπειτα, παρατηρήθηκε στρατηγική απόσυρση όλων σχεδόν των ξένων θεσμικών επενδυτών από την ελληνική αγορά ακινήτων και συνεπώς στην αναπόφευκτη διακοπή της επενδυτικής δραστηριότητας. Ο συνδυασμός κακού οικονομικού κλίματος, αυξημένων επιχειρηματικών κινδύνων και αυξημένου κόστους δανεισμού είχε ως αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση των αποδόσεων σε επενδυτικά ακίνητα σε όλους τους τομείς της κτηματαγοράς, απόρροια των εγγενών κινδύνων που ακολουθούν μια συστημική οικονομική κρίση όπως η ελληνική. Ωστόσο οι μεταβολές των αποδόσεων δεν ήταν ομοιόμορφες σε ολόκληρη την αγορά, αλλά εμφάνισαν σημαντικές διακυμάνσεις ανάλογα με τον τύπο των ακινήτων, αλλά και με βάση γεωγραφικές περιοχές. Παρατηρήθηκε έτσι ότι οι αποδόσεις για ακίνητα με καλά

χαρακτηριστικά έχουν παρουσιάσει χαμηλότερες αυξήσεις σε σύγκριση με τις αποδόσεις για δευτερεύοντα ακίνητα, πιθανώς επειδή σε δύσκολες οικονομικές συνθήκες οι επενδυτές τείνουν να επικεντρώνονται σε ακίνητα με καλύτερα ποιοτικά χαρακτηριστικά, που μπορούν να διατηρήσουν βιώσιμα επίπεδα ενοικίου και επομένως ασφαλέστερες εισοδηματικές ροές, ενώ ταυτόχρονα έχουν καλύτερες προοπτικές για ταχύτερη ανάκαμψη εφόσον η αγορά κινηθεί σε θετικό έδαφος.

Ως αποτέλεσμα, και ανάλογα με τις διάφορες παραμέτρους που επηρεάζουν συνήθως τα ακίνητα, οι αποδόσεις σε καλά ακίνητα αυξήθηκαν κατά τουλάχιστον 1%-2% σε σύγκριση με τα παρατηρούμενα επίπεδα τους πριν από την κρίση, ενώ η αύξηση ήταν ακόμη μεγαλύτερη σε δευτερεύοντα ακίνητα. Σε πολλές περιπτώσεις, ιδίως όσον αφορά περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται σε δευτερεύουσες και/ή περιφερειακές τοποθεσίες, οι αποδόσεις υπερέβησαν το ψυχολογικό επίπεδο του 9%.

Από το 4ο τρίμηνο του 2016 οι αποδόσεις άρχισαν να συμπιέζονται, έστω και αργά, ως αποτέλεσμα της σχετικής οικονομικής σταθερότητας και του υψηλότερου ενδιαφέροντος για επενδύσεις στην Ελλάδα από το εξωτερικό, που αυτή επιφέρει. Πλέον εμφανίζεται σημαντικός αριθμός ξένων επενδυτών που εξετάζουν επενδυτικά σχέδια, παρόλο που κάποιοι εξ αυτών εξακολουθούν να έχουν ευκαιριακή προσέγγιση. Η συμπίεση των αποδόσεων παρατηρείται κυρίως στα καλά γραφεία και σε μικρότερο βαθμό στα καλά καταστήματα, ενώ το ενδιαφέρον για την χαμηλότερη βαθμίδα της αγοράς παραμένει αδύναμο, ενόψει και του μεγάλου όγκου ακινήτων που αναμένεται να εισέλθουν στην αγορά ως μέρος της αναδιάρθρωση των χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) των τραπεζών.

Και πάλι η ανάκαμψη δεν είναι ομοιόμορφη σε όλο το φάσμα της κτηματαγοράς, καθώς την μεγαλύτερη βελτίωση παρουσιάζουν οι τομείς του τουρισμού και της αγοράς γραφείων καλής ποιότητας, ενώ ακολουθούν τα εμπορικά ακίνητα με καλά χαρακτηριστικά, ενώ πάντοτε σημαντικό ρόλο έχει η ποιότητα των μισθωτών και η διατηρησιμότητα των μισθωμάτων. Το θετικό στοιχείο είναι ότι πλέον στην αγορά κυριαρχούν οι θεσμικοί επενδυτές (ΑΕΕΑΠ, επενδυτικές τράπεζες κλπ.) κάτι που εξ ορισμού οδηγεί αφενός στην κανονικοποίηση της αγοράς κι αφετέρου στην μεγαλύτερη διαφάνειά της, που αποτελεί σημαντικό παράγοντα βελτίωσης της εικόνας στο εξωτερικό αλλά και μείωσης του λεγόμενου κινδύνου χώρας (country risk).

Με βάση τα στοιχεία που έχουμε από τις αγοραπωλησίες, αλλά και την γενικότερη πληροφόρηση που λαμβάνουμε από επενδυτές, ιδιοκτήτες και χρήστες, έχουμε την άποψη ότι οι τρέχουσες μικτές αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 5,00% και 6,50% περίπου στην αγορά γραφείων (ενίοτε και χαμηλότερα), μεταξύ 5,50% και 7,00% σε πολύ καλά εμπορικά ακίνητα (prime retail) μικρού και μεσαίου μεγέθους και μεταξύ 7,00% και 7,75% περίπου για καλής ποιότητας εμπορικά κέντρα. Αντίστοιχα, στην αγορά των εμπορικών αποθηκών, οι αποδόσεις κυμαίνονται σήμερα στο επίπεδο του 9,00% περίπου, με φθίνουσα όμως τάση, καθώς υπάρχει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον σε αυτόν τον τομέα.

Για το 2021 αναμένουμε πρόσκαιρη σταθεροποίηση των αποδόσεων, λόγω της στάσης αναμονής που έχει λάβει η αγορά ενόψει της έναρξης των εμβολιασμών και της αναμενόμενης, προς τα μέσα έως το τέλος του 2021, επιστροφής στη νέα κανονικότητα. Βάσει των στοιχείων που έχουμε αντιλαμβανόμαστε ότι θα πραγματοποιηθούν περαιτέρω επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού, καθώς πολλές από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ έχουν αρχίσει να εμπλουτίζουν τα χαρτοφυλάκιά τους συμπεριλαμβάνοντας και ξενοδοχειακές μονάδες, ιδιαίτερα στις μεγαλύτερες πόλεις και τους κυριότερους τουριστικούς προορισμούς. Περισσότερες επενδύσεις αναμένονται σε νέα γραφεία, που θα συμπλέουν με τις απαιτήσεις της νέας πραγματικότητας, ενώ στα εμπορικά ακίνητα αναμένεται μία σχετική κάμψη της ζήτησης, τουλάχιστον μέχρι να διαφανούν οι νέες τάσεις, εξαιρουμένων όμως των καταστημάτων πώλησης ειδών πρώτης ανάγκης (σούπερ μάρκετ) όπου η ζήτηση θα είναι ισχυρή.

2.6.1. Συντελεστής προεξόφλησης

Με βάση την σημερινή εικόνα, αλλά και τις προοπτικές της κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς, αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και των μισθώσεων που είναι σε ισχύ, έχουμε εφαρμόσει επιτόκιο προεξόφλησης (TRR) 10,00% το οποίο δομείται ως εξής:

12-month spread	Inflation**	Asset-class risk	Sector risk	Location risk	Property risk	Covenant strength	Over/under rented	Leasehold	TRR
1,75%	1,50%	2,25%	2,50%	1,00%	0,75%	0,25%	0,00%	0,00%	**10,00%**

- 10Y bond spread: Ως ποσοστό κινδύνου που χαρακτηρίζει τη χώρα χρησιμοποιούμε τη διαφορά (spread) του Μ.Ο. του τελευταίου έτους (01-01-20 έως 31-12-20) των γερμανικών ομολόγων δεκαετούς διάρκειας (-0,477%) και του αντίστοιχου Μ.Ο. των ελληνικών ομολόγων αντίστοιχης διάρκειας (1,255%). Το ποσοστό αυτό ανέρχεται σε 1,735% το οποίο στρογγυλοποιούμε στο 1,75% για εκτιμητικούς σκοπούς.
- Inflation: Ως μέσο πληθωρισμό υιοθετούμε τον στρογγυλοποιημένο Μέσο Όρο (1,50%) της πρόβλεψης του ΔΤΚ, όπως αναλύεται στην παράγραφο 2.6 ανωτέρω.
- Asset-class: Λόγω του ειδικού χαρακτήρα της ακίνητης περιουσίας ως επενδυτικό προϊόν (asset class) προσθέτουμε ποσοστό 2,25%. Ο κίνδυνος αυτός απορρέει από την ιδιαίτερη φύση της ακίνητης περιουσίας η οποία, σε αντίθεση με επενδυτικά προϊόντα άλλου τύπου (μετοχές, ομόλογα, commodities κ.α.), έχει την ιδιαιτερότητα ότι δεν μπορεί να μετακινηθεί, ότι δεν είναι εύκολα και άμεσα ρευστοποιήσιμη, καθώς και ότι απαιτεί μεγάλη ένταση κεφαλαίου, άρα απευθύνεται σε μικρό κομμάτι της αγοράς.
- Sector: Ο τομέας των εμπορικών ακινήτων ανέκαθεν αποτελούσε κύριο στόχο των επενδυτικών κεφαλαίων με τα τελευταία σημάδια να δείχνουν ότι βρίσκεται σε περίοδο αρχικής και αργής ανάκαμψης, μετά από την δεκαετή κρίση. Αν και προς το παρόν η αγορά γραφείων δείχνει να ανακάμπτει πιο γρήγορα και να είναι πιο ελκυστική από αυτή των καταστημάτων, εν τούτοις θεωρούμε ότι αποτελεί έναν τομέα που πάντοτε βρίσκεται στο στόχαστρο των επενδυτών.
- Location: Το ακίνητο βρίσκεται σε στην περιοχή των Οινοφύτων και θεωρείται ως το πλέον εμπορικό σημείο της ευρύτερης περιοχής για την συγκεκριμένη χρήση. Το ακίνητο απολαμβάνει καλή πρόσβαση και εγγύτητα με την Εθνική Οδό.
- Property: Το μέγεθος του ακινήτου είναι μεγάλο συγκριτικά με την τοπική αγορά, γεγονός που θεωρείται ως προσόν καθότι υπάρχει ζήτηση για μεγάλους χώρους βιομηχανικών αποθηκών. Σε ότι αφορά τα τεχνικά του χαρακτηριστικά, ορισμένες από τις εγκαταστάσεις του βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση . Για τους παραπάνω λόγους το «property risk» για το συγκεκριμένο ακίνητο θεωρείται υψηλό.
- Covenant strength: Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές οι οποίοι προσφέρουνν υπηρεσίες αποθήκευσης (3PL). Πρόκειται για μισθωτές καθιερωμένους στην αγορά με πανελλαδική εμβέλεια και κατά συνέπεια θεωρούμε ότι ο κίνδυνος αθέτησης των μισθωτικών συμβάσεων είναι χαμηλός.
- Over/under-rented: Όπως αναφέρεται ανωτέρω, το ακίνητο είναι μισθωμένο σε επίπεδα κάτω από το αγοραίο μίσθωμα που υπολογίζουμε. Παρ όλα αυτά και λόγω του ότι το τρέχον μίσθωμα δεν διαφέρει ιδιαίτερα από το αγοραίο, καθώς επίσης και το γεγονός ότι το μισθωτήριο λήγει αρκετά σύντομα (σχεδόν στην αρχή της περιόδου μελέτης).
- Leasehold: Το ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην ιδιοκτήτρια εταιρεία συνεπώς δεν υπάρχει επιπρόσθετος κίνδυνος.

2.6.2. Συντελεστής εξόδου

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή του Σχηματαρίου όπου μαζί με τα Οινόφυτα αποτελούν μία από τις σημαντικότερες υπο-αγορές συγκέντρωσης βιομηχανικών χρήσεων μετά τις βιομηχανικές περιοχές τις Αττικής όπως Θριάσιο πεδίο, Ελευσίνα κτλ. Επίσης το ακίνητο αποτελεί ένα από τα ποιοτικότερα ακίνητα της περιοχής και όχι μόνο προσφέροντας σύγχρονους χώρους αποθήκευσης μεγάλου μεγέθους εξοπλισμένους με ρομποτικό σύστημα και ποιοτικούς γραφειακούς χώρους.

Από τα στοιχεία αγοράς παρατηρούμε ότι από το 2017 και μετέπειτα παρατηρήθηκε ισχυρή επενδυτική δραστηριότητα κυρίως από μεγάλους θεσμικούς «παίκτες». Αποτέλεσμα ήταν η αποκλιμάκωση των αποδόσεων η οποία κατά μέσο όρο άγγιξε τα 100 bps, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις ακινήτων καλής ποιότητας, με καλή θέση και καλές μισθώσεις, η αποκλιμάκωση ήταν ακόμη ισχυρότερη. Στο πλαίσιο αυτό θα λέγαμε ότι σύμφωνα με τη διάθεση που επιδεικνύουν οι επενδυτές, και παρά την αβεβαιότητα λόγω του Covid-19, ένα εύλογο επίπεδο μικτής απόδοσης για αντίστοιχα με το εκτιμώμενο ακίνητο διαμορφώνεται στα επίπεδα του 8,25-9,0% με το κάτω άκρο του εύρους αφορά σε ποιοτικές αποθήκες στην περιοχή του Ασπροπύργου.

Με βάση τη θέση του ακινήτου, τα ιδιαίτερα ποιοτικά χαρακτηριστικά του αλλά και τις τάσεις της τοπικής κτηματαγοράς ο συντελεστής απόδοσης προσδιορίζεται στο 9,00%.

Οι λεπτομερείς χρηματορροές, όπως υπολογίζονται με βάση τα ανωτέρω δεδομένα και τις σχετικές εκτιμητικές και ειδικές υποθέσεις, παρουσιάζονται στο Παράρτημα 3.1 της παρούσης.

2.7. Εκτίμηση

Υπό την εκτιμητική βάση της Εύλογης Αξίας και σύμφωνα με όσα περιγράφονται ανωτέρω, έχουμε την άποψη ότι η αξία του εν θέματι ακινήτου για την κρίσιμη ημερομηνία 31-12-20, ανέρχεται σε 8.753.020 €, ποσό που στρογγυλοποιείται στα **8.750.000 € (Οκτώ Εκατομμύρια Επτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)**.

3. Παραρτήματα

3.1. Μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών

Inofyta warehouse (Amounts in EUR)	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 Δεκ-2021	Year 2 Δεκ-2022	Year 3 Δεκ-2023	Year 4 Δεκ-2024	Year 5 Δεκ-2025	Year 6 Δεκ-2026	Year 7 Δεκ-2027	Year 8 Δεκ-2028	Year 9 Δεκ-2029	Year 10 Δεκ-2030	Year 11 Δεκ-2031	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	748.041	8.223.711
Scheduled Base Rent	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	747.567	748.041	8.223.711
CPI Increases	0	5.573	16.053	25.922	37.840	50.725	64.616	79.558	95.187	111.113	127.342	613.929
Total Rental Revenue	747.567	753.140	763.620	773.489	785.407	798.292	812.183	827.125	842.754	858.680	875.383	8.837.640
Total Tenant Revenue	747.567	753.140	763.620	773.489	785.407	798.292	812.183	827.125	842.754	858.680	875.383	8.837.640
Potential Gross Revenue	747.567	753.140	763.620	773.489	785.407	798.292	812.183	827.125	842.754	858.680	875.383	8.837.640
Effective Gross Revenue	747.567	753.140	763.620	773.489	785.407	798.292	812.183	827.125	842.754	858.680	875.383	8.837.640
Operating Expenses												
Managerial costs	7.476	7.531	7.636	7.735	7.854	7.983	8.122	8.271	8.428	8.587	8.754	88.376
Total Operating Expenses	7.476	7.531	7.636	7.735	7.854	7.983	8.122	8.271	8.428	8.587	8.754	88.376
Net Operating Income	740.091	745.608	755.984	765.754	777.553	790.309	804.061	818.853	834.326	850.093	866.629	8.749.263
Cash Flow Before Debt Service	740.091	745.608	755.984	765.754	777.553	790.309	804.061	818.853	834.326	850.093	866.629	8.749.263
Cash Flow Available for Distribution	740.091	745.608	755.984	765.754	777.553	790.309	804.061	818.853	834.326	850.093	866.629	8.749.263
Property Resale @ 9,00%											9.629.213	
PV of Cash Flow @ 10,00%	708.724	649.097	598.300	550.938	508.570	469.921	434.635	402.392	372.723	345.242	3.712.478	
Total Unleveraged Present Value	**8.753.020**											

savills.gr | kentriki.gr

RICS Regulated by RICS

KENTRIKI

An International Associate of Savills