



# Έκθεση εκτίμησης

Εμπορικό κέντρο River West (συμπεριλαμβανομένου  
τμήματος επέκτασης)

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

Ημερομηνία εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2023

Ημερομηνία έκθεσης: 30 Ιανουαρίου 2024

Noval Property ΑΕΕΑΠ

Υπόψη: κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου

# Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

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

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

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

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

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

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

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

# Περιεχόμενα

Μέρος I: Συνοπτική Έκθεση.....	4
Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης.....	10
Μέρος III: Το Ακίνητο.....	21
Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς.....	73
Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης.....	75

# Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

---

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου  
Τμήμα επέκτασης



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Το ακίνητο

- Διεύθυνση: Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Δήμος Αιγάλεω
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Περιοχή μεγάλων εμπορικών αναπτύξεων σε συνδυασμό με βιοτεχνίες και κενά γήπεδα
- Σύνομη περιγραφή ακινήτου: Εμπορικό κέντρο με συνολικά 64 καταστήματα και ποσοστό πληρότητας 98,21%. Το κέντρο ξεκίνησε τη λειτουργία του την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2011.

## Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Με βάση την υπ' αριθ. 7033/5-10-2020 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή και την υπ' αριθμόν 114010/29-10-20 ανακοίνωση του Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το υπό μελέτη ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα (ποσοστό 100%) στη Noval Property ΑΕΕΑΠ και στην παρούσα φάση είναι σχεδόν πλήρως μισθωμένο (98,21% ποσοστό πληρότητας).

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

## Μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το εμπορικό κέντρο ήταν σχεδόν πλήρως μισθωμένο υπό το καθεστώς 59 μισθώσεων, ενώ υπήρχαν 5 κενά καταστήματα, εκ των οποίων για 2 οι διαχειριστές βρίσκονται ήδη σε προχωρημένα στάδια διαπραγματεύσεων. Τα πλήρη στοιχεία των μισθώσεων παρουσιάζονται στο παράρτημα ΙΙΙ.

Βασικά Δεδομένα Ακινήτου	RIVER WEST
Συνολική Μισθώσιμη Επιφάνεια	20.268,32 τμ
Αριθμός καταστημάτων	64
Μέση επιφάνεια καταστημάτων	316,6925
Αριθμός μισθωμένων καταστημάτων	59
Επιφάνεια μισθωμένων χώρων	19.905,32
Μέση διάρκεια μισθώσεων	11 έτη
Μέσα καταβαλλόμενο βασικό μίσθωμα	€ 55.643
Αριθμός κενών καταστημάτων	3 κενά καταστήματα & 2 σε υπογραφή μίσθωσης
Επιφάνεια κενών χώρων	363,00 τμ
Ποσοστό πληρότητας	98,21%

## Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Κατασκευή: Το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, με μεγάλη προβολή επί της Λ. Κηφισού	Προσβασιμότητα: Περιορισμένη πρόσβαση από μέσα σταθερής τροχιάς
Παροχές: Επαρκής αριθμός θέσεων στάθμευσης, που διατίθενται δωρεάν στους επισκέπτες	
Προσβασιμότητα: Εύκολη πρόσβαση μέσω ΙΧ οχημάτων	
Μισθωτές : Υψηλό ποσοστό πληρότητας (98,21%), με νέες μισθώσεις στη διάρκεια του έτους και σημαντικό αριθμό μισθωτών με διεθνή παρουσία.	

**Κύκλος εργασιών & επισκεψιμότητα:**  
Σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών το 2023 (31,03% σε σχέση με το προηγούμενο έτος και αύξηση της επισκεψιμότητας, ωφελούμενη και από τις όμορες αναπτύξεις του River West Open & Ikea

**Ακτίνα επιρροής:** Η ακτίνα επιρροής του ακινήτου (catchment area) υπολογίζεται σε 800 χλδ μόνιμους κατοίκους (20' απόσταση οδήγησης)

### Ευκαιρίες

**Είδος καταστημάτων:** Η παρουσία διεθνών αλυσίδων ένδυσης (όπως ο όμιλος Inditex) παρουσιάζουν τα τελευταία έτη σταθερή αύξηση του κύκλου εργασιών τους

**Ανταγωνιστικά ακίνητα:** Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ανταγωνιστικά με το υπό μελέτη ακίνητο

**Επενδυτικό περιβάλλον:** Τα τελευταία έτη καταγράφηκε αυξημένη ζήτηση για εμπορικές αναπτύξεις μεγάλου όγκου, με αρκετές εταιρείες να ανακοινώνουν νέα επενδυτικά σχέδια ή/και να προχωρούν σε αγοραπωλησίες για υφιστάμενες αναπτύξεις

### Κίνδυνοι

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

**Μακροοικονομικό περιβάλλον:** Οι εν εξελίξει πόλεμοι της Ουκρανίας και του Ισραήλ προκαλούν αβεβαιότητες παγκοσμίως. Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για τη μείωση του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις

## Μεθοδολογία Εκτίμησης

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

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

## Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

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

## Μεικτό εισόδημα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023

€ 6.356.061,41 (€ 323,83/τμ/έτος)

Στο ως άνω έσοδο συμπεριλαμβάνονται εκτός των εσόδων από βασικό ενοίκιο (€ 4.221.201,67) και τα έσοδα που προκύπτουν από τα ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών (€ 2.134.859,74), μη συμπεριλαμβανομένων επιπρόσθετων εσόδων

## Μεικτό εισόδημα 1<sup>ου</sup> έτους χρηματορροής

€ 7.508.581 / έτος (€382,55/τμ/μήνα)

Στο ως άνω ποσό συμπεριλαμβάνονται εκτός των εσόδων από βασικό ενοίκιο (€ 4.686.784) και τα έσοδα που προκύπτουν από τα ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών (€ 2.371.797) και τα επιπρόσθετα έσοδα (€450.000).

## Μεικτό αγοραίο μίσθωμα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023

€ 6.787.718,34

(€ 345,82/τμ)



Υποθέτοντας ότι το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο & μη συμπεριλαμβανομένων επιπρόσθετων εσόδων

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

## Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023

€ 86.769.700,47 (ΟΓΔΟΝΤΑ ΕΞΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΝΕΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΠΤΑΚΟΣΙΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΠΤΑ ΛΕΠΤΑ)

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

Συντελεστές απόδοσης	
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου	7,75%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,00%
Μέση σταθμισμένη απόδοση	8,15%
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 7,70% και 8,95%

# Μέρος II : Έκθεση Εκτίμησης

---

## Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	30 Ιανουαρίου 2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επιτοκίων, σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Το Ακίνητο	Εμπορικό κέντρο River West, το οποίο αποτελεί τμήμα του εμπορικού συγκροτήματος το οποίο βρίσκεται στη Λεωφόρο Κηφισού 96-98-100 και οδού Προόδου, στο Αιγάλεω.
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Εμπορικό κέντρο συνολικής καθαρής μισθώσιμης επιφάνειας 20.268,32 τμ, με ποσοστό πληρότητας 98,21%. Το κέντρο έχει ικανοποιητική σύνθεση μισθωτών, αποτελούμενο από συνολικά 64 καταστήματα.
Σκοπός Κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τη σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023.

Ιδιότητα Εκτιμητή	Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.
Σκοπός Εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη Εύλογη Αξία	€ 86.769.700,47 (ΟΓΔΟΝΤΑ ΕΞΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΝΕΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΠΤΑΚΟΣΙΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΠΤΑ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.  Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.
Ειδικές Παραδοχές	Καμία
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στην ισχύουσα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έκδοση των RICS Valuation – Global Standards, τα οποία υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα [“the Red Book”] καθώς και στην καθοδηγητική σημείωση του RICS για την Ελλάδα.  Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.  Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book.  Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.
Παράγοντες αειφορίας	Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου. Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και

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

<p>Δημοσίευση</p>	<p>Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.</p> <p>Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του RED BOOK ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.</p>	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®</p> <p><b>RICS Registered Valuer</b> Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Κέλλυ Ζολώτα, MRICS</p> <p><b>RICS Registered Valuer</b> Διευθύντρια Επενδυτικών Ακινήτων (CRE &amp; Hospitality)</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	<p>+30 213 0169 570</p> <p>Nick.chatzitsolis@cbre-axies.com</p>	<p>+30 213 0169 550</p> <p>kelly.zolota @cbre-axies.com</p>
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Κωδικός Έργου: 4284</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: MT-KZ-AO-2024/13568 (1)</p>		

## Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

<p>Πηγές πληροφοριών</p>	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου MT- KZ/ NK/AO-2023/13147 (6A) και ημερομηνία 7 Ιουλίου 2023, ενώ μας παρασχέθηκαν επιπλέον ηλεκτρονικά τα παρακάτω:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Το με ημερομηνία Δεκέμβριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Δημήτριου Ασημακόπουλου</li> <li>- Τα με ημερομηνία Δεκέμβριος 2020 διαγράμματα κάλυψης (σχεδιαγράμματα δόμησης όλων των επιπέδων &amp; υπολογισμοί κάλυψης, φύτευσης) του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα</li> <li>- Υπ' αριθμόν 251846/17-6-2021 αναθέωση οικοδομικής άδειας υπηρεσίας δόμησης δήμου Αιγιάλεω</li> <li>- Υπ' αριθμόν 740672/7-7-2023 οικοδομική άδεια υπηρεσίας δόμησης δήμου Αιγιάλεω</li> <li>- Η με ημερομηνία Οκτώβριος 2023 βεβαίωση σύνδεσης με δίκτυα κοινής ωφέλειας του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα</li> <li>- Υπ' αριθμόν 6955/16-3-2020 σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή</li> <li>- Υπ' αριθμόν 412 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης της υπ' αριθμόν 6955/16-3-2020 σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών</li> <li>- Υπ' αριθμόν 7033/5-10-2020 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή</li> <li>- Υπ' αριθμόν 2787 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης της υπ' αριθμόν 7033/5-10-2020 σύμβασης συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών</li> <li>- Ο με ημερομηνία Φεβρουάριος 2020 πίνακας επιφανειών και χιλιοστών του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα</li> </ul>
--------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ο με ημερομηνία 16 Οκτωβρίου 2023 πίνακας επιφανειών του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα,</li> <li>- Πίνακας με τα τρέχοντα έσοδα και έξοδα του υπό εκτίμηση ακινήτου</li> <li>- Στοιχεία κύκλου εργασιών ανά μισθωτή και μήνα</li> </ul> <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
Το Ακίνητο	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.
Αυτοψία	Στο ακίνητο έγινε εσωτερική αυτοψία στις 11/12/2023 από τη Μαρία Τσίγκα, MRICS, ως επισκέπτης, χωρίς συνοδεία.  Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας επιθεωρήσαμε όλους τους προσβάσιμους χώρους.
Επιφάνειες Ακινήτου	Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειές που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.
Περιβαλλοντολογικά Θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Δίκτυα και Παροχές	Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.
Κατάσταση Συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.



Πολυενοδομικό Καθεστώς	<p>Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολυενοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.</p> <p>Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.</p>
Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις	<p>Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις μισθώσεις του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων.</p> <p>Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, συμβάσεων μίσθωσης, μεταγραφών, κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.</p> <p>Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα των μισθωτών αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα των μισθωτών στην αγορά.</p>

## Εκτιμητικές Παραδοχές

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

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

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

# Μέρος III: Το Ακίνητο

---

## Το Ακίνητο

### Θέση ακινήτου

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

### Τοποθεσία

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

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

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

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

Χάρτης τοποθεσίας του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

## Περιγραφή Ακινήτου

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Οικοπεδικό Σκέλος

Το υπό μελέτη ακίνητο αποτελεί τμήμα ενός συγκροτήματος δύο κτιρίων – κτίριο Α (River West) και κτίριο Β (IKEA)- που οικοδομήθηκε σταδιακά από το 2006 έως το 2011, ενώ το 2021 ολοκληρώθηκε και η επέκταση του κτιρίου Α. Το οικοπέδο επί του οποίου ανεγερθεί το συγκρότημα έχει συνολικό εμβαδό 63.380,51 τμ και φέρει προσόψεις ΝΑ επί της Λεωφόρου Κηφισού σε πλευρά μήκους 322,85 μέτρων, ΒΔ εν μέρει με την οδό Προόδου σε πλευρά μήκους 18,60 μέτρων και εν μέρει με την όμορη ανάπτυξη του κτιρίου Γ (Μουζάκης) σε πλευρά μήκους 239,66 μέτρων και Α με την οδό Ατταλείας σε πλευρά μήκους 191,68 μέτρων. Το εμπορικό κέντρο River West (κτίριο Α), αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία του ως άνω συγκροτήματος, με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 515%, το οποίο αντιστοιχεί σε 32.640,96 τμ γης.

## Κτίριο

Το συγκρότημα, τμήμα του οποίου αποτελεί το υπό μελέτη, έχει ανεγερθεί σύμφωνα την υπ' αριθμόν 1358/4.8.2006 άδεια οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δυτικού Τομέα, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με τις υπ' αριθμούς 1828/1.12.2006, 71/19.1.2007, 1426/5.10.2007, 109/21.1.2010, 726/22.9.2010, 23/1.2.2011, 318/5.7.2011 αναθεωρήσεις αυτής, με την υπ' αριθμόν 282/2012 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αιγάλεω, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με τις υπ' αριθμούς 149/2013 και 66/2018 αναθεωρήσεις αυτής και με τις υπ' αριθμούς 91/30.5.2013, 263/12.10.2012, 112/21.06.2013, 145/22.12.2015, 20/4.02.2015, 31/18.02.2015μ 10/5.02/2016, 12253/2019 άδειες δόμησης. Τέλος, επεκτάθηκε με βάση την υπ' αριθμόν 101739/12.2.2020 οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αιγάλεω και την αναθεώρηση αυτής (υπ' αριθμόν 251846/17.6.2021 άδεια), ενώ με την

υπ' αριθμόν 740672/7-7-2023 οικοδομική άδεια διαμορφώθηκαν νέες υπόγειες αποθήκες στο 1<sup>ο</sup> υπόγειο και ορισμένες εσωτερικές διαρρυθμίσεις καταστημάτων.

Το εμπορικό κέντρο River West έχει συνολική μεικτή επιφάνεια 101.306 τμ - συμπεριλαμβανομένου του τμήματος της επέκτασης που ολοκληρώθηκε το 2021- και αποτελείται από 2 υπόγεια, ισόγειο, 1<sup>ο</sup> όροφο και δώμα. Ειδικότερα το εμπορικό κέντρο, αναπτύσσεται σε τρεις (3) υπέργειους ορόφους (Επίπεδα -1, +0 και +1 ). Περιλαμβάνει συνολικά 64 καταστήματα, βοηθητικούς διαδρόμους εσωτερικής κίνησης και λοιπούς βοηθητικούς χώρους (ανελκυστήρες, κυλιόμενες κλίμακες, ανελκυστήρες κ.ά). Πέραν των καταστημάτων, το κέντρο διαθέτει επίσης τις ακόλουθες παροχές:

- Σημείο πληροφοριών,
- Χώρο πρώτων βοηθειών,
- Τουαλέτες σε κάθε όροφο,
- Τουαλέτες για άτομα με ειδικές ανάγκες, και
- Χώρο βρεφικής φροντίδας (baby room)

Η διάρθρωση των καταστημάτων παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Όροφος	Αριθμός καταστημάτων	Μισθωμένα	Κενά	% Συμμετοχής στη συνολικής επιφάνεια
Υπόγειο	24	22	2	39,73%
Ισόγειο	23	23	0	33,32%
1ος όροφος	17	17	0*	26,95%
Σύνολο	64	62	2	100,00%

\*Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 2 καταστήματα του 1<sup>ου</sup> ορόφου ήταν κενά (F8A&F9A). Ωστόσο σύμφωνα με τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν, οι διαχειριστές του κέντρου βρίσκονται σε στάδιο υπογραφής και για τα δύο καταστήματα. Ως εκ τούτου για τους σκοπούς της εκτίμησης λαμβάνονται υπόψη ως μισθωμένα.

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο με υψηλές τεχνικές προδιαγραφές, τόσο σε επίπεδο υλικών κατασκευής, όσο και σε επίπεδο δικτύων. Χαρακτηριστικό γνώρισμά του ακινήτου είναι η ανοιγόμενη οροφή πάνω από την κεντρική πλατεία.

Τέλος κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης εκκρεμούν εργασίες ανακαίνισης στο επίπεδο του 3<sup>ου</sup> ορόφου, προκειμένου το κέντρο να αναδιαμορφώσει κάποια καταστήματα και να εκμεταλλευτεί τον υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης.

Φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.



## Δίκτυα και Παροχές

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

## Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν. Βάσει των εν λόγω στοιχείων, το εμπορικό κέντρο River West αποτελεί την υπό στοιχεία 1 διηρημένη ιδιοκτησία (κτίριο Α) του συγκροτήματος. Βάσει της υπ' αριθμόν 101739/12.2.2020 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αιγάλεω και των αναθεωρήσεων αυτής, πραγματοποιήθηκε επέκταση της υφιστάμενης δόμησης με καταστήματα και χώρους εστίασης σε δύο ορόφους. Με βάση τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν, το κέντρο έχει κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης συνολική επιφάνεια 101.306 τμ. Οι επιμέρους επιφάνειες ανά όροφο της υπό στοιχεία 1 διηρημένης ιδιοκτησίας είναι οι εξής:

## Πίνακας επιφανειών

Όροφος	Επίπεδο	Εμπορικοί χώροι εντός ΣΔ	Κοινόχρηστοι χώροι εντός ΣΔ	Πατάρια καταστημάτων εκτός ΣΔ	Κλιμακοστάσια χώροι εκτός ΣΔ	Κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης & βοηθητικοί χώροι υπογείων εκτός ΣΔ	Λοιποί χώροι εκτός ΣΔ	Συνολική επιφάνεια (τμ)
Β' υπόγειο	-9,93	198,88 τμ	116,55 τμ			38.244,69 τμ	364,11 τμ	38.924,23 τμ
Α' υπόγειο	-6,7					27.915,95 τμ		27.915,95 τμ
Α' υπόγειο (ενδιάμεσο επίπεδο)	-3,6	7.329,05 τμ	1.870,86 τμ	359,68 τμ	139,03 τμ	9.265,00 τμ		18.963,62 τμ
Ισόγειο		6.305,32 τμ	1.343,11 τμ		155,31 τμ		28,37 τμ	7.832,11 τμ
Α' όροφο		5.780,01 τμ	1.575,63 τμ	45,01 τμ	160,13 τμ			7.560,78 τμ
Δώμα							109,31 τμ	109,31 τμ
<b>Σύνολο</b>		<b>19.613,26 τμ</b>	<b>4.906,15 τμ</b>	<b>404,69 τμ</b>	<b>454,47 τμ</b>	<b>75.425,64 τμ</b>	<b>501,79 τμ</b>	<b>101.306,00 τμ</b>

Πηγή: Η με ημερομηνία 16/10/2023 βεβαίωση του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα

Δεδομένου ότι πρόκειται για εμπορική ανάπτυξη, η οποία μισθώνεται σε επιμέρους μισθωτές, η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) δεν ταυτίζεται με την καθαρή μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).

Το ακίνητο συμπληρώνεται από 200 θέσεις στάθμευσης περιβάλλοντα χώρου, απαραίτητους χώρους εισόδου-εξόδου και ελιγμών αυτοκινήτων καθώς και εκτεταμένες φυτεμένες επιφάνειες.

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

## Κατάσταση Συντήρησης

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

## Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

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

## Περιβαλλοντικά Θέματα

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

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

## Κίνδυνος πλημμύρας

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

## Ενεργειακή Απόδοση

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

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

## Πολοδομικό Καθεστώς

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

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

Όπως προαναφέρθηκε, στο υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή οκτώ ανεξάρτητων διώροφων καταστημάτων, η οποία λαμβάνει υπόψη τόσο τους ισχύοντες όρους δόμησης, όσο και τις χρήσεις που επιτρέπονται βάσει του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ). Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη του ισχύοντες όρους δόμησης, το υπό μελέτη ακίνητο δεν έχει δικαίωμα υπολειπόμενης δόμησης.

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

## ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ. Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

# Νομικό Καθροστώς

---

## Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Με βάση την υπ' αριθ. 7033/5-10-2020 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή και την υπ' αριθμόν 114010/29-10-20 ανακοίνωση του Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το υπό μελέτη ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα (ποσοστό 100%) στη Noval Property ΑΕΕΑΠ και στην παρούσα φάση είναι σχεδόν πλήρως μισθωμένο (98,21% ποσοστό πληρότητας).

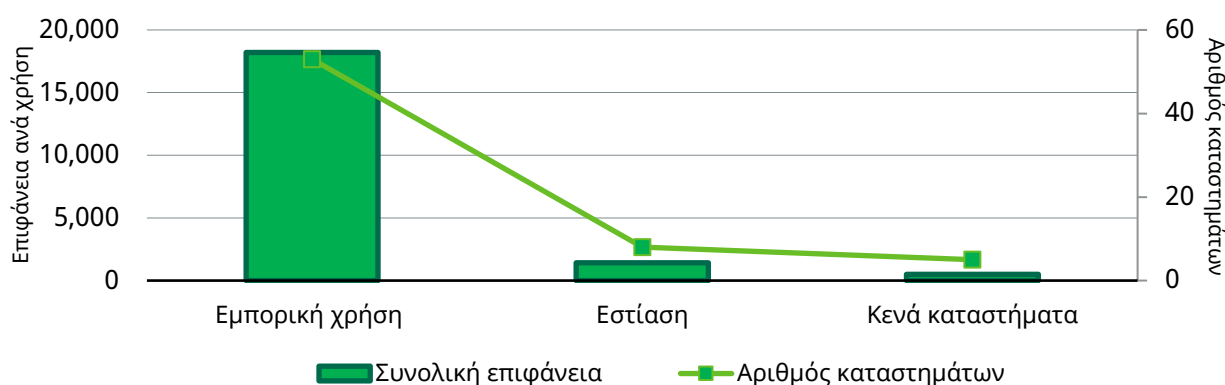
Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

## Μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το εμπορικό κέντρο ήταν σχεδόν πλήρως μισθωμένο υπό το καθεστώς 59 μισθώσεων, ενώ υπήρχαν 3 κενά καταστήματα και 2 καταστήματα για τα οποία οι διαχειριστές του κέντρου ήταν σε στάδιο υπογραφής μισθωτικής σύμβασης (ποσοστό πληρότητας 98,21%).

Η σύνθεση των μισθωτών αποτελείται κυρίως από διεθνείς και ελληνικές αλυσίδες, καθώς και τοπικούς επιχειρηματίες, ενώ το μεγαλύτερο μέρος του κέντρου είναι μισθωμένο σε καταστήματα λιανικού εμπορίου (≈93%).

Χρήσεις καταστημάτων την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023



Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ - ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, κατά τη διάρκεια του εξαμήνου αρκετοί υφιστάμενοι μισθωτές συμφώνησαν είτε την ανανέωση της σύμβασής τους είτε τη μετακίνησή τους εντός του κέντρου, ενώ ολοκληρώθηκαν ή προ-συμφωνήθηκαν και νέες μισθώσεις.

Νέες Μισθώσεις   Λήξεις   Ανανεώσεις									
Κατάστημα	Μισθωτής	Επιφάνεια	Κατηγορία	Κατάστημα	Μισθωτής	Επιφάνεια	Κατηγορία	Κατάστημα	Μισθωτής
1	F6-F7	Adidas	2,86 τμ	Ανανέωση	6	B4	GALERIE DE BEAUTE	2,86 τμ	Ανανέωση
2	B13	Kiko Milano	65,48 τμ	Νέα Μίσθωση	7	B6&B9	Haralas	206,39 τμ	Νέα Μίσθωση
3	B14	Calzedonia	96,63 τμ	Ανανέωση	8	B7	Haralas	41,49 τμ	Νέα Μίσθωση
4	B2	MAT FASHION	210,36 τμ	Νέα Μίσθωση	9	B8	ETAM	41,55 τμ	Νέα Μίσθωση
5	B27A	YOUR MAJESTY	20,35 τμ	Μετακίνηση	10	F 10A	CROCS	48,11 τμ	Νέα Μίσθωση
11	F 14A	ALTERSHOPS	238,49 τμ	Νέα Μίσθωση	17	G14	KOKKORIS OPTICS	65,76 τμ	Ανανέωση
12	F 14B	H&M επέκταση	531,88 τμ	Νέα Μίσθωση	18	G15	OXETTE LOISIR	67,78 τμ	Ανανέωση
13	F 17A	JD	528,64 τμ	Νέα Μίσθωση	19	G16	MAN & MANETTI	73,24 τμ	Ανανέωση
14	G18	Lynne	110,03 τμ	Μετακίνηση	20	G17	NAVY & GREEN	91,48 τμ	Νέα Μίσθωση
15	G11	BSB	144,99 τμ	Μετακίνηση	21	G8	OYSHO	837,98 τμ	Νέα Μίσθωση
16	G18	Guess	110,03 τμ	Νέα Μίσθωση	22	G5	STRADIVARIUS	637,32 τμ	Νέα Μίσθωση

Η πλειοψηφία των μισθώσεων συμφωνούνται με την καταβολή ενός ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος (αναπροσαρμοζόμενο βάσει ΔTK) πλέον ενός ποσοστού επί των πωλήσεων που πραγματοποιεί ένας μισθωτής, εφόσον υπάρξει διαφορά μεταξύ των δύο.

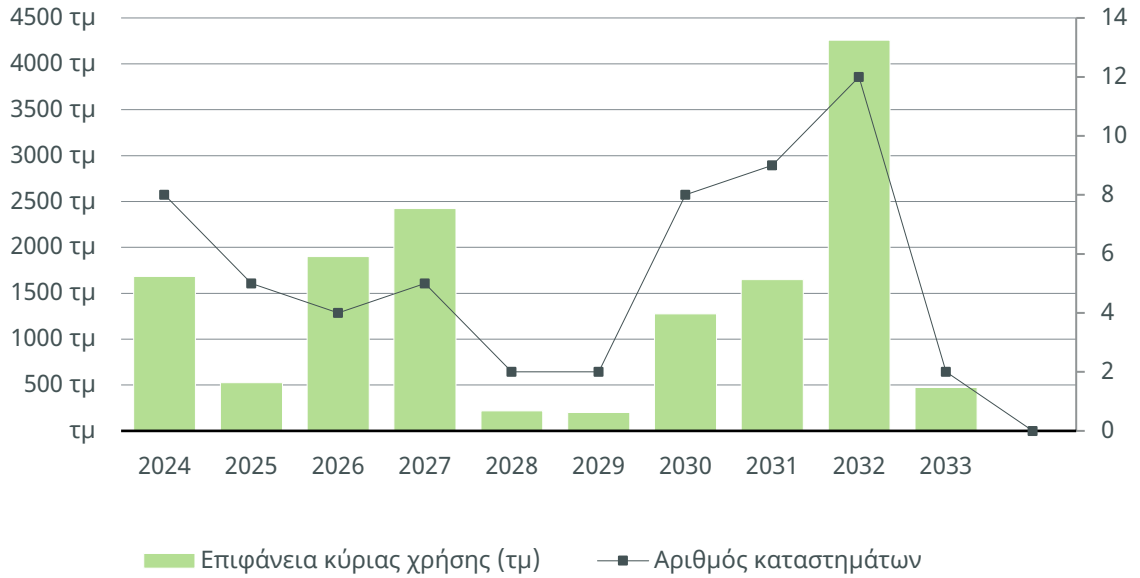
Με βάση τα παρασχεθέντα στοιχεία, οι κυριότεροι μισθωτές του κέντρου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, σε όρους καταβαλλόμενου μισθώματος είναι:

A/A	Μισθωτής	Κατάστημα	Υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης (έτη)	% Συμμετοχής στη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια του κέντρου την 31/12/2023	% Συμμετοχής στα συνολικά έσοδα του κέντρου την 31/12/2023
1	MANGO	B18-19	2,91	5,17%	5,24%
2	ZARA	B26	14,91	11,99%	11,80%
3	INTERSPORT	F 18	8,73	5,38%	4,88%
4	H&M	G21	16,28	6,77%	4,74%
5	LC WAIKIKI	Hub 1-2	8,16	6,74%	5,47%
<b>Σύνολο</b>				<b>-36,05%</b>	<b>32,13%</b>

Αναφορικά με τις λήξεις των υφιστάμενων μισθώσεων, οι περισσότερες εξ αυτών λήγουν τα έτη 2027 και 2032. Το 2027 ωστόσο είναι το έτος λήξης 5 μισθώσεων που καταλαμβάνουν το 12,04% της μισθώσιμης επιφάνειας του κέντρου.



## Λήξεις υφιστάμενων μισθώσεων



Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ – ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Τα πλήρη στοιχεία των μισθώσεων παρουσιάζονται στο παράρτημα ΙΙΙ.

# Μισθωτική Δραστηριότητα

---

## Μισθωτικό Ενδιαφέρον

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

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

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

### Mediterranean Cosmos Θεσσαλονίκη

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

### Florida 1 Park

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

### Top Parks Ιωαννίνων

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

### Fashion City Outlet

- Μίσθωση καταστήματος υπό το εμπορικό σήμα Sinsay

### Smart Park

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

### Mare West

- Μίσθωση καταστημάτων υπό τα εμπορικά σήματα LC WAIKIKI και ALE

### The Mall Athens

- Μίσθωση καταστήματος Holland & Barrett

## River West Open

- Νέο κατάστημα NIKE

## River West

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

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

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

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

## Στοιχεία Μισθωμάτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέξαμε κατά την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε αναφορικά με μισθώσεις καταστημάτων εντός εμπορικών κέντρων και εμπορικών πάρκων της Αττικής διαπιστώσαμε ότι οι τιμές μίσθωσης των καταστημάτων το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο του τρέχοντος έτους παρέμειναν σταθερές στα επίπεδα του προηγούμενου εξαμήνου. Ειδικότερα διαπιστώσαμε τα παρακάτω:

### Γενικά χαρακτηριστικά

Η πλειοψηφία των μισθώσεων, ιδιαίτερα οι νέες μισθώσεις, συμφωνούνται με την καταβολή ενός ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος πλέον ενός ποσοστού επί των πωλήσεων που πραγματοποιεί ένας μισθωτής, εφόσον υπάρξει διαφορά μεταξύ των δύο. Το ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα αναπροσαρμόζεται βάσει ΔTK και στις περισσότερες νέες μισθώσεις που έχουν καταγραφεί δεν δύναται να ξεπεράσει το 4%.

Για τα εμπορικά κέντρα που θεωρούνται πλέον «καθιερωμένα», έχουν δηλαδή τουλάχιστον 5 έτη λειτουργίας, κατά την τελευταία διετία το ετήσιο εισόδημα που υπερβαίνει το ελάχιστο εγγυημένο συμφωνηθέν είναι πολύ μικρό και δεν ξεπερνά το 2% με 3% των συνολικών εσόδων τους. Ωστόσο, σε νεότερες αναπτύξεις το αντίστοιχο ποσοστό κυμαίνεται σε υψηλότερα επίπεδα. Αυτό οφείλεται κυρίως στο ότι τα παλαιότερα μισθωτήρια έχουν συμφωνηθεί ως επί το πλείστον σε υψηλότερα επίπεδα ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος και χαμηλότερων ποσοστών επί των πωλήσεων, δεδομένων των τότε ευνοϊκότερων συνθηκών στην αγορά λιανικού εμπορίου.

#### Μεγάλα καταστήματα (500 τμ - 2.000 τμ)

Σε περιπτώσεις εμπορικών αναπτύξεων που διαθέτουν και μεγάλα καταστήματα, τα τιμήματα μίσθωσης κυμαίνονται μεταξύ **€15/τμ/μήνα** και **€25/τμ/μήνα** στα εμπορικά κέντρα που προσελκύουν μεγάλο καταναλωτικό ενδιαφέρον, με μια μέση τιμή τα **€20/τμ/μήνα** και μεταξύ **€10/τμ/μήνα** και **€15/τμ/μήνα** στα εμπορικά κέντρα με την χαμηλότερη επισκεψιμότητα..

#### Μέση κατηγορία καταστημάτων (100 τμ - 300 τμ)

Η μέση κατηγορία καταστημάτων μισθώνονται έναντι τιμών μονάδος της τάξεως των **€40/τμ/μήνα** με **€60/τμ/μήνα** στα πιο καθιερωμένα εμπορικά κέντρα, και μεταξύ **€15/τμ/μήνα** και **€30/τμ/μήνα** στα υπόλοιπα.

#### Μικρά καταστήματα (20 τμ - 70 τμ)

Τα μικρά καταστήματα μισθώνονται έναντι τιμών μονάδος της τάξεως των **€50/τμ/μήνα** με **€80/τμ/μήνα** στα πιο καθιερωμένα εμπορικά κέντρα, με μια μέση τιμή τα **€60/τμ/μήνα** και μεταξύ **€20/τμ/μήνα** και **€40/τμ/μήνα** στα υπόλοιπα.

Σε κάθε περίπτωση, το ακριβές τίμημα εξαρτάται από την προβολή τους εντός του εμπορικού κέντρου, τη πρόσοψη και την εγγύτητα με κύριους μισθωτές. Σε σχέση με τους χώρους στάθμευσης και παρά το γεγονός ότι στα περισσότερα εμπορικά κέντρα η αρχική ιδέα ήταν να αποφέρουν ένα σημαντικό ποσοστό επί του συνολικού τζίρου, στην πορεία τα περισσότερα κατέληξαν είτε στο να χρεώνουν ένα ελάχιστο δυνατό τίμημα ανά θέση για ολόκληρη την ημέρα, είτε να προσφέρουν τις θέσεις στάθμευσης δωρεάν. Ειδικά σε όσα εμπορικά κέντρα δεν εξυπηρετούνται άμεσα από σταθμό μέσου μαζικής μεταφοράς σταθερής τροχιάς, η δωρεάν στάθμευση για τους πελάτες κρίνεται πλέον απολύτως απαραίτητη για την υγιή λειτουργία τους. Ακριβώς σε αυτή τη λογική, η χρήση των υπόγειων κοινόχρηστων θέσεων στάθμευσης του υπό εκτίμηση εμπορικού συγκροτήματος προσφέρεται δωρεάν. Παρακάτω αναλύονται οι κύριοι όροι μιας τυπικής επαγγελματικής μίσθωσης:

Κατάσταση ακινήτου	Θερμό κέλυφος εκτός από κινητά παρακολουθήματα και εξοπλισμό του μισθωτή
--------------------	--

Καθαρό ενοίκιο	Καταβάλλεται μηνιαίως προκαταβολικά. Δεν περιλαμβάνει τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ, λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα
Διάρκεια μίσθωσης	Τυπική διάρκεια για καθιερωμένα κέντρα, 8-12 έτη με δικαίωμα επέκτασης
Δυνατότητα διακοπής	Βάσει Νόμου (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
Αναπροσαρμογή	Συνήθως με βάση τον ΔΤΚ (ΔΤΚ+1% με όριο 4%-5%)
Εγγύηση	2 μηνιαία μισθώματα
Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα	Καταβάλλονται από το μισθωτή ή τον εκμισθωτή ανάλογα το είδος
Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ	Καταβάλλεται από το μισθωτή

## Πίνακας ενδεικτικών συγκριτικών στοιχείων

A/A	Τύπος συγκριτικού	Ακίνητο	Μισθωτής	Τύπος ενοικίου	Μισθωμένη επιφάνεια	Ετήσιο μίσθωμα (€/έτος)	Τιμή μίσθωσης (€/τμ/μήνα)	Ποσοστό ενοικίου βάσει κύκλου εργασιών	Πηγή
1	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	ZARA	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	3.556,72	1.081.529,64	25,34	7,50%	Atria Group
2	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	Moustakas Signature Store	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	844,86	156.466,20	15,43	6,00%	Atria Group
3	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	TGI FRIDAY'S	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	632,57	131.791,92	17,36	7,00%	Atria Group
4	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	SONY	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	69,39	65.060,04	78,13	4,00%	Atria Group
5	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	NESPRESSO	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	154,99	76.643,52	41,21	0,00%	Atria Group
6	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	LACOSTE	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	135,63	95.484,72	58,67	10,00%	Atria Group
7	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	ADIDAS	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	278,09	136.984,44	41,05	8,00%	Atria Group
8	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	FALCONERI	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	113,55	74.079,24	54,37	7,00%	Atria Group

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

A/A	Τύπος συγκριτικού	Ακίνητο	Μισθωτής	Τύπος ενοικίου	Μισθωμένη επιφάνεια	Ετήσιο μίσθωμα (€/έτος)	Τιμή μίσθωσης (€/τμ/μήνα)	Ποσοστό ενοικίου βάσει κύκλου εργασιών	Πηγή
9	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	VODAFONE	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	230,20	130.219,68	47,14	0,00%	Atria Group
10	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	LUSH	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	110,93	76.394,88	57,39	10,00%	Atria Group
11	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	LAPIN HOUSE & LAPIN SHOES	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	250,58	179.807,52	59,80	12,00%	Atria Group
12	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	NARA CAMICIE	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	58,25	38.073,12	54,47	12,00%	Atria Group
13	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό κέντρο	SEPHORA	Βασικό ενοίκιο & ενοίκιο βάσει κύκλου εργασιών	304,37	169.185,84	46,32	10,00%	Atria Group



# Επενδυτική Δραστηριότητα

## Επενδυτική Αγορά Εμπορικών Πάρκων & Κέντρων

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

Το υπάρχον απόθεμα εμπορικών κέντρων αλλά και κέντρων που συνδυάζουν τις εμπορικές με τις ψυχαγωγικές χρήσεις αφορά αναπτύξεις συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας που ξεπερνά τα 600.000 τμ, μέγεθος που υπολείπεται σημαντικά από τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά μεγέθη ανά κάτοικο. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι στην Ελλάδα αντιστοιχούν 70 τμ περίπου εμπορικών χώρων ανά κάτοικο, όταν στην Ευρώπη το αντίστοιχο ποσοστό φτάνει τα 300 τμ ανά κάτοικο. Από το υφιστάμενο απόθεμα το 65% περίπου αφορά εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα, το 15% εμπορικά πάρκα και το 20% εκπαιδευτικά εμπορικά κέντρα. Το μεγαλύτερο ποσοστό των κέντρων βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής ( $\approx 60\%$ ), με την πόλη της Θεσσαλονίκης να συγκεντρώνει επίσης ορισμένες σημαντικές εμπορικές αναπτύξεις. Ως εκ τούτου ο αριθμός αγοραπωλησιών ήταν μέχρι πρότινος ιδιαίτερα περιορισμένα και προέρχονταν κατά κύριο λόγο από εταιρείες που ήδη δραστηριοποιούνταν στον κλάδο. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια έχουν εισέλθει στην αγορά και νέες εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, οι οποίες όποτε προκύπτει κάποια επενδυτική ευκαιρία προσπαθούν να την εκμεταλλευτούν. Ειδικότερα, το 2022 αποτέλεσε χρονιά ρεκόρ για τον κλάδο, με επενδύσεις που ξεπέρασαν τα €200 εκ. Τρεις ήταν οι σημαντικότερες συναλλαγές:

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

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

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

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

## Συγκριτικά Στοιχεία Αγοραπωλησιών Εμπορικών Επενδυτικών Ακινήτων

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

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

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

Με βάση τα παραπάνω οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 7,00% και 8,00% για κύριες εμπορικές αναπτύξεις, αναλόγως της εμπορικότητας της κάθε θέσης, των χαρακτηριστικών των μισθωτών, τη διάρκεια των μισθώσεων, το επίπεδο των μισθωμάτων και των λοιπών όρων μίσθωσης.

### McArthurGlen (vuv Designer Outlet Athens)



**Κατηγορία συγκριτικού:** Αγοραπωλησία / 3<sup>ο</sup> τρίμηνο 2022

**Απόδοση:** 7,36%

**Κατηγορία ανάπτυξης:** Εκπτώτικό πάρκο

**Περιοχή:** Σπάτα

**Αριθμός καταστημάτων:** 117

**Ποσοστό πληρότητας:** 94,68%

**Κύκλος εργασιών:** €4.500/τμ (2022)

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

## Florida 1



**Κατηγορία συγκριτικού:** Αγοραπωλησία / 1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2022

**Απόδοση:** 7,47%

**Κατηγορία ανάπτυξης:** Εμπορικό πάρκο

**Περιοχή:** Θεσσαλονίκη

**Αριθμός καταστημάτων:** 12

**Ποσοστό πληρότητας:** 100%

**Κύκλος εργασιών:** €2.600/τμ (2021)

**Μέση κατανάλωση ανά επίσκεψη:** Μ/Δ

## Smart Park



**Κατηγορία συγκριτικού:** Αγοραπωλησία / 3<sup>ο</sup> τρίμηνο 2023

**Απόδοση:** 8,09%

**Κατηγορία ανάπτυξης:** Εμπορικό πάρκο

**Περιοχή:** Σπάτα

**Αριθμός καταστημάτων:** 80 καταστήματα περίπου

**Ποσοστό πληρότητας:** 95,40%

**Κύκλος εργασιών:** Μ/Δ

**Μέση κατανάλωση ανά επίσκεψη:** Μ/Δ

# Νέες Αναπτύξεις

---

## Επικείμενες Αναπτύξεις

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

### Vouliagmenis Mall Complex (Ελληνικό)



Το Vouliagmenis Mall θα αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα της Νότιας Ευρώπης, με συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια 85.500 τμ (130.000 τμ μεικτή) και 280 καταστήματα, με ήδη υπογεγραμμένα προσύμφωνα για το 50% των καταστημάτων.

### Riviera Galleria, Ελληνικό



Το Riviera Galleria, κατόπιν ολοκλήρωσης θα αποτελεί ένα εμπορικό πάρκο με συνολικά 23.000 τμ και 100 καταστήματα και εστιατόρια πολυτελείας, με ήδη υπογεγραμμένα προσύμφωνα για το 30% περίπου της ανάπτυξης. Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2024-2025.

### Εμπορικό Πάρκο, Ελληνικό

M/Δ

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

### Trade Estates (Πάτρα)



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

## Trade Estates (Ηράκλειο Κρήτης)



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

## Trade Estates (Σπάτα)



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

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

## Συγκριτικά Στοιχεία Αγοραπωλησιών Οικοπέδων

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

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

# Εκτίμηση

---



## Μεθοδολογία Εκτίμησης

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

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

### Μέθοδος 1η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Μέθοδος 2η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

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

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

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

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

## Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Κατασκευή: Το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, με μεγάλη προβολή επί της Λ. Κηφισού	Προσβασιμότητα: Περιορισμένη πρόσβαση από μέσα σταθερής τροχιάς
Παροχές: Επαρκής αριθμός θέσεων στάθμευσης, που διατίθενται δωρεάν στους επισκέπτες	
Προσβασιμότητα: Εύκολη πρόσβαση μέσω ΙΧ οχημάτων	
Μισθωτές : Υψηλό ποσοστό πληρότητας (98,21%), με νέες μισθώσεις στη διάρκεια του έτους και σημαντικό αριθμό μισθωτών με διεθνή παρουσία.	

**Κύκλος εργασιών & επισκεψιμότητα:**  
Σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών το 2023 (31,03% σε σχέση με το προηγούμενο έτος και αύξηση της επισκεψιμότητας, ωφελούμενη και από τις όμορες αναπτύξεις του River West Open & Ikea

**Ακτίνα επιρροής:** Η ακτίνα επιρροής του ακινήτου (catchment area) υπολογίζεται σε 800 χλδ μόνιμους κατοίκους (20' απόσταση οδήγησης)

### Ευκαιρίες

**Είδος καταστημάτων:** Η παρουσία διεθνών αλυσίδων ένδυσης (όπως ο όμιλος Inditex) παρουσιάζουν τα τελευταία έτη σταθερή αύξηση του κύκλου εργασιών τους

**Ανταγωνιστικά ακίνητα:** Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ανταγωνιστικά με το υπό μελέτη ακίνητο

**Επενδυτικό περιβάλλον:** Τα τελευταία έτη καταγράφηκε αυξημένη ζήτηση για εμπορικές αναπτύξεις μεγάλου όγκου, με αρκετές εταιρείες να ανακοινώνουν νέα επενδυτικά σχέδια ή/και να προχωρούν σε αγοραπωλησίες για υφιστάμενες αναπτύξεις

### Κίνδυνοι

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

**Μακροοικονομικό περιβάλλον:** Οι εν εξελίξει πόλεμοι της Ουκρανίας και του Ισραήλ προκαλούν αβεβαιότητες παγκοσμίως. Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για τη μείωση του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις

## Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

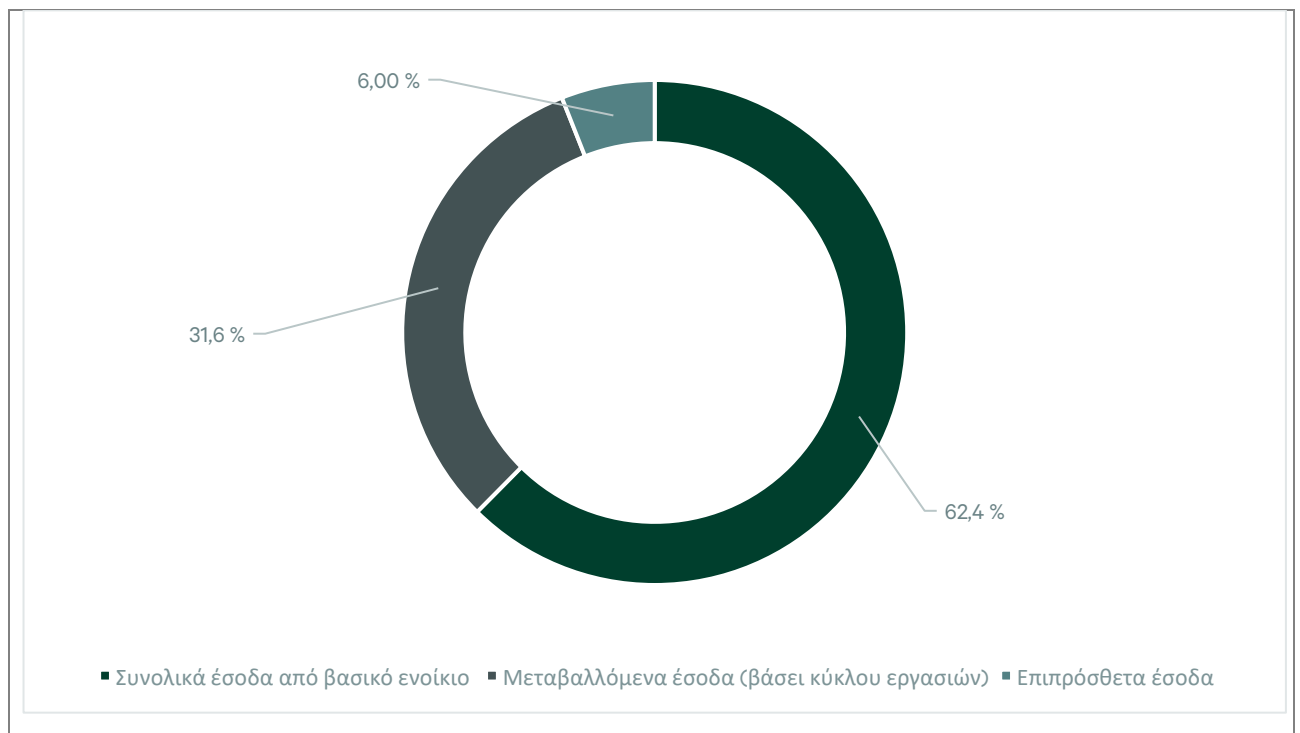
### Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο ήταν σχεδόν πλήρως μισθωμένο σε διάφορες εταιρείες και φυσικά πρόσωπα – όπως αυτές αναφέρονται στο παράρτημα, ενώ πέντε καταστήματα ήταν κενά και βρισκόνταν ήδη σε προχωρημένο στάδιο διαπραγμάτευσης. Συνοπτική παρουσίαση των εισοδημάτων του ακινήτου ανά κατηγορία κατά την κρίσιμη ημερομηνία παρουσιάζεται παρακάτω.

Με βάση τα παραπάνω, το συνολικό ετήσιο μεικτό μίσθωμα για το 1<sup>ο</sup> μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε € 7.508.581, ενώ καταλήγει σε € 8.802.014 το 2033.

#### Ανάλυση εσόδων ανά μισθωτή

Ποσοστά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023

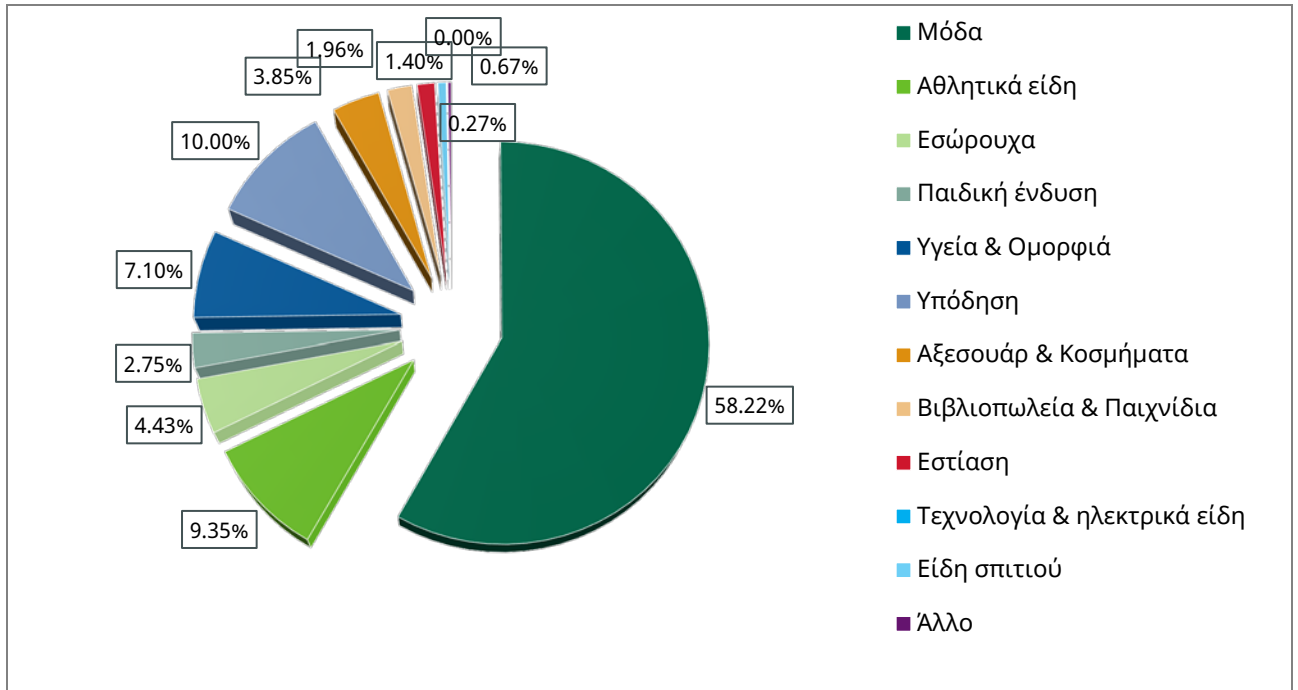


Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ – ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Η ανάλυση των εσόδων ανά κατηγορία δραστηριότητας έχει ως εξής

### Ανάλυση εσόδων ανά κατηγορία δραστηριότητας

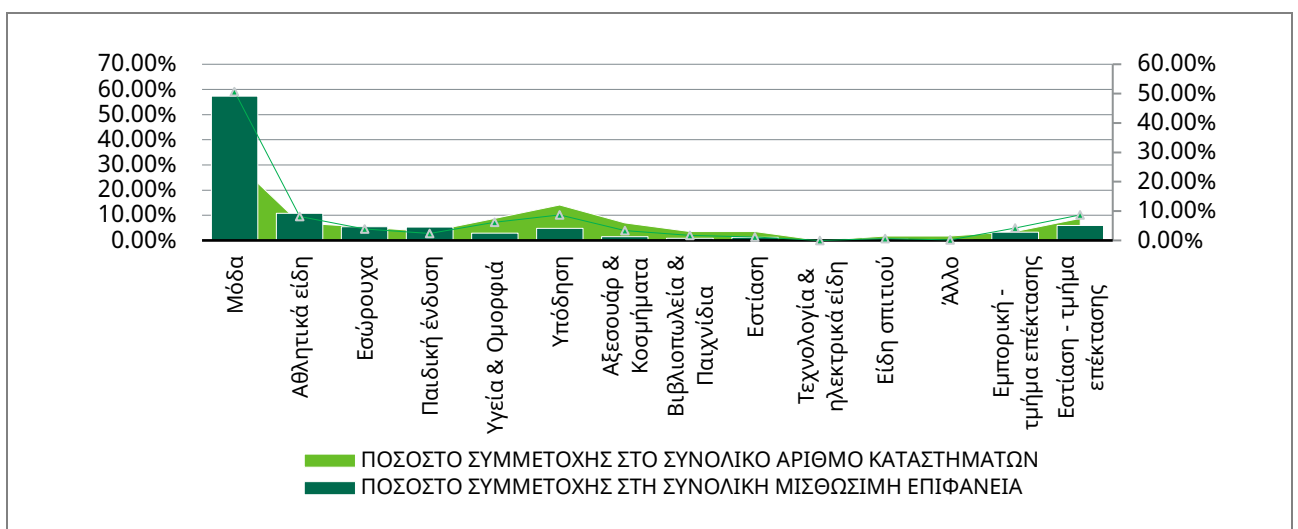
Ποσοστά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023



Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ - ΑΞΙΕΣ ΑΕ

### Ανάλυση εσόδων ανά κατηγορία δραστηριότητας

Ποσοστά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023



Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ - ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Μελλοντικές μισθώσεις καταστημάτων

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης υπήρχαν πέντε κενά καταστήματα, για 2 εκ των οποίων άμεσα πρόκειται να ολοκληρωθεί η υπογραφή μίσθωσης, ενώ για τα υπόλοιπα 3 οι διαχειριστές βρίσκονταν σε προχωρημένο στάδιο διαπραγμάτευσης. Ειδικότερα έχουμε θεωρήσει ότι:

- Τα καταστήματα B29, B7 και B9, τα οποία είναι ήδη συμφωνημένα, θα μισθωθούν από 15/1/2024
- Τα κατάστημα F8A και F9A, για τα οποία εκκρεμεί η υπογραφή σύμβασης, θεωρούμε ότι θα μισθωθούν 1/1/2025, κατόπιν ολοκλήρωσης και της αναδιαμόρφωσης του 3<sup>ου</sup> επιπέδου.

## Συντελεστές αναπροσαρμογών

Η αναπροσαρμογή των συμφωνηθέντων ενοικίων έγινε με βάση τα όσα προβλέπονται στις μισθωτήριες συμβάσεις και πιο συγκεκριμένα βάσει του ΔTK, ΔTK+0,5% και ΔTK+1%, όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα μισθώσεων στο παράρτημα ΙΙΙ της παρούσης.

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε ότι θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 25,31%. Πιο συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί αύξηση της τάξης του:

- 4,00% για το 1<sup>ο</sup> έτος
- 3,00% για το 2<sup>ο</sup> έτος, και
- 2,00% από το 3ο έτος και έπειτα

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

- Μέση ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών στη δεκαετία ίση με 4% για τους 10 μισθωτές με τον υψηλότερο τζίρο στο κέντρο, και
- Μέση ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών στη δεκαετία ίση με 3% για τους υπόλοιπους.

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

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

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

## Κενές περίοδοι και επαναμίσθωση

Κατά τη λήξη των μισθώσεων έχουμε υποθέσει ότι τα καταστήματα θα επαναμισθωθούν σε αγοραία επίπεδα, υιοθετώντας κενή περίοδο ίση με 1 μήνα και 3 μήνες περίοδο χάρητος.

## Λειτουργικά και άλλα κόστη

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

- Κόστος ασφάλισης: €81.402 ετησίως
- Φόρος ακινήτου (ΕΝΦΙΑ): €276.717 ετησίως
- Απώλεια από κοινόχρηστα: €118.347 ετησίως (συμπεριλαμβανομένων κόστους προώθησης και διαφήμισης) για το 1<sup>ο</sup> έτος
- Κόστος ανακαίνισης 3<sup>ου</sup> ορόφου: €90.000 για το 1<sup>ο</sup> έτος

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

- Απώλεια κοινοχρήστων από κενούς χώρους: €8,20/τμ, υπολογιζόμενο στις κενές περιόδους, ήτοι €58.030 για το 1<sup>ο</sup> έτος
- Απώλεια εισπραξης εισοδήματος: 0,50% του καταβαλλόμενου μισθώματος
- Έξοδα διαχείρισης: €48.000 ετησίως
- Έξοδα μισθώσεων κενών καταστημάτων: 10% του συμφωνηθέντος μισθώματος
- Κόστος δανεισμού: : €110.039/έτος<sup>1</sup>

## Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Προκειμένου να προσδιοριστούν τα αγοραία μισθώματα που θα μπορούσαν να επιτευχθούν, λήφθηκαν υπόψη τα βασικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης ανάπτυξης, ο τύπος των υφιστάμενων και δυνητικών μισθωτών καθώς και οι τιμές μίσθωσης για αντίστοιχα

---

<sup>1</sup> Με βάση τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν το υπολειπόμενο κόστος για την ολοκλήρωση της κατασκευής του κέντρου θα καλυφθεί με δανεισμό 100% στο συνολικό ποσό και επιτόκιο δανεισμού 3,5% για ακόμη 9έτη



καταστήματα σε αντίστοιχου τύπου αναπτύξεις. Βάσει των παραπάνω, υιοθετήθηκαν τιμές μονάδας της τάξης των:

- €20/τμ/μήνα έως €25/τμ/μήνα για τα καταστήματα επιφάνειας άνω των 500 τμ,
- €25/τμ/μήνα έως €50/τμ/μήνα για τα καταστήματα επιφάνειας 150 τμ έως 500 τμ, και
- €50/τμ/μήνα έως €70/τμ/μήνα για τα καταστήματα επιφάνειας έως 150 τμ,

αναλόγως της επιφάνειας, θέσης και προβολής κάθε καταστήματος.

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου – υποθέτοντας ότι αυτό είναι πλήρως μισθωμένο - προσδιορίζεται σε € 6.787.718,34/έτος, το οποίο αντιστοιχεί σε € 345,82/τμ/έτος στη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια του ακινήτου.

## Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του και την παλαιότητά του καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **7,75%**.

## Συντελεστής προεξόφλησης

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

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

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

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

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

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

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

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

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **10,00%**. Με βάση τη γνώση και αίσθηση που έχουμε για την ελληνική αγορά ακινήτων και βάσει των στοιχείων που προέκυψαν από συζητήσεις μας με εν δυνάμει επενδυτές ο εν λόγω συντελεστής κρίνεται εύλογος.

## Κόστη αγοράς και προώθησης

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

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

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

- το επίπεδο του συνολικού βασικού ενοικίου του υπό μελέτη
- το επίπεδο ενοικίου βάσει κύκλου εργασιών και
- οι αποδόσεις που αποζητούν οι επενδυτές για την εν λόγω κατηγορία ακινήτων.

Με βάση τα παραπάνω, υιοθετήθηκε αγοραία τιμή μονάδας ίση με **€ 4.228,98/τμ** που εφαρμόζεται στη μισθώσιμη επιφάνεια του ακινήτου, η οποία προκύπτει από τον συσχετισμό των καθαρών εσόδων του κέντρου με απόδοση της τάξης του 7,5%.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας η αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται σε **€ 84.107.911,20**.

# Αξία Ακινήτου

---

## Σταθμισμένη Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου River West (συμπεριλαμβανομένης της επέκτασης) που βρίσκεται επί της επί της Λεωφόρου Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, στο Αιγάλεω, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, είναι:

**€ 86.769.700,47**

**(ΟΓΔΟΝΤΑ ΕΞΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΝΕΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΠΤΑΚΟΣΙΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΠΤΑ ΛΕΠΤΑ)**

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

Η εν λόγω αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

Επιμερισμός Εύλογης Αξίας	
Αξία εδαφικού σκέλους	€ 16.320.480,00
Κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων	€ 70.449.220,47
<b>Σύνολο</b>	<b>€ 86.769.700,47</b>

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

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

- Την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου τύπου κατασκευής και χρήσης ακίνητα (65 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση), και
  - Την ηλικία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων. Το ακίνητο κατασκευάστηκε σταδιακά από το 2008 έως το 2012, λαμβάνοντας όμως υπόψιν εργασίες ανακαίνισης, ως κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής για την ανάλυση ορίστηκε η 1 Ιουλίου του 2012. Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του εμπορικού κέντρου River West ισούται με 53,50 έτη.
- Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα IV.

## Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

Ακίνητο		No. 1 Εμπορικό Κέντρο River West	
Ημερομηνία εκτίμησης			31-Δεκ-23
Ιδιοκτησιακό καθεστώς		Ιδιόκτητο σε ποσοστό 100%	
Ποσοστό πληρότητας (%)			98,21%
Συνολική επιφάνεια ακινήτου (τμ)			20.268,32
Μεικτά ετήσια έσοδα την 31η Δεκεμβρίου 2023			€ 6.356.061,41
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους			€ 7.508.581,00
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους			€ 6.618.917,00
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023			€ 6.787.718,34
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών			
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών			31-Δεκ-33
Έσοδα που κεφαλαιοποιούνται κατά την έξοδο (NOI Year 11)			€ 8.198.052,00
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος			25,31%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου			7,75%
Συντελεστής προεξόφλησης			10,00%
<b>Εύλογη αξία (100%)</b>			<b>€ 87.435.147,78</b>
Καθαρή αρχική απόδοση			7,57%
Μεικτή απόδοση βάσει αγοραίου μισθώματος			7,76%
Μέση σταθμισμένη απόδοση			8,15%
Απόδοση ανά έτος			Μεταξύ 7,70 και 8,98%
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
<b>Εύλογη αξία (100%)</b>			<b>€ 84.107.911,20</b>
Στάθμιση δύο μεθόδων (80% / 20%)			
<b>Σταθμισμένη αξία (100%)</b>			<b>€ 86.769.700,47</b>

## Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Απόδοσης στη λήξη)

	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη	Αξία DCF (€)	Αξία Συγκριτικής (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
RIVER WEST				
Βασικό σενάριο	7,75%	€ 87.435.147,78	€ 84.107.911,20	€ 86.769.700,47
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου +10%	8,53%	€ 83.833.356,00	€ 84.107.911,20	€ 83.888.267,04

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου -10%	6,98%	€ 91.780.335,00	€ 84.107.911,20	€ 90.245.850,24
---	-------	-----------------	-----------------	-----------------

## Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Προεξόφλησης)

RIVER WEST	Συντελεστής προεξόφλησης	Αξία DCF (€)	Αξία Συγκριτικής (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
Βασικό σενάριο	<b>10,00%</b>	<b>€ 87.435.147,78</b>	<b>€ 84.107.911,20</b>	<b>€ 86.769.700,47</b>
Συντελεστής προεξόφλησης +10%	11,00%	€ 82.163.931,00	€ 84.107.911,20	€ 82.552.727,04
Συντελεστής προεξόφλησης -10%	9,00%	€ 93.190.256,00	€ 84.107.911,20	€ 91.373.787,04

## Αγοραίο μίσθωμα

RIVER WEST	Αγοραίο μίσθωμα (€/έτος)	Αξία DCF (€)	Αξία Συγκριτικής (€)	Σταθμισμένη εύλογη αξία (€)
Βασικό σενάριο	<b>€ 6.787.718,34</b>	<b>€ 87.435.147,78</b>	<b>€ 84.107.911,20</b>	<b>€ 86.769.700,47</b>
Αγοραίο Μίσθωμα στη λήξη+10%	€ 7.466.490,17	€ 92.170.822,43	€ 84.107.911,20	€ 90.558.240,19
Αγοραίο Μίσθωμα στη λήξη-10%	€ 6.108.946,51	€ 82.634.377,73	€ 84.107.911,20	€ 82.929.084,43

## Εκτίμηση Κόστους Αποκατάστασης

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

Για ασφαλιστικούς σκοπούς και μόνο, το ενδεικτικό κόστος ανακατασκευής υπολογίστηκε στο ποσό των € 51.087.738,49 συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένων των ΦΠΑ και πληθωρισμού.

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

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

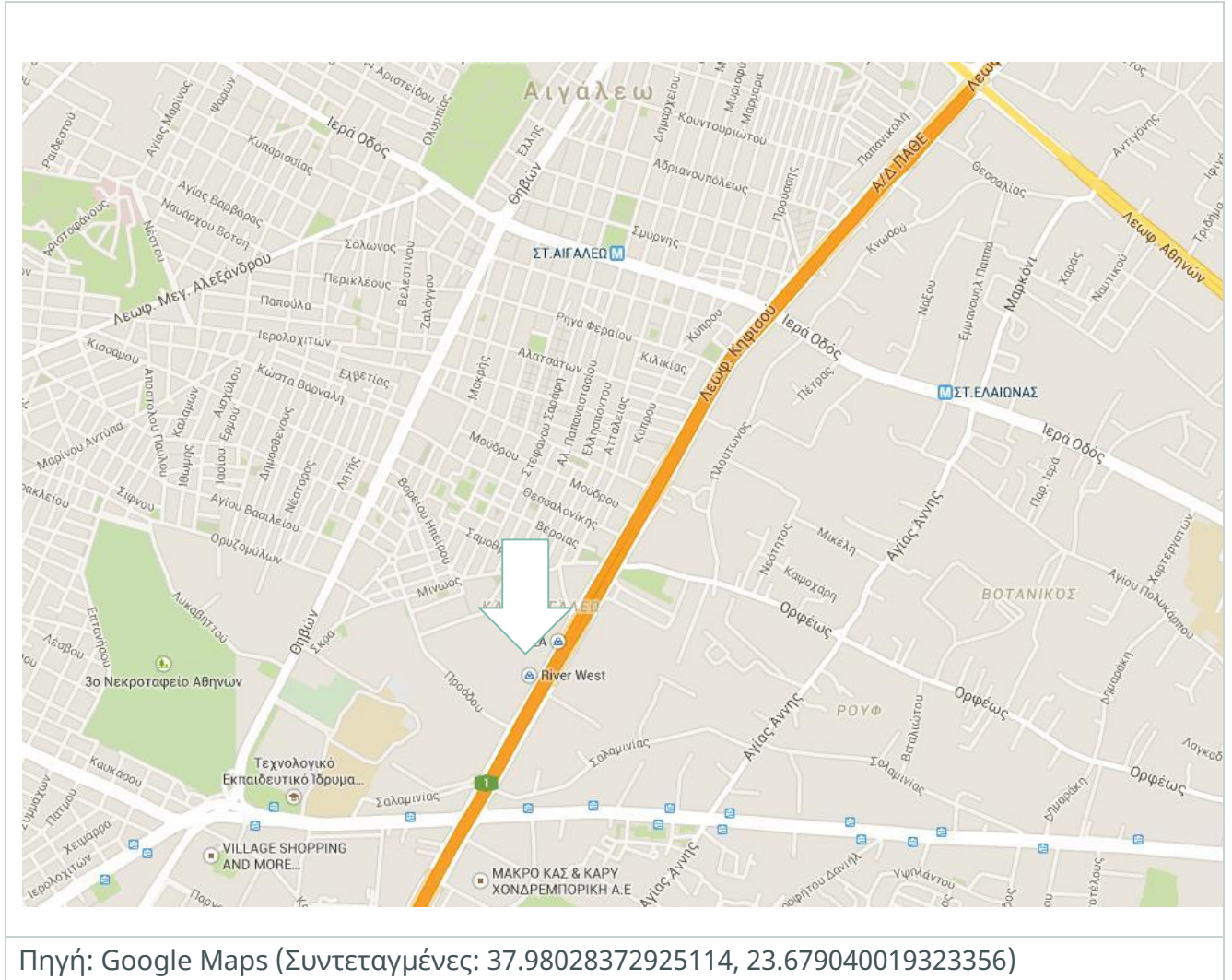
Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα IV.

# Παραρτήματα

---



## Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



## Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακας Μισθώσεων

A/A	Μισθωτής	Κατάστημα	Επιφάνεια	Ημερομηνία α Έναρξης Μίσθωσης	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	Ημερομηνία Λήξης Μίσθωσης	Κενή περίοδος στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων (μήνες)	Περίοδος χάριτος μέσω της μη καταβολής ενοικίου (μήνες)	Διάρκεια νέας μισθώσης (έτη)	Αναπροσαρμογή βασικού ενοικίου	Βασικό Ετήσιο Μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023	Ποσοστό Κύκλου Εργασιών	Προβλεπόμενα έσοδα βάσει κύκλου εργασιών (€/έτος)	Συνολικό Ετήσιο Μίσθωμα (βασικό + τζίρος)	Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023
1	TEZENIS	B1	202,26 τμ	10-Ιουν-11	20,81	31-Μαρ-32	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 122.600,00	7,50%	€ 0,00	€ 122.600,00	€ 121.356,00
2	FRED-IOANNIS	B10-11-12	174,94 τμ	12-Οκτ-15	9,17	14-Δεκ-24	0 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 55.843,48	10,00%	€ 0,00	€ 55.843,48	€ 104.964,00
3	KIKO MILANO	B13	65,48 τμ	08-Μαρ-23	9,27	14-Ιουν-32	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 70.000,00	9,00%	€ 38.000,00	€ 108.000,00	€ 55.003,20
4	CALZEDONIA	B14	96,63 τμ	20-Σεπ-11	20,53	31-Μαρ-32	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 42.406,56	7,00%	€ 3.793,44	€ 46.200,00	€ 57.978,00
5	TSAKIRIS - MA	B15	66,46 τμ	14-Μαρ-20	7,00	13-Μαρ-27	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 56.263,17	10,00%	€ 16.736,83	€ 73.000,00	€ 55.826,40
6	TSOUDEROS	B16	72,03 τμ	09-Απρ-17	8,06	30-Απρ-25	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 48.149,25	8,50%	€ 5.400,75	€ 53.550,00	€ 60.505,20
7	SANDYS	B17	58,15 τμ	17-Νοε-14	10,00	16-Νοε-24	0 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 16.859,15	9,50%	€ 2.140,85	€ 19.000,00	€ 27.912,00
8	MANGO	B18-19	1.047,93 τμ	30-Νοε-14	12,00	29-Νοε-26	0 έτη	3 μήνες	12 έτη	ΔTK	€ 13.877,26	9,00%	€ 319.122,74	€ 333.000,00	€ 314.379,00
9	MAT FASHION	B2	210,36 τμ	10-Ιουλ-23	7,00	09-Ιουλ-30	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 176.700,00	10,00%	€ 0,00	€ 176.700,00	€ 126.216,00
10	PRENATAL	B20	930,78 τμ	04-Δεκ-12	12,00	03-Δεκ-24	0 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 59.154,86	7,00%	€ 35.345,14	€ 94.500,00	€ 89.354,88
11	ZARA	B21-22-24-25	2.430,20 τμ	29-Νοε-18	20,00	28-Νοε-38	1 μήνα/ες	3 μήνες	18 έτη	ΔTK	€ 6.768,00	6,00%	€ 743.231,40	€ 750.000,00	€ 583.248,00
12	ΚΛΩΣΤΕΣ ΠΕΤΑ	B26	75,09 τμ	30-Σεπ-17	40,00	29-Σεπ-57	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 1.413,00	0,00%	€ 0,00	€ 1.413,00	€ 4.505,40
13	NINNOLO	B27-28	53,30 τμ	02-Αυγ-19	5,00	01-Αυγ-24	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 37.772,42	9,00%	€ 3.627,58	€ 41.400,00	€ 38.376,00
14	YOUR MAJESTY	B27A	20,35 τμ	15-Ιουλ-20	4,00	14-Ιουλ-24	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 11.656,93	10,00%	€ 0,00	€ 11.656,93	€ 12.210,00
15	Κενό	B29	43,00 τμ	01-Μαρ-24	5,99	28-Φεβ-30	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	Αγοραίο	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 20.640,00
16	Celestino	B3	190,27 τμ	03-Μαρ-15	12,57	27-Σεπ-27	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 63.699,58	8,00%	€ 16.300,42	€ 80.000,00	€ 114.162,00
17	GALERIE DE BE	B4	341,43 τμ	19-Απρ-11	19,03	30-Απρ-30	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 204.858,00	Κλιμακωτό	€ 0,00	€ 204.858,00	€ 204.858,00
18	ΤΟ ΠΕΡΙΠΤΕΡC	B5	40,84 τμ	27-Οκτ-12	12,00	26-Οκτ-24	0 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 14.095,89	0,00%	€ 0,00	€ 14.095,89	€ 24.504,00
19	Κενό	B6 - B7	110,00 τμ	01-Μαρ-24	5,99	28-Φεβ-30	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	Αγοραίο	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 66.000,00
20	Κενό (πρωην	FB8- B9	210,00 τμ	01-Μαρ-24	5,99	28-Φεβ-30	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	Αγοραίο	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 126.000,00
21	CROCS	F 10A	48,11 τμ	01-Ιουν-23	6,00	31-Μαϊ-29	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 45.000,00	10,00%	€ 0,00	€ 45.000,00	€ 40.412,40
22	BODYTALK	F 11A	74,38 τμ	25-Οκτ-22	9,00	24-Οκτ-31	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 43.600,00	9,00%	€ 0,00	€ 43.600,00	€ 53.553,60
23	ΤΟΙ&ΜΟΙ	F 1-2	205,06 τμ	01-Απρ-13	12,00	31-Μαρ-25	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 49.770,26	Κλιμακωτό	€ 46.929,74	€ 96.700,00	€ 86.125,20
24	ALE	F 12A	95,78 τμ	14-Οκτ-22	9,00	13-Οκτ-31	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 68.960,00	9,00%	€ 0,00	€ 68.960,00	€ 68.961,60
25	FUNKY BUDDH	F 13A	374,28 τμ	23-Νοε-22	9,00	24-Νοε-31	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 166.180,00	10,00%	€ 0,00	€ 166.180,00	€ 134.740,80
26	ALTERSHOPS	F 14A	238,49 τμ	25-Μαϊ-23	10,31	16-Σεπ-33	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 100.140,00	8,00%	€ 0,00	€ 100.140,00	€ 100.165,80
27	H&M Expansio	F 14B	529,00 τμ	01-Μαϊ-24	15,95	13-Απρ-40	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 0,00	7,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 126.960,00
28	INTERSPORT	F 15A	1.089,95 τμ	26-Σεπ-22	10,00	26-Σεπ-32	6 έτη	3 μήνες	12 έτη	ΔTK+1%	€ 247.872,00	10,00%	€ 62.128,00	€ 310.000,00	€ 261.588,00
29	JD	F 17A	528,64 τμ	05-Δεκ-23	9,00	04-Δεκ-32	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 215.700,00	8,00%	€ 64.300,00	€ 280.000,00	€ 158.592,00
30	ATTRATTIVO	F 18	220,75 τμ	19-Δεκ-12	12,00	18-Δεκ-24	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 46.234,33	Κλιμακωτό	€ 18.365,67	€ 64.600,00	€ 92.715,00
31	BENETTON	F 3	429,10 τμ	22-Μαϊ-21	6,00	21-Μαϊ-27	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 4.168,32	9,00%	€ 67.831,68	€ 72.000,00	€ 102.984,00
32	APOLA	F 45-46	274,39 τμ	09-Δεκ-21	10,00	08-Δεκ-31	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 89.048,60	6,50%	€ 0,00	€ 89.048,60	€ 65.853,60
33	PINK WOMAN	F 4-F5	461,19 τμ	02-Μαρ-17	9,00	01-Μαρ-26	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 101.872,13	8,00%	€ 0,00	€ 101.872,13	€ 110.685,60
34	ADIDAS	F 6 - 7	285,68 τμ	23-Δεκ-16	10,00	22-Δεκ-26	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 54.970,28	9,50%	€ 30.529,72	€ 85.500,00	€ 119.985,60
35	Palmie Bistro	F 8	185,29 τμ	25-Σεπ-12	12,00	24-Σεπ-24	2 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 13.369,08	8,00%	€ 34.630,92	€ 48.000,00	€ 44.469,60
36	Κενό (ADIDAS	F8A	216,00 τμ	01-Ιαν-25	7,00	31-Δεκ-31	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	Αγοραίο	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 51.840,00
37	Κενό (ADIDAS	F9A	108,00 τμ	01-Ιαν-25	7,00	31-Δεκ-31	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	Αγοραίο	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 51.840,00
38	Lynne (ex BSB	G11	144,99 τμ	22-Ιουν-22	9,00	21-Ιουν-31	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 106.912,00	10,00%	€ 0,00	€ 106.912,00	€ 104.392,80
39	ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ	G13	105,27 τμ	01-Ιουλ-14	12,00	30-Ιουν-26	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 28.218,12	0,00%	€ 0,00	€ 28.218,12	€ 25.264,80
40	KOKKORIS OP	G14	65,76 τμ	18-Ιουν-11	13,79	31-Μαρ-25	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 63.000,00	7,00%	€ 0,00	€ 63.000,00	€ 55.238,40
41	OXETTE LOISIF	G15	67,78 τμ	31-Μαρ-11	14,00	31-Μαρ-25	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 66.000,00	8,00%	€ 0,00	€ 66.000,00	€ 56.935,20
42	MAN & MANET	G16	73,24 τμ	16-Απρ-11	18,87	28-Φεβ-30	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 74.700,00	9,00%	€ 0,00	€ 74.700,00	€ 61.521,60
43	NAVY & GREEN	G17	91,48 τμ	01-Απρ-23	7,00	31-Μαρ-30	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 81.000,00	9,00%	€ 0,00	€ 81.000,00	€ 76.843,20
44	Guess (ex LYN	G18	110,03 τμ	01-Νοε-23	8,33	28-Φεβ-32	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 0,00	8,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 92.425,20
45	H&M	G19	1.372,57 τμ	14-Απρ-11	29,00	13-Απρ-40	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 235.653,75	7,00%	€ 65.346,25	€ 301.000,00	€ 329.416,80
46	PARABITA	G2	155,50 τμ	06-Απρ-11	19,36	15-Αυγ-30	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 52.314,04	8,00%	€ 9.285,96	€ 61.600,00	€ 65.310,00
47	BERSHKA	G20	970,00 τμ	21-Φεβ-15	12,00	20-Φεβ-27	0 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 6.989,76	6,00%	€ 179.010,24	€ 186.000,00	€ 232.800,00
48	PULL & BEAR	G21	766,69 τμ	21-Φεβ-15	12,00	20-Φεβ-27	0 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 6.989,76	6,00%	€ 236.010,24	€ 243.000,00	€ 202.406,16
49	MAYORAL	G24	131,52 τμ	31-Μαρ-11	17,53	11-Οκτ-28	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 55.100,86	9,00%	€ 0,00	€ 55.100,86	€ 55.238,40
50	DRAM	G3	153,43 τμ	31-Μαρ-11	18,61	09-Νοε-29	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 51.036,67	9,00%	€ 43.463,33	€ 94.500,00	€ 64.440,60
51	SCHOOL	G41-F41	239,94 τμ	18-Δεκ-21	10,00	17-Δεκ-31	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 71.412,00	6,50%	€ 0,00	€ 71.412,00	€ 115.171,20
52	FLOCAFE	G42-F42	157,82 τμ	21-Ιαν-22	9,00	20-Ιαν-31	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 84.888,00	7,50%	€ 0,00	€ 84.888,00	€ 75.753,60
53	Loukoumades	G43-F43	138,99 τμ	22-Δεκ-21	10,00	21-Δεκ-31	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 65.000,00	6,50%	€ 0,00	€ 65.000,00	€ 66.715,20
54	KFC	G44-F44	232,73 τμ	01-Δεκ-21	12,00	30-Νοε-33	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 69.600,00	6,50%	€ 70.150,00	€ 139.750,00	€ 111.710,40
55	STARBUCKS (π	G45	148,77 τμ	30-Μαϊ-22	9,00	29-Μαϊ-31	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 62.400,00	5,00%	€ 0,00	€ 62.400,00	€ 71.409,60
56	MI STORE	G46	148,96 τμ	28-Οκτ-21	9,00	27-Οκτ-30	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+2%	€ 71.007,03	3,00%	€ 0,00	€ 71.007,03	€ 62.563,20
57	LEGO	G47	157,48 τμ	17-Σεπ-21	15,00	17-Σεπ-36	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 61.447,68	6,50%	€ 302,32	€ 61.750,00	€ 66.141,60
58	BSB (ex NEXT/	G4	222,00 τμ	01-Σεπ-23	7,81	21-Ιουν-31	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 146.520,00	10,00%	€ 0,00	€ 146.520,00	€ 93.240,00
	BSB (storage)	F3-A	98,62 τμ	01-Ιουλ-23	9,20	14-Σεπ-32	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 11.834,40	0,00%	€ 0,00	€ 11.834,40	€ 10.355,10
59	STRADIVARIUS	G5-8	637,32 τμ	23-Οκτ-23	15,00	22-Οκτ-38	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 0,00	6,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 191.196,00
60	OYSHO (πρώη	G9-9.1-10-11.1-12	460,38 τμ	23-Οκτ-23	15,69	30-Ιουν-39	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 0,00	6,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 138.114,00
61	LC WAIKIKI	Hub 1-2	1.366,01 τμ	01-Μαρ-22	9,99	29-Φεβ-32	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 347.840,36	7,00%	€ 0,00	€ 347.840,36	€ 327.842,40
62	MINISO	Hub 3-4	114,94 τμ	15-Σεπ-18	7,00	14-Σεπ-25	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 55.821,80	9,00%	€ 0,00	€ 55.821,80	€ 55.171,20
63	PANAIDIS EYE	Hub 6	87,06 τμ	24-Απρ-21	7,00	23-Απρ-28	1 έτη	3 μήνες	8 έτη	ΔTK+1%	€ 69.388,80	12,00%	€ 0,00	€ 69.388,80	€ 67.906,80
64	NAKAS BOOK I	Hub 5	45,45 τμ	16-Ιαν-20	10,00	15-Ιαν-30	1 μήνα/ες	3 μήνες	8 έτη	ΔTK	€ 27.123,48	10,00%	€ 22.876,52	€ 50.000,00	€ 32.724,00
	<b>Σύνολο</b>		<b>20.268,32 τμ</b>		<b>11,64</b>										

## Παράρτημα IV: Πίνακες υπολογισμών

### Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

No. 1 Εμπορικό Κέντρο River West Αιγάλεω, Αττική	Ημερομηνία εκτίμησης	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Εκτίμηση εξόδου
		Ιαν-24 Δεκ-24	Ιαν-25 Δεκ-25	Ιαν-26 Δεκ-26	Ιαν-27 Δεκ-27	Ιαν-28 Δεκ-28	Ιαν-29 Δεκ-29	Ιαν-30 Δεκ-30	Ιαν-31 Δεκ-31	Ιαν-32 Δεκ-32	Ιαν-33 Δεκ-33	
Συνολικά έσοδα από βασικό ενοίκιο		4.686.784	5.123.843	5.468.914	6.234.545	6.794.306	6.947.313	6.795.903	6.979.626	6.340.605	6.582.409	
Μεταβαλλόμενα έσοδα (βάσει κύκλου εργασιών)		2.371.797	2.475.169	2.564.349	1.735.092	1.701.155	1.748.458	1.729.474	1.776.586	1.777.156	1.732.319	
Επιπρόσθετα έσοδα		450.000	450.000	454.500	459.045	463.635	468.272	472.955	477.684	482.461	487.286	
<b>Συνολικά έσοδα από μισθώσεις</b>		<b>7.508.581</b>	<b>8.049.012</b>	<b>8.487.763</b>	<b>8.428.682</b>	<b>8.959.096</b>	<b>9.164.043</b>	<b>8.998.332</b>	<b>9.233.896</b>	<b>8.600.222</b>	<b>8.802.014</b>	
Έξοδα μισθώσεων		-69.586	-53.498	-48.890	-90.876	-13.887	-12.099	-88.424	-60.947	-174.789	-127.563	
Απώλεια είσπραξης		-37.543	-40.245	-42.439	-42.143	-44.795	-45.820	-44.992	-46.169	-43.001	-44.010	
Απώλεια κοινοχρήστων		-118.347	-105.471	-86.769	-88.597	-90.622	-92.350	-93.679	-95.308	-92.164	-97.717	
Απώλεια κοινοχρήστων από κενούς χώρους		-58.030	-5.571	-5.706	-8.019	-1.968	-1.866	-12.218	-16.027	-138.076	-47.037	
Φόρος ακινήτου (ΕΝΦΙΑ)		-276.717	-276.717	-276.717	-276.717	-276.717	-276.717	-276.717	-276.717	-276.717	-276.717	
One-Off Capex		-90.000	-148.056	-152.252	-166.730	-170.067	-173.298	-188.352	-191.919	-195.554	-199.258	
Κόστος ασφάλισης		-81.402	-84.754	-87.156	-89.081	-90.864	-92.590	-94.344	-96.131	-97.952	-99.807	
Αμοιβή διαχείρισης		-48.000	-49.977	-51.393	-52.528	-53.579	-54.597	-55.631	-56.685	-57.759	-58.853	
<b>Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα (λειτουργικά &amp; έξοδα διαχείρισης)</b>		<b>-779.625</b>	<b>-764.289</b>	<b>-751.322</b>	<b>-814.691</b>	<b>-742.499</b>	<b>-749.337</b>	<b>-854.357</b>	<b>-839.903</b>	<b>-</b>	<b>-950.962</b>	<b>1.076.012</b>
<b>Καθαρά έσοδα (NOI)</b>		<b>6.728.956</b>	<b>7.284.723</b>	<b>7.736.441</b>	<b>7.613.991</b>	<b>8.216.597</b>	<b>8.414.706</b>	<b>8.143.975</b>	<b>8.393.993</b>	<b>7.524.210</b>	<b>7.851.052</b>	
Δαπάνες χρηματοδότησης (κεφάλαιο & τόκος δανεισμού)		-110.039	-110.039	-110.039	-110.039	-110.039	-110.039	-110.039	-110.039	-110.039	-296	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @ 7,75%												105.781.316
Μείον κόστη αγοράς @1,50%												-1.563.271
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												104.218.045
Κόστη πώλησης ακίνητου @0,50%												-521.090
Καθαρά έσοδα από πώληση												103.696.955
Ταμειακές ροές προ φόρων & μετά δανεισμού		6.618.917	7.174.684	7.626.402	7.503.952	8.106.558	8.304.667	8.033.936	8.283.954	7.414.171	7.850.756	103.696.955
<b>Εύλογη αξία @ 10,00%</b>		<b>87.435.148</b>										
Κόστη αγοράς @1,50%			-1.311.527									

Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου 88.746.675

Απόδοση ανά έτος	7,70%	8,33%	8,85%	8,71%	9,40%	9,62%	9,31%	9,60%	8,61%	8,98%
------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

## Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Εμβαδό μισθώσιμης επιφάνειας (τμ)	Τιμή μονάδος (€/ΤΜ)	Εύλογη αξία (€)
19.888,46	4.228,98	84.107.911,20
<b>Σύνολο (100%)</b>		<b>84.107.911,20</b>

## Πίνακας σταθμισμένης αξίας

Μέθοδος εκτίμησης	Εύλογη αξία (€)	Συντελεστής Στάθμισης
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	84.107.911,20	20%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	87.435.147,78	80%
<b>Σταθμισμένη αξία</b>	<b>86.769.700,47</b>	

## Πίνακας υπολογισμού κόστους αποκατάστασης

Επίπεδο	Περιγραφή	Μεικτή επιφάνεια (τμ)	Κόστος ανά μονάδα (€/τμ)	Συνολικό κόστος (€)
Σύνολο ανωδομής	Μισθώσιμες επιφάνειες και κοινόχρηστοι χώροι	20.268,32	1.100,00	22.295.152,00
	Μισθώσιμες επιφάνειες και κοινόχρηστοι χώροι	80.820,92	275,00	22.225.753,00
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης		101.089,24		44.520.905,00

Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης			
Απρόβλεπτα		5,00%	2.226.045,25
<b>Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης (συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων εξόδων)</b>			<b>46.746.950,25</b>

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Συνολικό κόστος (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	0,50%	222.604,53
	Αρχιτεκτονική μελέτη & διακόσμηση	3,00%	1.335.627,15
	Στατική μελέτη	1,50%	667.813,58

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

	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%	445.209,05
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	1,00%	445.209,05
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	445.209,05
	Διαχείριση έργου	1,00%	445.209,05
	Ποιοτικός έλεγχος	0,50%	222.604,53
	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	66.781,36
Άλλα ελαφριά κόστη	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%	44.520,91
Μερικό σύνολο			4.340.788,24
<b>Συνολικό κόστος αποκατάστασης</b>			<b>51.087.738,49</b>

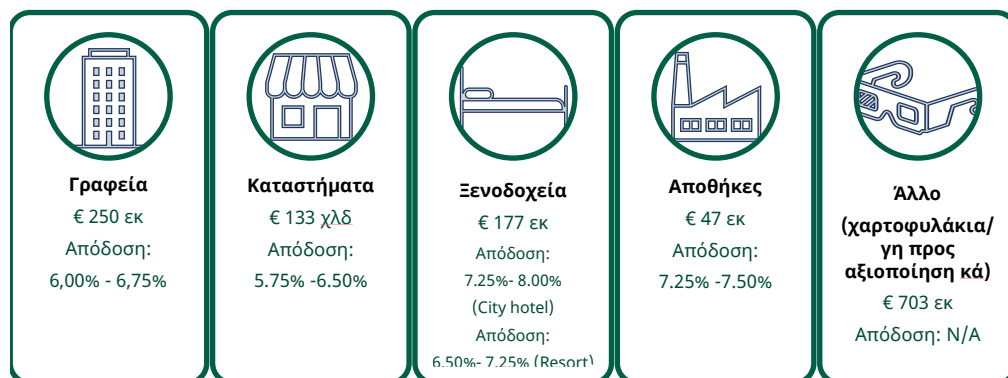
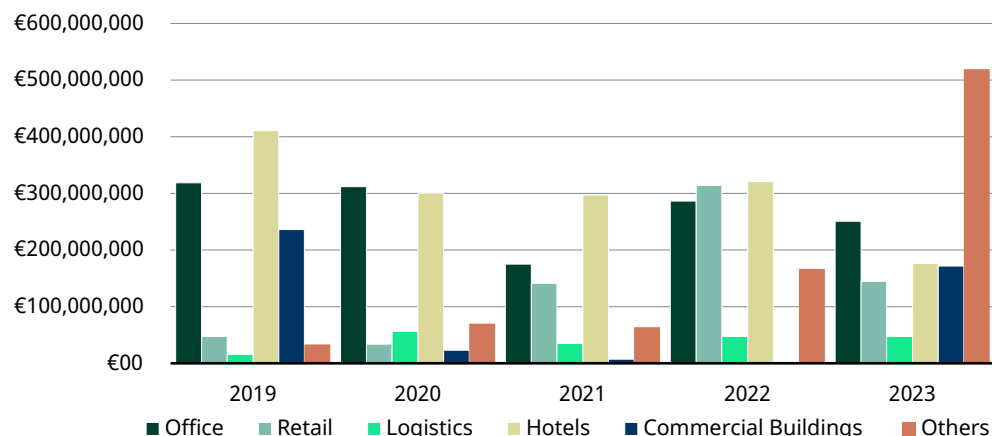


# Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς

---

## ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ | 2023

### Όγκος επενδύσεων ανά κλάδο



Σε αντίθεση με την υπόλοιπη Ευρώπη, ο συνολικός όγκος των επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων το 2023 αυξήθηκε κατά 11,50% περίπου συγκριτικά με το προηγούμενο έτος, αγγίζοντας τα € 1,3 δις, παρά το αυξανόμενο κόστος δανεισμού και τις συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από τις ΑΞΙΕΣ, από τις συνολικά 43 συναλλαγές που καταγράφηκαν κατά τη διάρκεια του έτους, 9 αγοραπωλησίες είχαν συνολική αξία άνω του €1 εκ. Οι σημαντικότερες σε όρους όγκου ήταν:

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

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

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

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

# Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης

---



# Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

# Περιεχόμενα

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

## Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, τη 18<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

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

**ΚΑΙ**

Αφετέρου δε:

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

**ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:**

## Αντικείμενο

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

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

## Σκοπός εκτίμησης

Σύνταξη εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων.

## Γενικές Αρχές και Βάση Εκτίμησης

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

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

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

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

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

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

## Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

## Μεθοδολογία Εκτίμησης

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

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

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

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

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



## Απαιτούμενα Στοιχεία

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

## Αυτοψία

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

## Γλώσσα

Οι εκθέσεις εκτίμησης θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

## Παραδοτέο

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

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

## Χρονοδιάγραμμα

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

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

## Αμοιβή

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

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

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

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

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

## Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή

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

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

## Όροι Ανάθεσης

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

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

## Γενικές Διατάξεις

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

## Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία

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


## Περιεχόμενο Σύμβασης

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

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

### ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**

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

**Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®**

RICS Registered Valuer

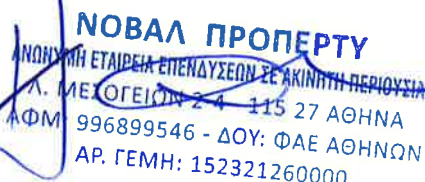
Διευθύνων Σύμβουλος

+30 213 0169 570

Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Για τη **NOVAL PROPERTY**

Για τη **NOVAL PROPERTY**

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

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

# Παράρτημα

---

## Πίνακας Ακινήτων

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

## Ασφαλιστική Κάλυψη

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

## Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων

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

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



---

Για περισσότερες πληροφορίες:

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

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

#### ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

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

[www.cbre-axies.gr](http://www.cbre-axies.gr)