

Έκθεση εκτίμησης εμπορικού ακινήτου

επί της Λεωφόρου Βασιλέως Κωνσταντίνου 291, Δήμος
Κρωπίας, Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής,
Περιφέρεια Αττικής

Σεπτέμβριος 2016

Π Ι Ν Α Κ Α Σ Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Ω Ν

1.0	ΕΝΤΟΛΕΣ	1
2.0	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	2
3.0	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ.....	3
4.0	ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ ΔΙΚΤΥΑ.....	6
5.0	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ.....	6
6.0	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	6
7.0	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	7
8.0	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	8
9.0	ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	11
10.0	ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	13
11.0	ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	18
12.0	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	19
13.0	ΔΗΛΩΣΗ	21

Προς:

Grivalia Properties REIC
117, Λεωφόρος Κηφισίας
Μαρούσι, 15124 Ελλάδα

64, Louise Riencourt Str.
"APOLLON TOWER"
115 23, Athens, GREECE

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

www.savills.gr

Υπόψιν Κυρίου Κωνσταντίνου Αθανασίου,

Senior Associate - Investments

14^η Οκτωβρίου 2016

Αξιότιμοι Κύριοι,

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ 291, ΚΟΡΩΠΙ, ΔΗΜΟΣ ΚΡΩΠΙΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

1.0 ΕΝΤΟΛΕΣ

Με βάση την από 05-09-2016 σύμβαση, πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο υπό εκτίμηση ακίνητο στις 21-9-16 και αναφέρουμε τα εξής:

Η εκτίμησή μας βασίζεται στα πρότυπα και τις οδηγίες (Professional Standards (PS) και Valuation Practice Statements (VPS)) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο σχετικό επαγγελματικό εγχειρίδιο (RICS Valuation – Professional Standards 2014) του οποίου η τελευταία έκδοση είναι σε ισχύ από την 6η Ιανουαρίου 2014.

Σύμφωνα με τις εντολές μας έχουμε παράσχει την άποψή μας για την αγοραία αξία του εν θέματι ακινήτου, όπως περιγράφεται στο Εκτιμητικό Πρότυπο VPS 4 ('Βάσεις αξίας, υποθέσεις και ειδικές υποθέσεις').

Σκοπός της εκτίμησης είναι η λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων από τον πελάτη.

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η ημερομηνία της αυτοψίας, ήτοι 21-09-16.

Savills has offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

ΚΕΝΤΡΙΚΗ Property Valuers & Consultants Ltd. – d.t. Savills Hellas Ltd. Chartered Surveyors. Registered in Greece, VAT Registration No. 095422810 (ΑΦΜ).
Registered office: 64, Louise Riencourt Street, Athens, 115 23.

Ως βάση αξίας ορίζεται η αγοραία αξία ο ορισμός της οποίας δίδεται στο Παράρτημα 1.

Την αυτοψία πραγματοποίησε στις 21-09-16 ο Γιώργος Βεϊνόγλου, Οικονομολόγος MA (SocSci) και MSc Real Estate Economics and Finance. Την εκτίμηση διενήργησε ο Δημήτρης Μανουσάκης, Αρχιτέκτονας Μηχανικός, MSc Econ, μέλους TEE (54176), MRICS (1152810), Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (57), εκτιμητής κατάλληλος σύμφωνα με τα πρότυπα και τις οδηγίες του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων και πιο συγκεκριμένα με το PS 2 ('Ethics, competency, objectivity and disclosures'). Ο Δημήτρης Μανουσάκης επικουρήθηκε για τη σύνταξη της εκτίμησης από τον Γιώργο Βεϊνόγλου, APC RICS, Οικονομολόγο.

Σύμφωνα με το VPS 3.7, επιβεβαιώνουμε ότι τα προαναφερθέντα άτομα έχουν επαρκή γνώση της τοπικής αγοράς και τις δεξιότητες και την κατανόηση να αναλάβουν την αποτίμηση αρμοδίως.

Πιστοποιούμε ότι δεν είμαστε σε γνώση κάποιας σύγκρουσης συμφερόντων η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και υποβάλλουμε μία ανεξάρτητη μελέτη εκτιμήσεως για το συγκεκριμένο ακίνητο.

2.0 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της πόλης του Κορωπίου της περιοχής Μεσογείων. Η πόλη αποτελεί διοικητικό κέντρο του ομώνυμου Δήμου Κρωπίας, ο οποίος σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011 αριθμεί 34.281 μόνιμους κατοίκους. Το εμπορικό κατάστημα βρίσκεται επί της Λεωφόρου Βασιλέως Κωνσταντίνου 291, πολύ κοντά στον κόμβο από τον οποίον ξεκινά η Λεωφόρος Λαυρίου, που συνδέει το Κορωπί με το Μαρκόπουλο και το Λαύριο, και η Λεωφόρος Κορωπίου-Βάρης, που αποτελεί ένας από τους σημαντικότερους οδικούς άξονες της Ανατολικής Αττικής.

Η Λεωφόρος Βασιλέως Κωνσταντίνου είναι ο κεντρικότερος και πλέον εμπορικός δρόμος του Κορωπίου καθώς διασχίζει την πόλη εκκινώντας Βορειοδυτικά με κατάληξη Νοτιοδυτική. Αποτελεί τη φυσική προέκταση της οδού Παιανίας-Κορωπίου. Η Λεωφόρος χαρακτηρίζεται από διαρκή και υψηλή κυκλοφορία καθώς την διασχίζει η πλειοψηφία των κατοίκων της πόλης, αλλά και διερχόμενοι με προορισμό κοντινούς οικισμούς ή την Αθήνα.

Η Λεωφόρος Βασιλέως Κωνσταντίνου κατά μήκος της συγκεντρώνει τη σημαντικότερη εμπορική δραστηριότητα της πόλης του Κορωπίου, αποτελώντας την κεντρική της αγορά. Στις δύο πλευρές της Λεωφόρου παρατηρούνται διάφορων μεγεθών και βεληνεκούς επιχειρήσεις. Η αγορά του Κορωπίου είναι αρκετά ισχυρή, αλλά όχι ιδιαίτερα μεγάλου βεληνεκούς με βασικό χώρο επιρροής τον ίδιο τον πληθυσμό

της, καθώς έχει ισχυρούς ανταγωνιστές σε άλλες τοπικές αγορές της Ανατολικής Αττικής-Μεσογείων (Μαρκόπουλο, Λαύριο, Σπάτα), αλλά και τα πολύ ισχυρά κέντρα των ανατολικών προαστίων της Αθήνας. Σημαντικός εμπορικός πόλος της περιοχής είναι και το εμπορικό πάρκο του Αεροδρομίου το οποίο όμως δύσκολα μπορεί να θεωρηθεί άμεσος ανταγωνιστής της τοπικής αγοράς, παρά μόνο σε ορισμένους τομείς προϊόντων (ηλεκτρονικά είδη, επιλεγμένος ρουχισμός και είδη σπιτιού/κήπου).

Σε αντίθεση με το κέντρο της πόλης το δομημένο περιβάλλον στην εγγύτερη περιοχή του ακινήτου είναι σχετικά αραιό με αρκετά ελεύθερα οικόπεδα, καθώς η περιοχή βρίσκεται κοντά στο ανατολικό όριο της πόλης. Η περιοχή, όπως και η πόλη γενικότερα, δεν έχουν ιδιαίτερα καλή ρυμοτομία ενώ παρατηρούνται αρκετοί στενοί δρόμοι. Επίσης, υπάρχει σοβαρή έλλειψη χώρων στάθμευσης, κυρίως στο κέντρο της πόλης. Το κτιριακό απόθεμα περιλαμβάνει από παλαιά έως νεόδμητα κτίρια και η ποιότητα των κατασκευών κυμαίνεται στα συνήθη επίπεδα. Οι χρήσεις είναι μικτές, εμπορικές και οικιστικές κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, και σχεδόν αποκλειστικά οικιστικές στους δευτερεύοντες άξονες.

Χάρτης της περιοχής του ακινήτου βρίσκεται στα παραρτήματα της έκθεσης.

3.0 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το εκτιμώμενο εμπορικό κτίριο λειτουργεί και είναι διαμορφωμένο ως κατάστημα τροφίμων (super market). Σύμφωνα με το παρασχεθέν συμβόλαιο αγοραπωλησίας 14.913/27-07-2000 (Συμβ. Κυριακής Εμμανουήλ Λεβογιάννη – Αθανασίου) το κτίριο έχει ανεγερθεί εντός οικοπέδου αρχικής επιφάνειας 3.624,36τ.μ., κατά τους τίτλους κτήσεως η οποία βάσει νεώτερης καταμέτρησης η οποία επίσης αναφέρεται στο ανωτέρω συμβόλαιο ανέρχεται σε 3.224,65τ.μ.

Αναφέρουμε ότι τα στοιχεία τα οποία χρησιμοποιούνται για το σκοπό της εκτίμησης και που αφορούν τόσο τις επιφάνειες του κτιρίου (supermarket) όσο και των δύο τμημάτων οικοπέδου της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, μας έχουν παρασχεθεί από τον εντολέα μας. Αυτά τα στοιχεία προκύπτουν από νεώτερη καταμέτρηση που έχει εκπονήσει στο πλαίσιο τεχνικού ελέγχου ο εντολέας μας και η χρήση αυτών των στοιχείων γίνεται σύμφωνα με τις εντολές μας, καθώς κατόπιν ενημέρωσής μας πιθανή συναλλαγή μεταξύ του εντολέα και της ιδιοκτήτριας εταιρείας θα γίνει βάσει αυτών των νεώτερων στοιχείων.

Από την νεώτερη καταμέτρηση όπως αυτή προκύπτει από παρασχεθέν τοπογραφικό (Ευστάθιος Λορέντζος – Αγρον. Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π., 1:200, 26-09-2016), η συνολική επιφάνεια των δύο τμημάτων / οικοπέδων στα οποία τοποθετείται το εν λόγω κατάστημα έχουν συνολική επιφάνεια 3.224,65τ.μ., ενώ υπάρχει τμήμα το οποίο αφορά ρυμοτόμηση (έπεται από την ένταξη της ιδιοκτησίας εντός του σχεδίου πόλεως Κορωπίου) και υπολογίζεται σε 274,98τ.μ. Συνεπώς η επιφάνεια που προκύπτει είναι αυτή των 2.949,67τ.μ. (Τμήμα 1: 1.755,37τ.μ. και Τμήμα 2: 1.194,30τ.μ.).

Το κατάστημα αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα. Η ανάλυση των επιφανειών του κτιρίου ανά επίπεδο σύμφωνα με τον τεχνικό έλεγχο που διενήργησε ο εντολέας μας παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Επίπεδο	Χρήση	Εμβαδόν (τ.μ.)
Υπόγειο	Αποθήκη	500,24
Ισόγειο	Κατάστημα	1.281,44
1ος όροφος	Βοηθ. χώρος	511,19
		2.292,87

Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από οπτοπλινθοδομή. Αν και πρόκειται για σχετικά παλαιά κατασκευή, έχει ανακαινισθεί πρόσφατα (περί το 2012) και βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση.

Αύλειος χώρος

Ο αύλειος χώρος έμπροσθεν του καταστήματος έχει διαμορφωθεί με σκυρόδεμα και λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης οχημάτων (χωρητικότητας περίπου 10-15 Ι.Χ). Στην πίσω πλευρά του κτιρίου (πρόσωπο στην οδό Κύπρου) υπάρχει μεγάλος ακάλυπτος χώρος ο οποίος έχει ασφαλτοστρωθεί και διαμορφωθεί ως χώρος στάθμευσης (ο εν λόγω χώρος αναπτύσσεται στο τμήμα 2 του οικοπέδου). Ορισμένες θέσεις στάθμευσης καλύπτονται με σκίαστρα. Στην πίσω πλευρά του κτιρίου υπάρχει ράμπα η οποία προσφέρει πρόσβαση σε οχήματα στο υπόγειο του κτιρίου και επιτρέπει την φορτοεκφόρτωση προϊόντων.

Ισόγειο

Στο ισόγειο η είσοδος/έξοδος του καταναλωτικού κοινού επιτυγχάνεται με αυτόματες συρόμενες πόρτες τόσο από την Λεωφόρο Βασιλέως Κωνσταντίνου (πρόσοψη του κτιρίου) όσο και από την οδό Κύπρου που θεωρητικά βρίσκεται η πίσω πλευρά του κτιρίου. Ο ισόγειος χώρος αποτελεί τον κύριο εμπορικό χώρο του κτιρίου με τις διαμορφώσεις να είναι καλής ποιότητας. Το δάπεδο καλύπτεται με κεραμικά πλακίδια ενώ η οροφή είναι διαμορφωμένη με ψευδοροφή στην οποία ενσωματώνονται φωτιστικά σώματα φθορισμού όπως και αεραγωγοί οι οποίοι εξυπηρετούν τον εξαερισμό του κτιρίου αλλά και την λειτουργία της κεντρικής θέρμανσης / ψύξης. Τα ανοίγματα της πρόσοψης έχουν κουφώματα αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες, ενώ οι προσόψεις του κτιρίου έχουν διακοσμηθεί με διακοσμητική οπτοπλινθοδομή και μεταλλικά στοιχεία (πάνελ). Στην πίσω πλευρά του κτιρίου βρίσκεται χώρος ανεξάρτητος στον οποίον βρίσκονται WC ανδρών/γυναικών και ΑΜΕΑ. Εντός αυτού του χώρου βρίσκονται δύο μικρότεροι κλειστοί χώροι, το αντλιοστάσιο και το Data Room του καταστήματος.

Κάθετη πρόσβαση και στα τρία επίπεδα του κτιρίου επιτυγχάνεται μέσω κεντρικής κλίμακας η οποία είναι καλυμμένη με μάρμαρο ενώ διαθέτει μεταλλικά κάγκελα. Επίσης, και στα τρία επίπεδα λειτουργεί κάθετα ανελκυστήρας φορτίων.

Υπόγειο

Το υπόγειο του καταστήματος ως επί το πλείστον λειτουργεί ως αποθηκευτικός χώρος τόσο νωπών όσο και ξηρών τροφίμων ή άλλων προϊόντων. Συγκεκριμένα, λειτουργούν ψυκτικοί θάλαμοι ανεξάρτητοι για προϊόντα μαναβικής, γαλακτοκομικών, πουλερικών, κρεάτων και φέτας. Επίσης, στο υπόγειο βρίσκεται υποσταθμός της ΔΕΗ. Άλλα τμήματα του επιπέδου διαθέτουν ράφια τύπου Dexion στα οποία τοποθετούνται διάφορα προϊόντα. Σημειώνουμε πως το υπόγειο διαθέτει ανεξάρτητη και άμεση πρόσβαση μέσω ράμπας με τον αύλιο χώρο που έχει πρόσωπο στην οδό Κύπρου. Δίπλα στην ράμπα βρίσκεται μικρός γραφειακός χώρος που εποπτεύει την φορτοεκφόρτωση των προϊόντων. Το δάπεδο στο μεγαλύτερο τμήμα του επιπέδου καλύπτεται με κεραμικά πλακίδια, ενώ η οροφή δεν έχει διαμόρφωση με τα φωτιστικά σώματα, τις σωληνώσεις και τις καλωδιώσεις να είναι εκτεθειμένες. Ένα τμήμα του υπογείου έχει οροφή που αποτελείται από μονωμένα πάνελ.

Πρώτος όροφος

Ο πρώτος όροφος χρησιμοποιείται υποστηρικτικά της εμπορικής χρήσης του καταστήματος. Συγκεκριμένα, μεγάλο τμήμα του επιπέδου χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος του καταστήματος για προϊόντα διαρκείας. Μικρότερο τμήμα του επιπέδου είναι διαμορφωμένο ως γραφειακός χώρος (περί τα 6τ.μ.) ενώ επίσης υπάρχουν χώροι αποδυτηρίων ξεχωριστά για γυναίκες και άνδρες. Στο ίδιο επίπεδο υπάρχει χώρος μπάνιου και καθιστικό για τους εργαζομένους. Στους αποθηκευτικούς χώρους το δάπεδο είναι διαμορφωμένο με μωσαϊκό περιίπου κατά το ήμισυ ενώ στο υπόλοιπο τμήμα είναι καλυμμένο με πλακίδια. Η οροφή δε διαθέτει ψευδοροφή ενώ ο φωτισμός επιτυγχάνεται με φωτιστικά σώματα αλογόνου. Περίπου τα ίδια χαρακτηριστικά έχουν και τα αποδυτήρια. Ο γραφειακός χώρος διαθέτει ψευδοροφή ενώ το δάπεδο είναι καλυμμένο με συνθετικά πλακίδια.

Τα μπάνια του κτιρίου έχουν δάπεδο και τοιχοποιία καλυμμένα με κεραμικά πλακίδια ενώ τα σώματα υγιεινής είναι λευκού χρώματος. Το κτίριο διαθέτει συναγερμό, κεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης και σύστημα πυρόσβεσης.

Χρήζει αναφοράς πως το ισόγειο του ακινήτου έχει συνενωθεί με ισόγειο χώρο διπλανής ιδιοκτησίας / καταστήματος ώστε να αυξηθεί η επιφάνεια του κύριου εμπορικού χώρου του καταστήματος. Σύμφωνα με προφορικές πληροφορίες από την πλευρά της «I & Σ Σκλαβενίτης» αυτό έχει γίνει κοινή συναινέσει ενώ

σύμφωνα με τον εντολέα μας αυτός ο χώρος αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης. Δεν είμαστε σε θέση να γνωματεύσουμε σχετικά με τυχόν νομικά ζητήματα που απορρέουν από την εν λόγω συνένωση. Είμαστε της άποψης πως ο χώρος αυτός έχει τη δυνατότητα να διαχωριστεί μελλοντικά εφόσον αυτό απαιτηθεί.

Φωτογραφίες του ακινήτου επισυνάπτονται στο παράρτημα της έκθεσης.

4.0 ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ ΔΙΚΤΥΑ

Το ακίνητο είναι συνδεδεμένο με το δίκτυο ηλεκτρισμού, τηλεφώνου, νερού και αποχέτευσης, καθώς βρίσκεται εντός του αστικού ιστού.

5.0 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Δεν αποτελεί αντικείμενο αυτής της μελέτης και δεν έχουμε κάνει τεχνική καταγραφή και ελέγχους του κτιρίου και του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού. Ως εκ τούτου δεν μπορούμε να εγγυηθούμε για την κατάσταση συντήρησης. Κατά την διάρκεια της αυτοψίας παρατηρήσαμε ότι το κτίριο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, χωρίς όμως αυτό το σχόλιο να εμπεριέχει οποιαδήποτε δέσμευση ή ευθύνη από την πλευρά μας.

6.0 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Δεν μας δόθηκε εντολή να προχωρήσουμε σε περιβαλλοντικού τύπου διερεύνηση για το ακίνητο, για αυτό δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από προβλήματα περιβαλλοντικού χαρακτήρα.

Δεν διερευνήσαμε κατά πόσο το ακίνητο αντιμετωπίζει ή αντιμετώπισε στο παρελθόν προβλήματα που αφορούν μόλυνση του χώματος. Δεν είμαστε κατά συνέπεια σε θέση να εγγυηθούμε σχετικά με αυτό το ζήτημα.

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 αντίθετων συνθηκών για το έδαφος ή τα κτίσματα.

Στη περίπτωση που στο μέλλον αποδειχθεί πρόβλημα σχετικά με τη περιβαλλοντική κατάσταση του εδάφους ή των κτισμάτων, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε την εκτίμηση αντιστοίχως.

7.0 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με το παρασχεθέν Ιδιωτικό Συμφωνητικό (Υπο)μίσθωσης με ημερομηνία 30/12/2010 που υπεγράφη από τις «ΑΤΛΑΝΤΙΚ Σούπερ Μάρκετ Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία», «Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία» και «EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρεία» αντιλαμβανόμαστε ότι το εν λόγω ακίνητο ανήκει βάσει του υπ' αριθ. 14913/27-7-2000 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Κυριακής Λεβογιάννη-Αθανασίου κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στην Eurobank Leasing.

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 και ότι έχει πλήρως μεταβιβάσιμους τίτλους ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με το συμφωνητικό μίσθωσης που μας παρασχέθηκε αντιλαμβανόμαστε ότι το ακίνητο είναι μισθωμένο πλήρως στην «Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία». Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τους όρους της μίσθωσης που ισχύουν και που αναφέρονται στο μισθωτήριο συμβόλαιο (Ιδιωτικό Συμφωνητικό (Υπο)μίσθωσης Χρηματοδοτικά Μισθωμένου Επαγγελματικού Ακινήτου με ημερομηνία 30/12/2010) αλλά και σε τροποποιητικά συμφωνητικά της (υπο)μίσθωσης με ημερομηνίες 09/05/2014 και 20/2/2015.

Το ακίνητο μισθώνεται εξ' ολοκλήρου στην «Ι & Σ Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία».

Βάσει των ανωτέρω εγγράφων αντιλαμβανόμαστε πως ισχύουν οι κάτωθι όροι μίσθωσης:

Μισθωτής	Στοιχεία μίσθωσης				
	Έναρξη μίσθωσης	Ημερομηνία αναπροσαρμογής	Λήξη μίσθωσης	Αναπρ/γή πλέον ΔΤΚ	Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα)
Σκλαβενίτης	01.01.11	01.02	31.12.22	0,00%	18.300,00
					18.300,00

Επιπροσθέτως, σύμφωνα με το αρχικό παρασχεθέν Ιδιωτικό Συμφωνητικό (Υπο)μίσθωσης Χρηματοδοτικά Μισθωμένου Επαγγελματικού Ακινήτου (ημερομηνία 30/12/2010) αντιλαμβανόμαστε πως ισχύει ο ακόλουθος όρος μίσθωσης για την «Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία». Εντός του Ιανουαρίου του κάθε μισθωτικού/ημερολογιακού έτους θα εξευρίσκεται το ποσό των πραγματοποιημένων στο μίσθιο κατά το αμέσως προηγούμενο έτος καθαρών πωλήσεων της υπομισθώτριας, ήτοι το εκεί μετά την αφαίρεση του Φ.Π.Α. ποσό των πωλήσεων αυτής, και μέχρι του

ποσού των τριάντα εκατομμυρίων (30.000.000) ευρώ κατ' ανώτατο όριο, θα υπολογίζεται επί του ποσού αυτού το δύο τοις εκατό (2%) και, αν το εξαγόμενο αποτέλεσμα/ποσό είναι μεγαλύτερο του καταβληθέντος εντός του προηγούμενου έτους ετησίου μισθώματος, τότε η υπομισθώτρια θα καταβάλλει στην υπεκμισθώτρια τη διαφορά.

Δεν μας δόθηκαν στοιχεία που να αφορούν το τζίρο του καταστήματος, συνεπώς ο ανωτέρω όρος της μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της εκτίμησης.

8.0 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Βάσει νεώτερου τοπογραφικού που έχει εκπονήσει το γραφείο μελετών Ευστάθιου Λορέντζου – Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού (ανυπόγραφο και αθεώρητο), κλίμακας 1:200 και ημερομηνίας 26-09-2016 αντιλαμβανόμαστε ότι η ιδιοκτησία βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλης του Κορωπίου. Σύμφωνα με τις εντολές μας η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα στοιχεία που προκύπτουν από την νεώτερη καταμέτρηση όπως αυτή απεικονίζεται και στο ανωτέρω τοπογραφικό.

Ακόμη, αντιλαμβανόμαστε από το ανωτέρω τοπογραφικό πως η ιδιοκτησία αποτελείται από δύο τμήματα οικοπέδων, το τμήμα 1 στο οποίο έχει ανεγερθεί το κατάστημα και έχει επιφάνεια 1.755,37τ.μ. (Ο.Τ. 434) και το τμήμα 2 (Ο.Τ. 435) το οποίο έχει επιφάνεια 1.194,30τ.μ.. Τα δύο τμήματα επί του παρόντος αποτελούν ενιαία έκταση συνολικής επιφάνειας 3,224,65τ.μ. η οποία όμως λόγω ρυμοτόμησης που έχει προκύψει από την εισαγωγή της περιοχής στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως του Κορωπίου απομειώνεται κατά 274,98τ.μ. Η τελευταία επιφάνεια αντιστοιχεί σε τμήμα δρόμου και συγκεκριμένα στην επέκταση της Οδού Καποδιστρίου η οποία χωρίζει την ενιαία επιφάνεια στα προαναφερθέντα τμήματα 1 και 2. Σημειώνουμε ότι η οδός αυτή επί της παρούσης δεν έχει διανοιχτεί παρότι προβλέπεται βάσει του σχεδίου πόλεως της περιοχής.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω στοιχεία έχουμε προχωρήσει σε υπολογισμό της αξίας του τμήματος 2 καθώς με την αποπεράτωση της διάνοιξης του δρόμου (επέκταση Οδούς Καποδιστρίου) θα αποτελεί ανεξάρτητο οικόπεδο επιφάνειας 1.194,30τ.μ.

Βάσει του προαναφερθέντος τοπογραφικού ισχύουν οι κάτωθι όροι δόμησης, όπως αυτοί προβλέπονται από το Διάταγμα Ρυμοτομίας 19-9-1931 και που περιγράφονται στο ΦΕΚ 326/Α/19-9-1931 και Διάταγμα όρων δόμησης 17-8-1934 και που περιγράφονται στο ΦΕΚ 294/Α/6-6-1934:

Εμβαδό: 200τ.μ.

Πρόσωπο: 10μ.

Κατά παρέκκλιση

Τομέας Α

Προ ΓΟΚ 9-6-73 Εμβαδόν 50τ.μ. – πρόσωπο 5μ.

Τομέας Β

Προ ΓΟΚ 73 Εμβαδόν 130τ.μ. – πρόσωπο 6μ.

Κάλυψη 70%

Συντελεστής δόμησης ΦΕΚ 105/Δ/1979

Για πλάτος οδού έως 7,50μ. – Σ.Δ.: 0,80

Για πλάτος οδού έως 10μ. – Σ.Δ.: 1,00

Για πλάτος οδούς πάνω από 10μ. Σ.Δ.: 1,00 (ΦΕΚ 899Δ/6-10-2004)

Ύψος ως ΓΟΚ

Εγκρίσεις:

1. Αεροπορία για ύψος οικοδομής πάνω από 10μ.
2. Έγκριση νεώτερων μνημείων σε περιοχές που προσδιορίζονται από τα σχετικά έγγραφα της υπηρεσίας
3. Αρχαιολογία
4. Δασαρχείο για τα οικόπεδα που οικοδομούνται σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΓΟΚ/85 και βρίσκονται απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως οικοδομική γραμμή

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΦΕΚ 899Δ/6-10-2004

1. Κατοικία
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτήρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς)
6. Εστιατόρια

7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
9. Χώροι συνάθροισης κοινού
10. Πολιτιστικά κτήρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
11. Κτήρια εκπαίδευσης
12. Θρησκευτικοί χώροι
13. Κτήρια κοινωνικής πρόνοιας
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
15. Κτήρια, γήπεδα στάθμευσης
16. Πρατήρια βενζίνης
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
19. Εγκαταστάσεις μέσων γενικών μεταφορών

Από τα ανωτέρω στοιχεία προκύπτει μικτός Συντελεστής Δόμησης 0,88 και για τα δύο τμήματα (Τμήμα 1: 1.755,37τ.μ. και Τμήμα 2: 1.194,30τ.μ.). Βάσει του ανωτέρω Σ.Δ. το τμήμα 1 στο οποίο έχει ανεγερθεί το εν λόγω κατάστημα δε έχει υπόλοιπο δόμησης.

Ακόμη, βάσει στοιχείων του εντολέα μας στο ακίνητο υπάρχουν επιφάνειες οι οποίες χρήζουν τακτοποίησης και η οποία θα γίνει από την πλευρά της ιδιοκτήτριας εταιρείας εφόσον προχωρήσει πιθανή αγοραπωλησία. Συνεπώς, σύμφωνα με τις εντολές μας και για το σκοπό της εκτίμησης θεωρούμε πως αυτές οι επιφάνειες είναι τακτοποιημένες/νόμιμες.

Σε αυτό το σημείο τονίζουμε εκ νέου ότι κατά την αυτοψία μας διαπιστώθηκε πως στο επίπεδο του ισογείου έχει γίνει συνένωση του κυρίου χώρου του καταστήματος με αυτόν όμορης ιδιοκτησίας. Περαιτέρω στοιχεία για αυτή τη συνένωση και τη νομιμότητά της δεν μας έχουν παρασχεθεί. Για του σκοπούς της εκτίμησής μας θεωρούμε πως αυτή η συνένωση δεν διαμορφώνει κάποιο πρόβλημα νομικής φύσης. Στην περίπτωση που κάτι τέτοιο συμβαίνει θα πρέπει να ενημερωθούμε προκειμένου να αξιολογήσουμε την επίπτωση στην αξία του ακινήτου.

Για τις ανάγκες της εκτίμησης θεωρήσαμε ότι όλο το κτίριο είναι σύννομο ή τακτοποιημένο και σύμφωνο με τους Πολεοδομικούς και Κτιριοδομικούς κανονισμούς που το διέπουν και ότι το ακίνητο έχει πλήρως

μεταβιβάσιμους τίτλους ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί μη συμμόρφωση με τους κανονισμούς αυτούς, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε την εκτίμησή μας αντιστοίχως.

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ

9.0 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Αναλόγως της φύσεως του προς εκτίμηση ακινήτου, επιλέγεται για την αποτίμηση η πλέον κατάλληλη εκτιμητική μέθοδος ή συνδυαστική χρήση αυτών μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους:

- i. Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς (comparative method)
- ii. Μέθοδος εναπομένουσας αξίας (residual method)
- iii. Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης (depreciated replacement cost)
- iv. Μέθοδος κερδών (profit's method)
- v. Μέθοδος επενδυτική (investment method)

Πιο συγκεκριμένα, η κάθε μία από τις προαναφερθείσες μεθόδους προβλέπει τα εξής:

Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς: Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αγοραία αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου όπως είναι το εισόδημα που είναι δυνατόν να παράγει το ακίνητο, οι πιθανοί περιορισμοί στη χρήση, στοιχεία της τοποθεσίας, του μεγέθους του ακινήτου, της παλαιότητάς του, του τύπου του χρήστη κλπ. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες (κεφαλαιακές ή μισθωτικές) που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Μέθοδος επενδυτική: Ο σκοπός της προσέγγισης της αποτίμησης μέσω αυτής της μεθόδου είναι να υπολογίσει την κεφαλαιακή αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει κάποιο ετήσιο εισόδημα από ένα συγκεκριμένο ακίνητο. Προκειμένου να εφαρμοσθεί αυτή η μέθοδος θα πρέπει να υφίσταται αγορά για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Βασικό ρόλο, πέραν των συγκριτικών μισθωμάτων, που βρίσκονται μετά από έρευνα για μισθωμένα αντίστοιχα ακίνητα στην αγορά, παίζει ο συντελεστής απόδοσης (all risks yield) που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν και αυτός να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά στην αγορά. Η συγκρισιμότητα μεταξύ αποδιδόμενων συντελεστών απόδοσης

μεταξύ ακινήτων απαιτεί εμπειρία και ιδιαίτερη προσοχή ειδικά ως προς την θεώρηση των παραμέτρων που επηρεάζουν τον συντελεστή όπως το μέγεθος του ακινήτου, η ηλικία του, η ποιότητα του μισθωτή, η μορφή και οι όροι της μίσθωσης. Ο συντελεστής απόδοσης που θα εφαρμοσθεί προσαρμόζεται κατάλληλα από τον εκτιμητή με στάθμιση των παραπάνω παραμέτρων. Η διαίρεση του ετήσιου μισθώματος (προέρχεται από συγκριτικά) με το συντελεστή απόδοσης ή κεφαλαιοποίησης μας δίνει ακόμη μια ένδειξη της αξίας του ακινήτου επί του οποίου εφαρμόζεται η μέθοδος.

Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική: εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησής τους (redevelopment properties). Η μέθοδος προβλέπει την ανάπτυξη του ακινήτου μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του. Έτσι υπολογίζονται αφενός η αξία του τελικού προϊόντος της ανάπτυξης η οποία αφαιρείται και από το κόστος της ανάπτυξης (συμπεριλαμβανομένων εξόδων όπως οι αμοιβές χρηματοδότησης κλπ.) καθώς και από το προσδοκώμενο κέρδος. Το αποτέλεσμα της αφαίρεσης αυτής αποτελεί την εναπομένουσα αξία του ακινήτου. Με την εφαρμογή του τύπου της προεξόφλησης επί της εναπομένουσας αξίας βρίσκουμε τη παρούσα αξία του προς εκτίμηση ακινήτου. Προκειμένου να υπολογισθούν τόσο η αξία της ανάπτυξης όσο και το κόστος αυτής χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς για το μεν πρώτο σκέλος και αποδεκτοί συντελεστές και ποσοστά για το δεύτερο σκέλος. Οι συντελεστές και τα επιτόκια προεξόφλησης προέρχονται από την αγορά χρήματος.

Μέθοδος κερδών: Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο τόσο οι μισθωτικές όσο και οι αξίες του κεφαλαίου φέρονται να επηρεάζονται άμεσα από την δυνατότητα για την επίτευξη κέρδους, και υπό αυτές τις συνθήκες μια αποτίμηση που λαμβάνει υπόψη τα πραγματοποιηθέντα κέρδη είναι πιο πιθανό να είναι πιο ρεαλιστική σε σχέση με οποιαδήποτε εφαρμογή εναλλακτικών εκτιμητικών μεθόδων. Η μέθοδος των κερδών χρησιμοποιείται ευρέως από εκτιμητές ακινήτων ειδικής φύσεως και αφορά στην προσαρμογή του καθαρού κέρδους, προκειμένου να βρεθεί «η αναλογία του καθαρού κέρδους», από την οποία προκύπτει το αγοραίο ενοίκιο το οποίο στη συνέχεια κεφαλαιοποιείται κατά το συνήθη τρόπο, όπως γίνεται σε περιπτώσεις που απαιτείται εκτίμηση αξίας κεφαλαίου. Όπου είναι δυνατόν ο εκτιμητής χρησιμοποιεί στοιχεία προερχόμενα από πρόσφατες καταχωρήσεις που του επιτρέπουν να μετρήσει τα ποσά που εμπλέκονται στην επίτευξη του ετήσιου κύκλου εργασιών και του επιπέδου των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν προ του προσδιορισμού των τιμών του καθαρού και μικτού κέρδους. Η συνολική αξία της επιχείρησης υπολογίζεται κεφαλαιοποιώντας το καθαρό κέρδος της επιχείρησης συνολικά.

Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης: Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο υπολογίζεται κατ' αρχήν η αγοραία αξία της γης και στη συνέχεια υπολογίζεται η αξία για την κατασκευή των κτισμάτων ως νέων. Στη συνέχεια και αναλόγως της κατάστασης συντηρήσεως, της παλαιότητας και της τεχνολογικής, τεχνικής ή/και οικονομικής απαξίωσης που παρουσιάζουν τα κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής

απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων ως νέων. Οι δύο αξίες δηλαδή αναπόσβεστη αξία γης και αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος εφαρμόζεται σε πολύ ειδικά κτίρια και υποθέτει ότι ο μέσος επενδυτής δεν θα πλήρωνε περισσότερα για μία ιδιοκτησία, όταν με λιγότερα χρήματα θα μπορούσε να αγοράσει ένα γεωτεμάχιο και να κατασκευάσει σε αυτό κτίριο (ή κτίρια) που να παράγει ισοδύναμο έργο με το εκτιμώμενο ακίνητο.

10.0 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο όπως προαναφέραμε λειτουργεί ως σούπερ μάρκετ και είναι μισθωμένο από μία από τις μεγαλύτερες αλυσίδες του χώρου στην Ελλάδα. Το εν λόγω ακίνητο τοποθετείται στον πιο εμπορικό δρόμο της πόλης του Κορωπίου, την Λεωφόρο Βασιλέως Κωνσταντίνου, διαθέτοντας ιδιαίτερως καλή προβολή στην είσοδο της πόλης. Το μέγεθος του εν λόγω ακινήτου είναι αρκετά μεγαλύτερο από την πλειοψηφία των καταστημάτων που παρατηρούνται εντός της πόλης αλλά ειδικότερα επί της Λ. Βασιλέως Κωνσταντίνου. Σημειώνουμε πως βάσει της τελευταίας απογραφής του 2011 η πόλη του Κορωπίου έχει μόνιμο πληθυσμό περί τους 34.300 κατοίκους, αποτελώντας μία σημαντική άμεση ζώνη επιρροής.

Συνοψίζοντας, το συγκριτικά μεγαλύτερο μέγεθος του εν λόγω ακινήτου, η ιδιαίτερη φύση του καταστήματος (σούπερ μάρκετ), διαθέτοντας στο αγοραστικό κοινό είδη πρώτης ανάγκης και καθημερινότητας, και το οποίο λειτουργεί κάτω από ένα ευρέως γνωστό brand name, σε συνδυασμό με την σημαντική ζώνη επιρροής της πόλης θεωρούμε πως συντελούν στο να υπάρχει επαναληψιμότητα στις επισκέψεις των καταναλωτών. Επίσης, σημαντικό προτέρημα ως προς την λειτουργία του σούπερ μάρκετ είναι πως το εν λόγω ακίνητο διαθέτει θέσεις στάθμευσης διευκολύνοντας σημαντικά τον καταναλωτή.

Προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου έχουμε χρησιμοποιήσει συνδυασμό της Συγκριτικής και της Επενδυτικής μεθόδου. Για την εφαρμογή των μεθόδων έχουν χρησιμοποιηθεί συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων και μισθώσεων στην περιοχή του ακινήτου, καθώς και λόγω της ειδικής κατηγορίας του ακινήτου στοιχεία για παρόμοια καταστήματα σε άλλες περιοχές της χώρας.

Χρήζει αναφοράς πως ο ειδικός τύπος του εκτιμώμενου ακινήτου (κατάστημα τροφίμων) όσο το μέγεθός του και οι προδιαγραφές του δεν το καθιστούν άμεσα συγκρίσιμο με τα περισσότερα από τα ευρεθέντα συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων και τιμών πώλησης. Παραταύτα η συγκέντρωση αυτών των στοιχείων μας επιτρέπει να διαμορφώσουμε αντίληψη για τα επίπεδα και την τάση της αγοράς ακινήτων/καταστημάτων στην περιοχή του Κορωπίου. Για την διεκπεραίωση της εκτίμησης αυτά τα

στοιχεία έχουν ληφθεί υπόψη σε συνδυασμό όμως με στοιχεία της αγοράς που αφορούν αυτήν την ειδική κατηγορία ακινήτου (κατάστημα τροφίμων, σούπερ μάρκετ) στο σύνολο της περιφέρειας Αττικής.

10.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Για την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου συλλέξαμε στοιχεία αγοράς που αναφέρονται σε τιμές πώλησης ή ζητούμενες τιμές πώλησης για καταστήματα στην περιοχή Κορωπίου. Τα σχετικά δεδομένα παρουσιάζονται παρακάτω.

Πωλήσεις καταστημάτων

αα	Περιγραφή	Επιφάνεια (τ.μ.)	Ζητούμενη τιμή (€)	Ανάλυση (€/τ.μ.)
1	Κορωπί, κατάστημα 1.328τ.μ., αποτελείται από υπόγειο 530τ.μ., ισόγειο 460τ.μ., 1ος όροφος 315τ.μ., δώμα 22,5τ.μ., κατασκευής 2010	649,25	1.100.000	1.694
2	Κορωπί, κατάστημα 560τ.μ., ισόγειο, κατασκευής 2001	560,00	700.000	1.250
3	Κορωπί, κατάστημα 165τ.μ., ισόγειο, κατασκευής 2000	165,00	300.000	1.818
4	Κορωπί, Βασ. Λεωφ. Κωνσταντίνου, κατάστημα ισόγειο 98τ.μ., σε καλή κατάσταση	98,00	180.000	1.837
5	Κορωπί, κατάστημα 285τ.μ., αποτελείται από ισόγειο 165τ.μ., πατάρι 120τ.μ., σε καλή κατάσταση, κατασκευής 2009	205,00	250.000	1.220

Από τα συγκριτικά δεδομένα αντιλαμβανόμαστε ότι οι ζητούμενες τιμές για μικρού ως επί το πλείστον μεγέθους καταστήματα σε διάφορες περιοχές του Κορωπίου κυμαίνονται μεταξύ 1.200€/τ.μ. και 1.800€/τ.μ. περίπου. Οι υψηλότερες ζητούμενες τιμές πώλησης αφορούν ακίνητα υψηλότερης εμπορικότητας και πιθανώς μικρότερου μεγέθους, καθώς μόνο τα καταστήματα σε κεντρικά σημεία εξασφαλίζουν στους μισθωτές υψηλούς τζίρους και κατά συνέπεια υψηλά μισθώματα.

Από τις πληροφορίες που διαθέτουμε αντιλαμβανόμαστε ότι οι τιμές των ακινήτων που απευθύνονται σε ομοειδείς χρήσεις, δηλαδή καταστήματα τροφίμων (super market), εντός της Αττικής κυμαίνονται μεταξύ 1.300€/τ.μ. και 1.900€/τ.μ., ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου, αλλά και το μέγεθος της αγοράς στην οποία απευθύνονται (ζώνη επιρροής, δήμοι, γειτονιές, οικισμοί).

Βασιζόμενοι στα παραπάνω στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου (προδιαγραφές, τοποθεσία, μέγεθος κλπ.) αλλά και την κατηγορία του ακινήτου (σούπερ μάρκετ σε πόλη της Αττικής) εφαρμόσαμε τα ακόλουθα.

Συγκριτική Μέθοδος

α/α	Χρήστης	Επίπεδο	Χρήση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Τιμή	Αξία
1	Σκλαβενίτης	Υπόγειο	Αποθήκη	500,24	300 €/τ.μ.	150.072 €
2	Σκλαβενίτης	Ισόγειο	Κατάστημα	1.281,44	1.500 €/τ.μ.	1.922.160 €
3	Σκλαβενίτης	1ος όροφος	Βοηθ. χώρος	511,19	500 €/τ.μ.	255.595 €
				2.292,87		2.327.827 €

10.2 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Οι μισθωμένες επιφάνειες εκτιμήθηκαν με την προσέγγιση των Προεξοφλημένων Χρηματορροών και τη χρήση κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου και συντελεστή εξόδου. Για την εφαρμογή της μεθόδου έχουμε χρησιμοποιήσει στοιχεία που αναφέρονται σε ενοίκια καταστημάτων στην περιοχή του ακινήτου.

Μισθώσεις καταστημάτων

α/α	Περιγραφή	Επιφάνεια (τ.μ.)	Ζητούμενο μίσθωμα (€)	Ανάλυση (€/τ.μ./μήνα)
1	Κορωπί, κατάστημα 82τ.μ., αποτελείται από ισόγειο χώρο, κατασκευής 1975, μερικώς ανακαινισμένο	82,00	550	6,7
2	Κορωπί, Λεωφ. Βασ. Κωνσταντίνου, κατάστημα 90τ.μ., ισόγειο	90,00	600	6,7
3	Κορωπί, κατάστημα 70τ.μ., αποτελείται από ισόγειο χώρο, κατασκευής 2008	70,00	550	7,9
4	Κορωπί, κατάστημα 48τ.μ., αποτελείται από ισόγειο χώρο, κατασκευής 1975	48,00	400	8,3
5	Κορωπί, κατάστημα 600τ.μ., αποτελείται από ισόγειο χώρο 400τ.μ., και υπόγειο 200τ.μ.	440,00	3.000	6,8
6	Κορωπί, κατάστημα 600τ.μ., αποτελείται από ισόγειο χώρο 300τ.μ., και υπόγειο 300τ.μ.	360,00	3.000	8,3
7	Κορωπί, κατάστημα 550τ.μ., αποτελείται από ισόγειο χώρο 200τ.μ., και υπόγειο 350τ.μ.	270,00	3.500	13,0
8	Κορωπί, Λεωφ. Βασ. Κωνσταντίνου, κατάστημα 30τ.μ., ισόγειο, ανακαίνιση του 2011	30,00	300	10,0
9	Κορωπί, Λεωφ. Βασ. Κωνσταντίνου, κατάστημα 120τ.μ., ισόγειο	120,00	900	7,5

Από τα ανωτέρω στοιχεία αντιλαμβανόμαστε πως οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης για καταστήματα μικρού μεγέθους ως επί το πλείστον κυμαίνονται μεταξύ 7€/τ.μ./μήνα έως 13€/τ.μ./μήνα ανάλογα με τις προδιαγραφές και την τοποθεσία του κάθε ακινήτου.

Σε αυτό το σημείο χρήζει αναφοράς πως στην αγορά καταστημάτων τα οποία λειτουργούν ως σούπερ μάρκετ εντός της Αττικής παρατηρείται πως οι τιμές μίσθωσης ειδικότερα για ακίνητα μεσαίου/μεγάλου μεγέθους παρουσιάζουν αρκετή ομοιογένεια και μικρή διακύμανση. Συγκεκριμένα αυτές κυμαίνονται κατά μέσο όρο μεταξύ 9€/τ.μ./μήνα έως 13€/τ.μ./μήνα με τις περισσότερες των περιπτώσεων να είναι ως τα 10€/τ.μ./μήνα (πηγή: Έρευνα Savills Hellas).

Λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της τοπικής αγοράς και τα χαρακτηριστικά της περιοχής, του είδους του ακινήτου (υπεραγορά τροφίμων) και των χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου ακινήτου έχουμε εφαρμόσει τα κάτωθι αγοραία μισθώματα.

- 2,00€/τ.μ./μήνα για το υπόγειο,
- 9,50€/τ.μ./μήνα για το ισόγειο και
- 3,50€/τ.μ. /μήνα για τον όροφο.

Σε ό,τι αφορά τις αποδόσεις των επενδυτικών ακινήτων θα λέγαμε ότι κατά τη διάρκεια των τελευταίων έξι ετών έχουν παρουσιάσει σημαντική άνοδο της τάξης του 1%-1,5%, σε σχέση με τα όσα ίσχυαν μέχρι το 2009. Η αύξηση των αποδόσεων δεν είναι ομοιόμορφη σε όλη την κτηματαγορά, παρουσιάζοντας σημαντικές διαφοροποιήσεις αναλόγως του τύπου και της θέσης του ακινήτου, καθώς οι αποδόσεις για καλά ακίνητα έχουν αυξηθεί λιγότερο σε σχέση με τα αντίστοιχα μεγέθη που αφορούν λιγότερο καλές ιδιοκτησίες, πιθανώς διότι εν μέσω δυσμενών οικονομικών συνθηκών οι επενδυτές τείνουν να επικεντρώνονται σε ακίνητα με καλύτερα χαρακτηριστικά, καθώς αυτά εξασφαλίζουν καλύτερα και πιο σίγουρα μισθώματα, γρηγορότερη ανάκαμψη και ευνοϊκότερες προοπτικές.

Βασιζόμενοι στις αποδόσεις που επικρατούν αυτή τη στιγμή στην κτηματαγορά και οι οποίες, ελλείψει μεταβιβάσεων και πραγματικών στοιχείων, προέρχονται κυρίως από σύγκριση με το παρελθόν εφαρμόζουμε συντελεστή εξόδου 8,00% και επιτόκιο προεξόφλησης 10,50% για όλο το κτίριο.

Επίσης έχουμε εφαρμόσει συντελεστή κενότητας 2% για το σύνολο του ακινήτου.

Βασιζόμενοι στις προαναφερθείσες υποθέσεις υπολογίζουμε την αγοραία αξία του ακινήτου με τη χρήση της Επενδυτικής Μεθόδου σε 2.416.808 €. Οι λεπτομερείς υπολογισμοί της Επενδυτικής Μεθόδου έχουν επισυναφθεί στο Παράρτημα 7 της παρούσας έκθεσης.

10.3 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ 2

Για την εκτίμηση της αξίας του Τμήματος 2 έχουμε εφαρμόσει τη Συγκριτική μέθοδο. Συνεπώς έχουμε συλλέξει συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου στην πόλη του Κορωπίου.

Τα ευρεθέντα συγκριτικά στοιχεία παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πωλήσεις οικοπέδων

α/α	Περιγραφή	Επιφάνεια (τ.μ.)	Σ.Δ.	Ζητούμενη τιμή (€)	Ανάλυση (€/τ.μ.)	Ανάλυση ανά δομήσιμο (€/τ.μ.)
1	Κορωπί, οικόπεδο εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο	4.500,00	1,0	1.100.000	244	244
2	Κορωπί, οικόπεδο, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο	960,00	1,0	150.000	156	156
3	Κορωπί, οικόπεδο, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο	410,00	0,9	130.000	317	352
4	Κορωπί, οικόπεδο, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο	300,00	1,0	55.000	183	183
5	Κορωπί, οικόπεδο, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο	1.200,00	1,0	250.000	208	208
6	Κορωπί, οικόπεδο, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο	2.335,00	1,0	400.000	171	171

Από τον ανωτέρω πίνακα αντιλαμβανόμαστε πως οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 160€/τ.μ. και 320€/τ.μ. Για εκτιμητικούς σκοπούς εφαρμόζουμε αξία 170€/τ.μ., συνεπώς προκύπτει ο κάτωθι υπολογισμός:

Εμβαδόν γης	Τιμή γης	Αξία γης
1.194,30 sqm	x 170 €/sqm	= 203.031 €
	Στρογγυλοποίηση	200.000 €

10.4 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Η τελική αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι ο σταθμισμένος μέσος όρος της Συγκριτικής και της Επενδυτικής μεθόδου και υπολογίζεται ως ακολούθως.

Μέθοδος		Βάρος	Αξία
Συγκριτική	2.327.827 €	20%	465.565 €
Επενδυτική	2.416.808 €	80%	1.933.446 €
		100%	2.399.012 €
		Στρογγυλοποίηση	2.400.000 €

Με τον υπολογισμό της αξίας του Τμήματος 2 προκύπτει η ακόλουθη συνολική αγοραία αξία για την εκτιμώμενη ιδιοκτησία:

Αξία που συμπεριλαμβάνει το τμήμα 2	2.602.043 €
Στρογγυλοποίηση	2.600.000 €

11.0 ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Προκειμένου να προχωρήσουμε στον επιμερισμό της αγοραίας αξίας σε αξία γης και αξία κτιρίων, όπως απαιτείται από το ΔΠΧΠ, αφαιρούμε από αυτή το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC) των κτιρίων, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, όπως περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (*European Valuation Standards (2012, 7th edition), Part 3 – Other Technical Documents, Information Paper - Apportionment of Value between Land and Buildings, §4.5b, p. 199*).

Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης εξαρτάται από τα τεχνικά χαρακτηριστικά του κτιρίου, όπως τα υλικά κατασκευής (σκυρόδεμα, μέταλλο κλπ.), τον ετήσιο ρυθμό απόσβεσης, την παλαιότητα, καθώς και οποιοδήποτε άλλον παράγοντα απαξίωσης που μπορεί να έχει εφαρμογή κατά περίπτωση, όπως οικονομική, λειτουργική, τεχνική απαξίωση κ.α. Για το εκτιμώμενο ακίνητο έχουμε υιοθετήσει τα ακόλουθα μεγέθη:

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC)

Χρήση	Αρχικό κόστος κατασκευής	Ετήσια απόσβεση	Παλαιότητα (έτη)	Συνολική απόσβεση	Αποσβεσμένο κόστος
Αποθήκη	400 €/τ.μ.	1,50%	8	88,61%	354 €/τ.μ.
Κατάστημα	850 €/τ.μ.	1,50%	8	88,61%	753 €/τ.μ.
Βοηθ. χώρος	850 €/τ.μ.	1,50%	8	88,61%	753 €/τ.μ.

Σημειώνουμε ότι η παλαιότητα κατασκευής του κτιρίου είναι μεγαλύτερη των 10 ετών, μάλιστα έχει ανεγερθεί από πολλών ετών με τις οικοδομικές άδειες 22977/1968, 15619/1969, 2159/1980 σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 277/1-4-1994 άδεια προσθήκης. Εντούτοις αντιλαμβανόμαστε πως το σύνολο των εγκαταστάσεων έχει ανακαινισθεί περί το 2012 όπου η Σκλαβενίτης ΑΕ το (υπο)μίσθωσε. Κατά συνέπεια υιοθετούμε μία μέση παλαιότητα η οποία αντανακλά την αρχική παλαιότητα αλλά και την ανακαίνιση την οποία έχει δεχτεί. Η τελευταία ανακαίνιση είμαστε της άποψης ότι έχει εκσυγχρονίσει το κτίριο σε μεγάλο βαθμό, εν τούτοις δεν μπορούμε να πούμε ότι το κατέστησε ίδιο με ένα νεόδμητο. Ο λεπτομερής υπολογισμός του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης επισυνάπτεται στο Παράρτημα 6 της παρούσης.

Με βάση τα ανωτέρω, ο επιμερισμός της αγοραίας αξίας σε αξία γης (Τμήμα 1) και κτισμάτων είναι ο κάτωθι:

Αγοραία αξία	2.399.012 €
μείον αποσβ. Κόστος	<u>-1.527.512 €</u>
Αξία γης	871.500 €
Δομήσιμο:	564 €/τ.μ.

12.0 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Έχουμε την άποψη ότι η αγοραία αξία του εκτιμώμενου ακινήτου, κατά την κρίσιμη ημερομηνία 21-09-16, ανέρχεται σε 2.602.043 €, ποσό που στρογγυλοποιείται στις **2.600.000 €** (Δύο εκατομμύρια εξακόσιες χιλιάδες Ευρώ).

Η αξία επιμερίζεται σε 1.071.500 € ως αξία γης (συμπεριλαμβάνει την αξία του Τμήματος 2) και 1.527.512 € ως αξία κτισμάτων.

13.0 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο σχόλιο που ακολουθεί και το οποίο συνδέεται με την υπ' αριθμό 9 Οδηγία (Valuation Practice Guidance Application 9) των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) που συνδέεται με θέματα αβεβαιότητας των αγορών και πως αυτά αντιμετωπίζονται από τους Εκτιμητές (Valuation in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στην παρούσα έκθεση (π.χ. τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις κλπ.), όπως παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες παραγράφους, προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, τονίζουμε ότι στο σημερινό εξαιρετικά ασταθές οικονομικό περιβάλλον υπάρχει αυξημένη Εκτιμητική Αβεβαιότητα, υπό το πρίσμα του εάν αυτά τα δεδομένα δύνανται πραγματικά να αντικατοπτρίσουν μια αγορά με ιδιαίτερα χαμηλή κινητικότητα τόσο λόγω παντελούς έλλειψης χρηματοδότησης όσο και λόγω απροθυμίας των επενδυτών να εκτεθούν σε συνθήκες ανωμαλίας. Η έντονη δημοσιονομική κρίση που βιώνει η χώρα κατά την τελευταία διετία οδήγησε σε γενικευμένη οικονομική αναταραχή τον Ιούνιο '15, λόγω της μη συμφωνίας της Ελληνικής Κυβέρνησης με τους δανειστές, με παρεπόμενο αποτέλεσμα την έλλειψη ρευστότητας του Δημοσίου και τη στάση πληρωμών προς το ΔΝΤ. Την κατάσταση επέτεινε η ανακοίνωση διεξαγωγής δημοψηφίσματος (26-06-15), λίγες ημέρες πριν την εκπνοή του προγράμματος οικονομικής στήριξης της Ελλάδας (30-06-15). Ο συνδυασμός της ασφυκτικής αυτής οικονομικής κατάστασης με τον φόβο για μαζική απόσυρση καταθέσεων λόγω ισχυρών πιθανοτήτων για «κούρεμα» (bail in) και την αδυναμία των τραπεζών να ανταποκριθούν ομαλά στη καθημερινή τους λειτουργία οδήγησαν σε απόφαση για εφαρμογή τραπεζικής αργίας (bank holiday) και κεφαλαιακών ελέγχων (capital controls) στις 29-06-15. Η ακριβής έκταση των οικονομικών επιδράσεων της δημοσιονομικής και τραπεζικής κρίσης στην ελληνική αγορά ακινήτων και

ευρύτερα την οικονομία παραμένει ακόμη μερικώς μόνο αναγνώσιμη. Ειδικά οι επιπτώσεις της επιβολής της τραπεζικής αργίας, που αποτελεί μείζον γεγονός με οριζόντιες συνέπειες σε όλη τη δομή της ελληνικής οικονομίας, δεν πρόκειται να απαλειφθούν γρήγορα.

Εν τω μεταξύ, οι τραπεζικοί οργανισμοί του εξωτερικού συνεχίζουν να αρνούνται να δανείσουν τα τραπεζικά ιδρύματα της χώρας ενώ αυξάνουν σημαντικά το κόστος του κρατικού δανεισμού μέσω επιτοκίων σε απαγορευτικά επίπεδα, με αποτέλεσμα την ανάγκη η χώρα και οι αγορές της να λειτουργούν ουσιαστικά μέσω του EFSF (Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας) που τροφοδοτείται από την ΕΕ, αλλά και μέσω της πιστωτικής γραμμής της ΕΚΤ και του ΔΝΤ. Η επαναξιολόγηση των κινδύνων που συνδέονται με τις χορηγήσεις σε ακίνητα και η πλήρης διακοπή των χρηματοδοτήσεων είχε επίσης μια συνεπακόλουθη επίδραση στην εικόνα της κτηματαγοράς, ειδικά κατά την τελευταία περίοδο που το κόστος δανεισμού ακολουθούμενο από τα προβλήματα κεφαλαιακής επάρκειας και τις επισφάλειες δανείων των τραπεζικών ιδρυμάτων έχουν οδηγήσει σε αυξανόμενες ανησυχίες ως προς τα επίπεδα των αξιών των ακινήτων.

Εξαιτίας αυτών των αρνητικών συνθηκών οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων επιβραδύνθηκαν ή διεκόπηκαν και υπάρχει (όπου και εάν αυτό συμβαίνει) μόνο ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών. Στο συγκεκριμένο περιβάλλον δεν ήταν δυνατόν να συλλέξουμε επαρκή αριθμό συγκριτικών στοιχείων σχετικά με πραγματοποιημένες συναλλαγές που θα μπορούσαν να μας βοηθήσουν να σχηματίσουμε μια πιο εμπειρισταωμένη εικόνα της αγοράς, όπως θα συνέβαινε σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά. Επιπλέον, η Εκτιμητική Αβεβαιότητα επιτείνεται από τις ραγδαίες αλλαγές στο χρηματοπιστωτικό σύστημα μετά την επιβολή των κεφαλαιακών ελέγχων (capital controls). Το τελευταίο αυτό δεδομένο, παρά το γεγονός ότι συνέβη περίπου 1 έτος πριν την υποβολή της εκτίμησης, έχει ληφθεί υπόψη, ωστόσο δεν είναι δυνατή η πλήρης αποτύπωση των πιθανών επιπτώσεων αυτής της κατάστασης στην λειτουργία της κτηματαγοράς, λόγω της χρονικής καθυστέρησης με την οποία αυτή αντιδρά στις οικονομικές μεταβολές και στα χαμηλά επίπεδα δραστηριότητας. Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, δηλώνουμε ότι η πλευρά μας έχει διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή εκτιμητική προσέγγιση. Ωστόσο, καθώς αυτή η κατάσταση είναι πρωτόγνωρη σε σχέση με τη κανονικότητα στην λειτουργία των τραπεζών και της κτηματαγοράς, η πλευρά μας θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις τάσεις που θα αναπτυχθούν στην τελευταία τους ερχόμενους μήνες, ενώ στην παρούσα φάση διατηρεί στάση αναμονής.

Υπό αυτό το πρίσμα και σύμφωνα με την υπ' αριθμό 9 Οδηγία των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) (VPGA 9 Valuation in markets susceptible to change: certainty and uncertainty), σημειώνουμε ότι η αξία που αναφέρεται βασίζεται στην καλύτερη δυνατή και ενδεδειγμένη ανάλυση της διαθέσιμης πληροφόρησης και τις γενικές οικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Στο πλαίσιο αυτό σημειώνουμε ότι το εκτιμητικό

αποτέλεσμα είναι ορθό, σύμφωνα και με τα δεδομένα που μπορέσαμε να συλλέξουμε, αν και με αυξημένη Εκτιμητική Αβεβαιότητα ως προς τις συνθήκες της αγοράς.

14.0 ΔΗΛΩΣΗ

Σύμφωνα με τις συστάσεις του RICS, τονίζουμε ότι η έκθεση αυτή παρέχεται αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται ανωτέρω. Είναι εμπιστευτική και για τη χρήση μόνο του μέρους προς το οποίο απευθύνεται, ως εκ τούτου δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη προς οποιοδήποτε τρίτο μέρος για το σύνολο ή οποιοδήποτε μέρος του περιεχομένου της έκθεσης. Οποιαδήποτε τρίτα μέρη στηρίζονται με δική τους ευθύνη σε αυτή την έκθεση. Ούτε το σύνολο, ούτε οποιοδήποτε μέρος της παρούσας έκθεσης ή οποιαδήποτε αναφορά σε αυτή δεν μπορούν να συμπεριληφθούν τώρα ή οποιαδήποτε στιγμή στο μέλλον, σε οποιοδήποτε δημοσιεύσιμο έγγραφο, εγκύκλιο, δήλωση ή να χρησιμοποιηθεί με οποιοδήποτε τρόπο χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας ως προς τη μορφή και το πλαίσιο στο οποίο μπορεί να εμφανιστεί.

Με εκτίμηση,

Για την **ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε.**
με διακριτικό τίτλο **Savills ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.**



Δημήτρης Μανουσάκης MRICS

Αρχιτέκτονας Μηχανικός, MSc Econ,
Μέλος TEE (54176), MRICS (1152810),
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ. Οικ. (No. 57)



Γιώργος Βεϊνόγλου

MA (SocSci) Economics, MSc in Real Estate
Economics and Finance,

Λίστα παρατημάτων

1. Ορισμός Αγοραίας Αξίας
2. Εκτιμητικές Παράμετροι
3. RICS Professional - Valuation Standards, VPGA 9
4. Χάρτης περιοχής ακινήτου
5. Φωτογραφίες
6. Υπολογισμός αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης
7. Υπολογισμοί επενδυτικής μεθόδου

Π α ρ ά ρ τ η μ α 1
Ο ρ ι σ μ ό ς Α γ ο ρ α ί α ς Α ξ ί α ς

VPS 4 (1.2) – Bases of Value, Assumption and Special Assumptions
IVS Framework, paragraph 29

Οι εκτιμήσεις που βασίζονται στην Αγοραία Αξία (Market Value – MV) θα πρέπει να υιοθετούν τον ορισμό και το εννοιολογικό πλαίσιο, που ορίζεται από την Επιτροπή Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards Committee – IVSC).

Ορισμός:

«Αγοραία Αξία είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους χώρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»

Π α ρ ά ρ τ η μ α 2

Ε κ τ ι μ η τ ι κ έ ς Π α ρ ά μ ε τ ρ ο ι

Οι εκτιμήσεις προετοιμάζονται με βάση τις παραμέτρους που παρουσιάζονται παρακάτω εκτός εάν υπάρχουν διαφοροποιήσεις που αναφέρονται είτε στο σώμα της έκθεσης, είτε σε στήλη με τίτλο «Ειδικές Υποθέσεις».

1. Το ακίνητο έχει εκτιμηθεί με γνώμονα την τρέχουσα εμπορική αξία σύμφωνα με τους ορισμούς και τις οδηγίες της Επιτροπής Προτύπων αναφορικά με τις Εκτιμήσεις Αξίας Ακινήτων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Πραγματογνομόνων, οι οποίες είναι οι παρακάτω:
 - α) Υπάρχει ενδιαφερόμενος με θέληση για πώληση.
 - β) Θα υπάρξει ένα λογικό χρονικό διάστημα για τη προώθηση της πώλησης και τις διαπραγματεύσεις λαμβανόμενης υπ' όψιν της φύσης του ακινήτου και της κατάστασης της κτηματικής αγοράς γενικότερα.
 - γ) Η κατάσταση της αγοράς, το επίπεδο των αξιών και άλλοι παράγοντες θα παραμείνουν οι ίδιοι όπως ήταν και κατά την ημέρα της εκτίμησης.
 - δ) Δεν λαμβάνεται υπ' όψιν καμία προσφορά από πιθανό αγοραστή με ειδικά κίνητρα ή ενδιαφέροντα.
 - ε) Η αξία που αναφέρεται δεν σχετίζεται με όποια από τα έξοδα πώλησης, πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τη πώληση ή οποιαδήποτε πρόσθετα έξοδα μπορεί να έχει ο αγοραστής.
2. Δεν έχουν ληφθεί υπόψη οποιαδήποτε έξοδα νομικής φύσεως τα οποία προκύπτουν κατά τη πώληση του ακινήτου.
3. Παρότι λάβαμε υπόψη τις γενικές επιπτώσεις της φορολογίας επί της αγοραίας αξίας, δεν προσμετρήσαμε οποιαδήποτε υποχρέωση φόρου μπορεί να προκύψει σε μια πώληση, είτε πραγματική είτε ονομαστική, και ούτε έχουμε προβεί σε μειώσεις της αξίας λόγω Φόρου Υπερτιμήματος ή Φ.Π.Α. ή οποιουδήποτε άλλου φόρου.
4. Έχουμε παρακάμψει επίσης οποιαδήποτε υποθήκη ή δάνειο ή άλλο βάρος στο οποίο μπορεί να υπόκειται το ακίνητο.
5. Δεν έχουμε προβεί σε επίσημης μορφής έρευνες σχετικά με το ακίνητο και για αυτό το λόγο δεν είναι δυνατόν να αποδεχθούμε υπευθυνότητα σε αυτό το ζήτημα. Έχουμε ωστόσο προβεί σε ανεπίσημες έρευνες μέσω των τοπικών πολεοδομικών αρχών στην οποία την δικαιοδοσία ανήκει το ακίνητο σε ό,τι αφορά στις διάφορες πολεοδομικές παραμέτρους, όρους και παρεμβάσεις.

6. Έχουμε υποθέσει – εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά – ότι όλες οι άδειες ανέγερσης, πιστοποιητικά κλπ. δίδουν τη δυνατότητα στο ακίνητο να λάβει τις χρήσεις που του αποδόθηκαν κατά την ημερομηνία της αυτοψίας μας. Επίσης δεν υπάρχουν υπολειπόμενες εργασίες ή πρόσθετες συνθήκες λειτουργίας που να απαιτούνται από τους εκμισθωτές, τοπικές ή άλλες αρμόδιες αρχές.

7. Δεν προχωρήσαμε σε εδαφολογικές, γεωτεχνικές ή άλλης μορφής έρευνες ώστε να μπορούμε να διαβεβαιώσουμε σχετικά με τις συνθήκες του οικοπέδου ή άλλες περιβαλλοντικές παραμέτρους επί του ακινήτου. Εκτός και αν δηλώνεται διαφορετικά στην έκθεση, η εκτίμηση υποθέτει ότι δεν υπάρχουν ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης, ρύποι ή άλλα στοιχεία τα οποία μπορεί να είναι περιβαλλοντικά καταστροφικά.

8. Έχουμε υποθέσει ότι κανένα από τα παρακάτω δηλητηριώδη και απαγορευμένα υλικά δεν έχει χρησιμοποιηθεί στη κατασκευή:

- Αμιαντοσιμέντο
- Χλωριούχο Ασβέστιο ως ξηραντής
- High Alumina Cement
- Wood Wool Slabs

9. Εκτός και αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση, η εκτίμησή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι το ενοίκιο πρόκειται να υπολογισθεί επί του ακινήτου στην κατάσταση που βρισκόταν κατά την ημερομηνία της αυτοψίας.

10. Έχουμε υποθέσει ότι όλα τα μισθώματα και οι πληρωμές σύμφωνα με το συμβόλαιο έχουν αποπληρωθεί την σήμερα. Εάν υπάρχουν ενοίκια ή άλλες οφειλές, θα συστήναμε ότι θα έπρεπε να ενημερωθούμε ώστε να εξετάσουμε κατά πόσον η εκτίμησή μας θα έπρεπε να αναθεωρηθεί.

11. Εάν μας είχε κατατεθεί η αναφορά ενός δικηγόρου σχετικά με τους τίτλους μας, η εκτίμησή μας θα είχε λάβει υπ' όψιν της τα εκεί αναγραφόμενα. Στην περίπτωση που μια έκθεση για τους τίτλους πρόκειται να ετοιμασθεί, θα συστήναμε όπως ένα αντίγραφο ερχόταν και στη κατοχή μας ώστε να εξετάσουμε ποιο από τα εκεί αναφερθέντα θα είχε επίπτωση στο εκτιμητικό αποτέλεσμα.

Π α ρ ἄ ρ τ η μ α 3
R I C S P r o f e s s i o n a l - V a l u a t i o n S t a n d a r d s ,
V a l u a t i o n P r a c t i c e G u i d a n c e - A p p l i c a t i o n (V P G A) 9

RICS Professional - Valuation Standards, VPGA 9

Valuation in markets susceptible to change: certainty and uncertainty

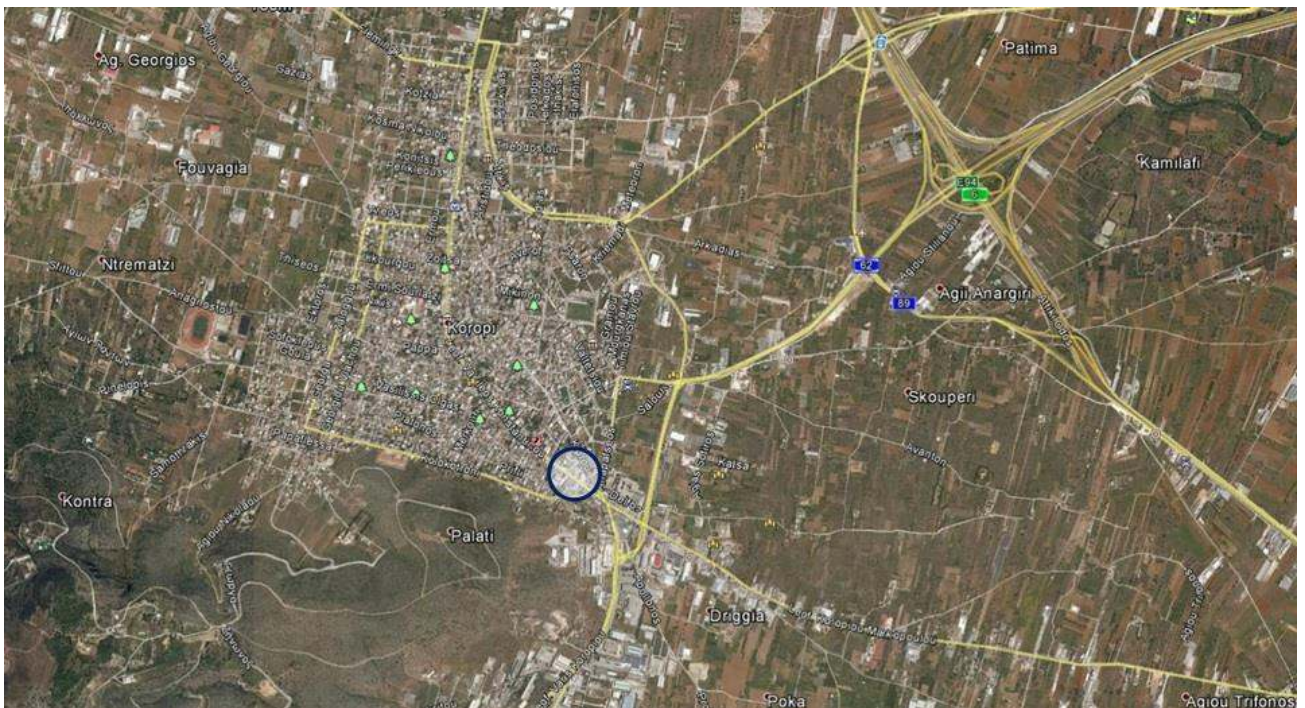
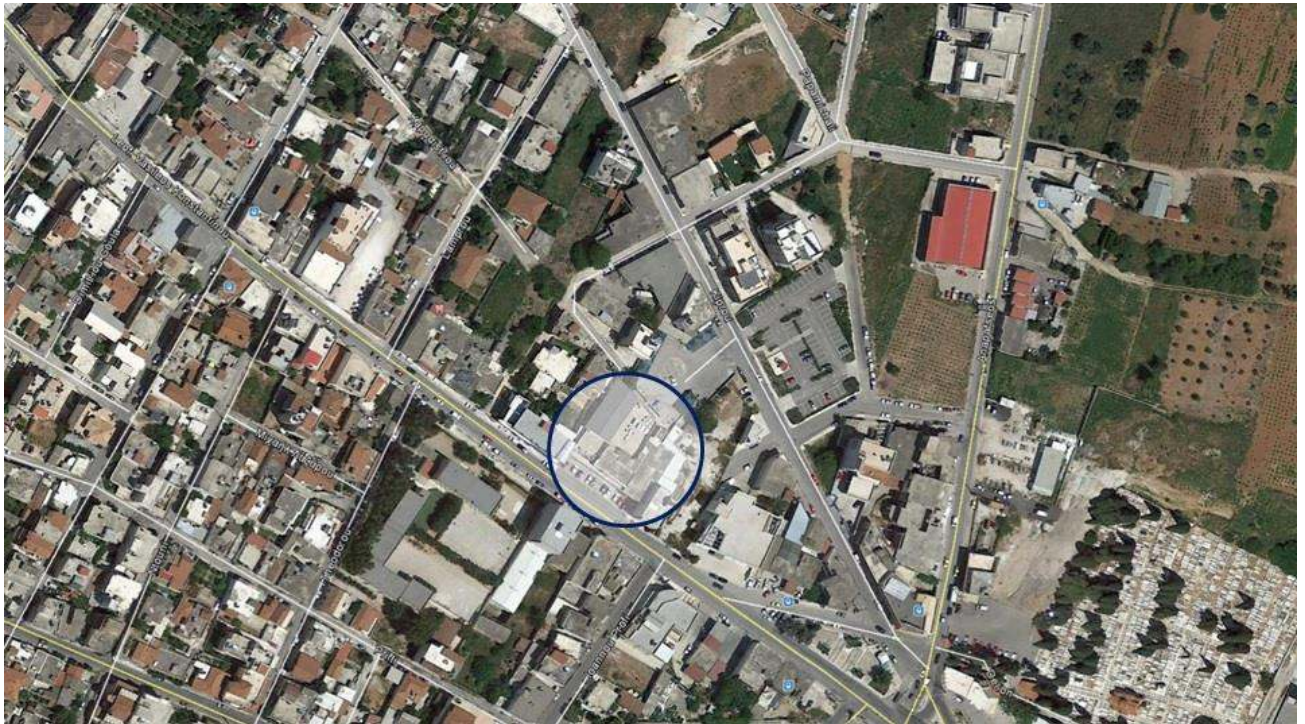
1.1 Ο σκοπός αυτής της Εκτιμητικής Οδηγίας (Valuation Practice Guidance – Application (VPGA)) είναι να παροτρύνει τη βέλτιστη πρακτική κατά τη πραγματοποίηση εκτιμήσεων, και πιο συγκεκριμένα, μεταφέροντας ξεκάθαρη εικόνα στους χρήστες της εκτίμησης σχετικά με το βαθμό της βεβαιότητας και του κινδύνου που σχετίζεται με τις εν λόγω εκτιμήσεις.

1.2 Όλες οι εκτιμήσεις είναι απόψεις επαγγελματιών επί συγκεκριμένης βάσης, συνδυασμένες με κατάλληλες υποθέσεις εργασίες ή ειδικές υποθέσεις εργασίας (βλέπε VPS 4 paragraph 2, Assumptions, and VPS 4 paragraph 3, Special Assumptions). Μια εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, αλλά μια γνώμη. Ο βαθμός υποκειμενικότητας θα διαφέρει αναπόφευκτα από περίπτωση σε περίπτωση, καθώς επίσης και ο βαθμός βεβαιότητας, δηλαδή η πιθανότητα ότι η άποψη του εκτιμητή επί της αγοραίας αξίας θα συμπίπτει ακριβώς με την τιμή πώλησης που θα επιτευχθεί εάν υπήρχε πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η διασφάλιση κατανόησης και εμπιστοσύνης του χρήστη των εκτιμήσεων απαιτεί διαφάνεια κατά την εκτιμητική προσέγγιση και επαρκή επεξήγηση όλων των παραγόντων που επηρεάζουν ουσιαστικά την εκτίμηση.

1.3 Για ορισμένους σκοπούς είναι συχνά χρήσιμο, αν όχι απαραίτητο, για την καλύτερη κατανόηση της εκτίμησης να συμπεριλαμβάνονται υποστηρικτικά στοιχεία, επεξήγηση της εκτιμητικής προσέγγισης και ανάλυση της αγοράς. Αυτός ο σχολιασμός, ανάλυση και επεξήγηση μπορεί να μην απαιτούνται σε όλες τις περιπτώσεις. Ωστόσο, οι εκτιμητές θα πρέπει να βλέπουν την παροχή αυτών των υποστηρικτικών στοιχείων ως ένα μέσο με το οποίο προσφέρουν στο χρήστη της εκτίμησης αυξημένη εμπιστοσύνη σχετικά με το αποτέλεσμα αυτής.

1.4 Οι εκτιμητές δε θα πρέπει να αντιμετωπίζουν μια δήλωση με την οποία εκφράζουν μειωμένη εμπιστοσύνη από ότι συνήθως για την εκτίμηση ως παραδοχή αδυναμίας. Αντιθέτως, εάν η αποτυχία προειδοποίησης του πελάτη για ύπαρξη σημαντικής αβεβαιότητας του δώσει την εντύπωση πως μεγαλύτερο βάρος μπορεί να δοθεί στο εκτιμητικό αποτέλεσμα από ότι εγγυάται, τότε η έκθεση εκτίμησης θα είναι παραπλανητική και θα παραβιάζει το Εκτιμητικό Πρότυπο 3 (VS 3, Valuation reports).

Παράρτημα 4
Χάρτης περιοχής ακινήτου



Παράρτημα 5
Φωτογραφίες ακινήτου







Παράρτημα 6
Υπολογισμός αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

α/α	Επίπεδο	Χρήση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Αποσβεσμένο κόστος	Συνολικό κόστος
1	Υπόγειο	Αποθήκη	500,24	354 €/τ.μ.	177.308 €
2	Ισόγειο	Κατάστημα	1.281,44	753 €/τ.μ.	965.177 €
3	1ος όροφος	Βοηθ. χώρος	511,19	753 €/τ.μ.	385.027 €
			2.292,87		1.527.512 €

Παράρτημα 7
Υπολογισμοί επενδυτικής μεθόδου

Sklavenitis,291,Vasileos Konstantinou Avenue,Koropi,Koropi

Valuation Date 21 September 2016

File/Ref No
 Region Athens & Piraeus
 Sector Retail
 Use Supermarket

Description / Notes **Assumptions**

Valuation Tables Annually in Arrears

Valuation

Gross Valuation €2,416,808
 Capital Costs €0
 Net Value Before Fees €2,416,808

Less Stamp Duty @0.00% of Net Value €0

Net Valuation €2,416,808
 Say €2,420,000

Equivalent Yield 8.0952% True Equivalent Yield 8.5589%
 Initial Yield (Deemed) 8.9046% Initial Yield (Contracted) 8.9046%
 Reversion Yield 7.2810%

Total Contracted Rent €219,600 Total Current Rent €219,600
 Total Rental Value €179,560 No. Tenants 1
 Capital value per m² €1,055.45

Running Yields

Date	Gross Rent	Net Rent	Annual	Quarterly
21-Sep-2016	€219,600	€215,208	8.9046 %	9.4232 %
01-Feb-2017	€223,443	€218,974	9.0605 %	9.5977 %
01-Feb-2018	€227,353	€222,806	9.2190 %	9.7757 %
01-Feb-2019	€231,332	€226,705	9.3804 %	9.9572 %
01-Feb-2020	€235,380	€230,672	9.5445 %	10.1422 %
01-Feb-2021	€239,499	€234,709	9.7115 %	10.3309 %
01-Feb-2022	€243,690	€238,816	9.8815 %	10.5233 %
01-Jan-2023	€179,560	€175,969	7.2810 %	7.6248 %

Yields based on €2,416,808

Sklavenitis,291,Vasileos Konstantinou Avenue,Koropi,Koropi

Valuation Date 21 September 2016

Freehold TenureTenant - Sklavenitis

Description Supermarket
 Use Supermarket
 Status Occupied and Let
 Covenant Prime
 Lease 12 years from 01-Jan-2011
 Expiring 31-Dec-2022
 Rent Reviews every 0 years Upward only

Parent Tenure Freehold
 Current Rent €219,600
 Rental Value €179,560 from Areas (Unrounded)
 Valuation Method Short Cut DCF (8.000 % , 10.500 %)
 Implied Growth Rate 0.000 %

NotesAreas

Areas	per m ²	m ²	% of ERV	+/-% adjust	Rent pa
Storage	€24.00	500	100.00 %	0.00	€12,006
Retail	€114.00	1,281	100.00 %	0.00	€146,084
Storage / Office	€42.00	511	100.00 %	0.00	€21,470
		2,293			€179,560
					€179,560

*Rental Value using UnRounded ERV

Lease History

Date	Years	Months	Days	Event	Rent Paid
01-Feb-2016	1	0	0	Indexed	€219,600
01-Feb-2017	1	0	0	Indexed	€223,443
01-Feb-2018	1	0	0	Indexed	€227,353
01-Feb-2019	1	0	0	Indexed	€231,332
01-Feb-2020	1	0	0	Indexed	€235,380
01-Feb-2021	1	0	0	Indexed	€239,499
01-Feb-2022	0	11	0	Indexed	€243,690
01-Jan-2023	0	0	0	Reversion	€179,560

Running Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount
Vacancy Rate	On Valuation when rent paid In Perpetuity	R.Pass €219,600 @ 2.000 % pa = -€4,392
		-€4,392

Component Valuation

21-Sep-2016			
Gross rent (Current over-rented)		€219,600	
Rental Value		€179,560	
Less costs		-€4,392	
Net rent		€215,208	
Valuation rent		€215,208	
YP 0 Yrs 4 Mths	@ 10.50%	0.3394 yp	
			<u>€73,048</u>
01-Feb-2017			
Gross rent	(Indexed)	€223,443	
Less costs		-€4,469	
Net rent		€218,974	
Valuation rent		€218,974	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10.50%	0.9050 yp	
PV 4 Mths @ 10.50%		x 0.9644	
		0.8727 yp	

Sklavenitis,291,Vasileos Konstantinou Avenue,Koropi,Koropi

Valuation Date

21 September 2016

			<u>€191,104</u>
01-Feb-2018			
Gross rent	(Indexed)	€227,353	
Less costs		-€4,547	
Net rent		€222,806	
Valuation rent		€222,806	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10.50%	0.9050 yp	
PV 1 Year 4 Mths @ 10.50%		x 0.8727	
		0.7898 yp	
			<u>€175,971</u>
01-Feb-2019			
Gross rent	(Indexed)	€231,332	
Less costs		-€4,627	
Net rent		€226,705	
Valuation rent		€226,705	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10.50%	0.9050 yp	
PV 2 Yrs 4 Mths @ 10.50%		x 0.7898	
		0.7147 yp	
			<u>€162,037</u>
01-Feb-2020			
Gross rent	(Indexed)	€235,380	
Less costs		-€4,708	
Net rent		€230,672	
Valuation rent		€230,672	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10.50%	0.9050 yp	
PV 3 Yrs 4 Mths @ 10.50%		x 0.7147	
		0.6468 yp	
			<u>€149,206</u>
01-Feb-2021			
Gross rent	(Indexed)	€239,499	
Less costs		-€4,790	
Net rent		€234,709	
Valuation rent		€234,709	
YP 1 Year 0 Mths	@ 10.50%	0.9050 yp	
PV 4 Yrs 4 Mths @ 10.50%		x 0.6468	
		0.5854 yp	
			<u>€137,391</u>
01-Feb-2022			
Gross rent	(Indexed)	€243,690	
Less costs		-€4,874	
Net rent		€238,816	
Valuation rent		€238,816	
YP 0 Yrs 11 Mths	@ 10.50%	0.8330 yp	
PV 5 Yrs 4 Mths @ 10.50%		x 0.5854	
		0.4876 yp	
			<u>€116,444</u>
01-Jan-2023			
Gross rent	(Reversion)	€179,560	
Less costs		-€3,591	
Net rent		€175,969	
Valuation rent		€211,410	
YP perp	@ 8.00%	12.5000 yp	
PV 6 Yrs 3 Mths @ 10.50%		x 0.5342	
		6.6771 yp	
			<u>€1,411,607</u>
Gross Value			<u>€2,416,808</u>