

---

# Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

---

χαρτοφυλακίου εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα

Ημερομηνία εκτίμησης: 30-06-23



24.08.2023  
Ref: 1821/2023

Trade Estates A.E.E.A.Π.  
Σωρού 18-20  
15125, Μαρούσι

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

Λουίζης Ριανκούρ 64  
115 23 Αθήνα  
Ελλάδα

savills.gr | kentriki.gr

Κύριοι,

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης που αποδεχθήκατε στις 02-06-23, έχουμε επιθεωρήσει τα ακίνητα και έχουμε διενεργήσει επαρκείς έρευνες προκειμένου να σας παράσχουμε τη γνώμη μας σχετικά με τη βάση εκτίμησης που αναφέρεται παρακάτω.

Επιστούμε 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 οιοσδήποτε 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)

Head of Office



**Στέφανος Γιαννουλάκης MRICS**

Πιστοποιημένος εκτιμητής RICS (6550102),  
Μέλος ΤΕΕ (118931),  
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ.Οικ. (710)

Director  
Valuation & RE Advisory



**Νάντια Σακαρετσάνου MRICS**

Πιστοποιημένη εκτιμητής RICS (6915060),

Director  
Valuation & Development Consultancy



**Νίκος Μηνάς MRICS**

Πιστοποιημένος εκτιμητής RICS (7016280),  
Μέλος ΤΕΕ (144098),

Associate Director  
Valuation & RE Advisory



## Πίνακας Περιεχομένων

<b>1. Εντολές &amp; Όροι Ανάθεσης</b>	<b>1</b>
<b>2. Γενικές υποθέσεις και παράμετροι εκτίμησης</b>	<b>9</b>
2.1. Γενικές υποθέσεις.....	11
2.2. Γενικές παράμετροι .....	12

# Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

χαρτοφυλακίου εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα

Ημερομηνία εκτίμησης: 30-06-23

---



KENTRIKI

An International  
Associate of  
**Savills**

---

## 1. Εντολές & Όροι Ανάθεσης

---

# Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

χαρτοφυλακίου εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα

Ημερομηνία εκτίμησης: 30-06-23

---



KENTRIKI

An International  
Associate of  
**Savills**



## 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 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022, 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 1147B/2013).

## 1.1.2. Αποδέκτες

Η εκτίμησή μας απευθύνεται στην εταιρεία Trade Estates A.E.E.A.Π. 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 30-06-23. 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 έκθεσης, καθώς και στο κυρίως σώμα αυτής. Οποιοσδήποτε 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 (12<sup>ο</sup> χλμ. πρώην Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Περαιάς), Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.
2. Εμπορικού πάρκου, 13<sup>ο</sup> χλμ. Ε.Ο. Ιωαννίνων-Άρτας, Δήμος Ιωαννιτών, Περιφερειακή Ενότητα Ιωαννίνων, Περιφέρεια Ηπείρου.
3. Αποθηκευτικών & βιομηχανικών εγκαταστάσεων στο 50<sup>ο</sup> χλμ. επί της Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης, Δ.Ε. Οινοφύτων, Δήμος Τανάγρας, Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας.
4. Βιομηχανικών/αποθηκευτικών εγκαταστάσεων στην περιοχή «Πάτημα» ή «Βούρλα Αντώνη» ή «Στέρνα», Δήμος Τανάγρας, Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας.
5. Γήπεδο εμβαδού 42.281 μ<sup>2</sup> στη θέση «Δύο Αοράκια», στη Νέα Αλικαρνασσό, εντός της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου, Περιφέρεια Κρήτης.
6. Γήπεδο εμβαδού 20.769,59 μ<sup>2</sup>, επί της συμβολής των οδών Ακτής Δυμαίων & Ανθείας, στην Πάτρα, εντός της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας, Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας.
7. Γήπεδο εμβαδού 32.378 μ<sup>2</sup>, στη θέση «Γυαλού», επί της συμβολής των οδών Αγ. Δημητρίου & Αωνύμου, στα Σπάτα, εντός της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής.
8. Διάσπαρτες εκτάσεις (λαχίδια) πλήρους κυριότητας 100% ή/και εξ' αδιαιρέτου ποσοστά επί αυτών συνολικής επιφάνειας 122.461,55 μ<sup>2</sup> σε υπό πολεοδομία περιοχή στη θέση «Στρίφι» Ελευσίνας, περιοχή Χονδρεμπορίου του Δήμου Ελευσίνας, Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής (ιδιοκτησία εταιρείας RECON M.A.E.)
9. Οικόπεδο εντός του εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου του Επιχειρηματικού Πάρκου Βαμβακιάς του Δήμου Ελευσίνας, εντός του υπ' αριθμ. 19 ΟΤ, μετά του επ' αυτού συγκροτήματος κτηρίων εμπορικών αποθηκών στην θέση «Λαχίδια Βαμβακιάς», εντός της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ελευσίνας, Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
10. Τμήμα οικοπεδικής έκτασης επί της οποίας έχει λάβει χώρα η ανάπτυξη εμπορικών καταστημάτων, στον Δήμο Λαρισαίων, Περιφερειακή Ενότητα Λάρισας, Περιφέρεια Θεσσαλίας.

## 1.1.9. Σύγκρουση συμφερόντων

Είχαμε διενεργήσει εκτίμηση μερικών ή του συνόλου των ακινήτων και κατά το παρελθόν με εντολή του ίδιου 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 δειγματοληπτικά από μέλη της ομάδας των εκτιμητών της εταιρείας μας κατά την περίοδο του

Ιουνίου 2023 και όχι στο σύνολο των ακινήτων του προς εκτίμηση χαρτοφυλακίου καθώς όπως μας γνωστοποιήθηκε στην πλειονότητα των ακινήτων δεν έχουν γίνει αλλαγές στο νομοτεχνικό καθεστώς αυτών, ούτε έχουν παρουσιαστεί θέματα συντήρησης πέραν των όσων προκύπτουν από την καθημερινή χρήση.

Οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από ομάδα εκτιμητών υπό την επίβλεψη του Δημητρίου Μανουσάκη MRICS (1152810), Αρχιτέκτονα Μηχανικού, MSc Econ, μέλους TEE (54176) και Πιστοποιημένου Εκτιμητή Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (57). 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:

No	Name/ Description	Value (€)	Value Rounded (€)
1	Θεσσαλονίκη	48,291,283	48,300,000
2	Ιωάννινα (Retail Park 1)	20,266,407	20,250,000
3	Οινόφυτα	10,764,611	10,750,000
4	Ρέντης	14,352,031	14,350,000
5	Σόφια, Βουλγαρία	47,329,884	47,350,000
6	Λευκωσία, Κύπρος	33,720,822	33,700,000
7	Σχηματάρι	28,295,598	28,300,000
8	Πειραιώς (Ten Brinke)	31,723,765	31,700,000
9	Χαλάνδρι	9,053,465	9,050,000
10	Ηράκλειο	7,779,665	7,800,000
11	Πάτρα	9,002,834	9,000,000
12	Σπάτα	4,277,565	4,280,000
13	Στρίφι	9,429,540	9,450,000
14	ΕΠΙΧΕΙΠΑ Βαμβακιάς, Ελευσίνα	8,318,821	8,300,000
15	Λάρισα (Retail Park)	10,710,926	10,700,000
		<b>293,317,217.09</b>	<b>293,280,000.00</b>

#### 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 οποιοδήποτε λόγο και αν βασίζεται (α) θα περιορίζεται κατά ποσό ίσο με το ύψος της αμοιβής μας και (β) δεν θα περιλαμβάνει αποθετικές και έμμεσες ζημιές 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](http://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 Γιαννούλακης MRICS (6550102), Διευθυντής, τηλέφωνο: +30 210 6996311, κινητό: +30 693 2492660, email: [s.giannoulakis@savills.gr](mailto: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 αποτίμησης 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 – January 2022) 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 εμπιρεύονται 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

Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο που σχετίζεται με την υπ' αριθμόν 10 οδηγία (VPGA 10: Αποτιμήσεις σε αγορές επιρρεπείς σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα) του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), το οποίο συνδέεται με ζητήματα αβεβαιότητας στις αγορές και πώς αντιμετωπίζονται από τους εκτιμητές.

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 το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με το πρόβλημα της εφοδιαστικής αλυσίδας που οδήγησαν σε αυξήσεις των τιμών στο κόστος των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει τις αγορές παγκοσμίως και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις. Συνεπώς, σημειώνουμε ότι κατά την ημερομηνία εκτίμησης οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία..

Το κόστος του κρατικού δανεισμού βελτιώνεται, αλλά εξακολουθεί να παραμένει υψηλότερο από τις άλλες οικονομίες της Ευρωζώνης. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) αναμένεται να συμπιεστούν περαιτέρω μόλις η Ελλάδα λάβει τον επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού. Από την άλλη, οι ελληνικές τράπεζες συνεχίζουν την προσπάθεια ενίσχυσης της οικονομικής τους θέσης και για το σκοπό αυτό έχουν επιλύσει σε μεγάλο βαθμό ζητήματα που αφορούν τα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια που προκαλούσαν μέχρι πρόσφατα σημαντικούς κινδύνους στη λειτουργία τους.

Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, δηλώνουμε ότι η πλευρά μας έχει παρακολουθήσει στενά την αγορά ακινήτων και έχει διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή προσέγγιση αποτίμησης δεδομένων των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και προκύπτουν φόβοι λόγω του επίμονου πληθωριστικού περιβάλλοντος και της αναταραχής λόγω του συνεχιζόμενου πολέμου στην Ουκρανία, η πλευρά μας θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες.

Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση μας δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία 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 Πραγματογνομόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τον υψηλό πληθωρισμό, τις διακοπές εφοδιασμού και το αυξημένο ενεργειακό κόστος, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

---

## 2. Γενικές υποθέσεις και παράμετροι εκτίμησης

---

# Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

χαρτοφυλακίου εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα

Ημερομηνία εκτίμησης: 30-06-23

---



KENTRIKI

An International  
Associate of  
**Savills**



## 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 οποιουδήποτε ασυνήθιστους ή ιδιαίτερα επαχθείς περιορισμούς, βάρη ή έξοδα που εμπεριέχονται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που υπάρχουν οποιοσδήποτε 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 σιμέντο 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 σχετικά 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.



