



# Έκθεση εκτίμησης

## Εμπορικό Πάρκο, τμήμα ανάπτυξης River West Open

Κτίριο Γ (πρώην βιομηχανία Μουζάκη), συγκρότημα River West, οδός Προόδου 1-3-5, 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 οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημία (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 .....	9
Μέρος III: Το Ακίνητο.....	19
Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς.....	60
Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης.....	62

# Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

---

## Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Το ακίνητο

- Διεύθυνση: Οδός Προόδου 1-3-5, Δήμος Αιγάλεω
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Περιοχή μεγάλων εμπορικών αναπτύξεων σε συνδυασμό με βιοτεχνίες και κενά γήπεδα
- Σύντομη περιγραφή ακινήτου: Εμπορικό πάρκο με συνολικά 8 καταστήματα και 1 χώρο ψυχαγωγίας. Αποτελεί τμήμα της ανάπτυξης «River West Open» και ξεκίνησε τη λειτουργία του την 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2021.

## Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Βάσει του με ημερομηνία 27 Απριλίου 2017 μισθωτηρίου συμβολαίου το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελετών και Επενδύσεων» και στην παρούσα φάση είναι μισθωμένο στην εταιρεία Noval Property ΑΕΕΑΠ (βάσει υπ' αριθμόν 6889/2019 σύμβασης συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή) για 40 έτη, αρχόμενης της μίσθωσης από 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2017.

Κατά συνέπεια αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023 και συνεπώς για την περίοδο των 33,50 ετών (μακροχρόνια μίσθωση).

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση μεταβίβασης του δικαιώματος μακροχρόνιας μίσθωσης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

## Μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το εμπορικό πάρκο ήταν εν μέρει μισθωμένο σε επτά μισθωτές, ενώ υπήρχε ένα κενό κατάστημα για το οποίο οι διαχειριστές βρίσκονταν σε συζητήσεις με υποψήφιους μισθωτές (ποσοστό πληρότητας 90,81%), μη συμπεριλαμβάνοντας το χώρο ψυχαγωγίας, ο οποίος δεν διατίθεται προς μίσθωση. Οι μισθωτές είναι διεθνείς και ελληνικές αλυσίδες και το μεγαλύτερο μέρος του πάρκου είναι μισθωμένο σε καταστήματα λιανικού εμπορίου.

Τα πλήρη στοιχεία των μισθώσεων παρουσιάζονται στο παράρτημα ΙΙΙ.

## Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Κατασκευή: Το ακίνητο είναι νεόδμητο και βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης	Ιδιοκτησιακό καθεστώς: Δικαίωμα μακροχρόνιας μίσθωσης
Παροχές: Επαρκής αριθμός θέσεων στάθμευσης, που διατίθενται δωρεάν στους επισκέπτες	Προβολή: Το εμπορικό πάρκο δεν φέρει πρόσωπο επί της Λ. Κηφισού
Προσβασιμότητα: Εύκολη πρόσβαση μέσω ΙΧ οχημάτων	Προσβασιμότητα: Περιορισμένη πρόσβαση από μέσα σταθερής τροχιάς
Μισθωτές : Υψηλό ποσοστό πληρότητας (90,81%) σε φερέγγυους και καθιερωμένους στο χώρο του εμπορίου μισθωτές	
Κύκλος εργασιών & επισκεψιμότητα: Το πάρκο ωφελείται σημαντικά από τις όμορες αναπτύξεις του River West & Ikea, ενώ η έναρξη λειτουργία του καταστήματος NIKE, αναμένεται να ενισχύσει σημαντικά την επισκεψιμότητα του πάρκου	
Ευκαιρίες	Κίνδυνοι

**Είδος καταστημάτων:** Οι κλάδοι των εμπορικών καταστημάτων που στεγάζονται στο εν λόγω εμπορικό πάρκο (ήτοι οικιακός εξοπλισμός, ηλεκτρονικά, έπιπλα και παιχνίδια) παρουσιάζουν τα τελευταία έτη σταθερή αύξηση του κύκλου εργασιών τους

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

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

**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

**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

## Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του μισθωτικού δικαιώματος επί του ακινήτου εφαρμόστηκε η Προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών στα πλαίσια της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.

## Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας του παραπάνω δικαιώματος του 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 1<sup>ου</sup> έτους

€2.075.486 (€129,48/τμ/έτος)

Στο ως άνω έσοδο συμπεριλαμβάνονται εκτός των εσόδων από βασικό ενοίκιο (€ 1.744.718) του πάρκου και τα έσοδα που προκύπτουν από τα ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών (€ 330.768).

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

€2.096.034,48 (€130,76/τμ)

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

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

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

€ 18.063.634,65 (ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΗΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΞΑΚΟΣΙΑ ΤΡΙΑΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΞΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ 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 κεφαλαιοποίησης στη λήξη της 10ετούς περιόδου	8,25%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,75%
Απόδοση ανά έτος (Έτη 2-10)	Μεταξύ 6,71% και 11,90%



# Μέρος II :

# Έκθεση

# Εκτίμησης

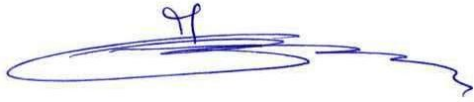

---

## Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	30 Ιανουαρίου 2023
Ημερομηνία Εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επιτοκίων, σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Το Ακίνητο	Εμπορικό πάρκο, το οποίο αποτελεί τμήμα της εμπορικής ανάπτυξης River West Open, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Προόδου 1-3-5, στο Αιγάλεω.
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Εμπορικό πάρκο συνολικής μισθώσιμης επιφάνειας 16.497,03 τμ, το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου που τελεί σε καθεστώς μακροχρόνιας μίσθωσης, με υπολειπόμενη διάρκεια 33,50 έτη.
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.
Εύλογη Αξία	<p>€ 18.063.634,65 (ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΗΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΞΑΚΟΣΙΑ ΤΡΙΑΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΞΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.</p> <p>Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.</p>
Ειδικές Παραδοχές	Καμία
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	<p>Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στην ισχύουσα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έκδοση των RICS Valuation – Global Standards, τα οποία υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα [“the Red Book”] καθώς και στην καθοδηγητική σημείωση του RICS για την Ελλάδα.</p> <p>Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.</p> <p>Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book.</p> <p>Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.</p>
Παράγοντες αειφορίας	<p>Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου. Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αειφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αειφορία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και</p>

	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).
Παραδοχές	<p>Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.</p> <p>Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται.</p>
Παρέκλιση από Παραδοχές	Καμία
Εκτιμητής	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία 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(30)</p>		

## Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

Πηγές πληροφοριών	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου MT - KZ/ NK/ΑΟ-2024/13147 (11) και ημερομηνία 7 Ιουλίου 2023, ενώ μας παρασχέθηκαν επιπλέον ηλεκτρονικά τα παρακάτω:</p> <p>Το με ημερομηνία Μάρτιος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Ασημακόπουλου</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Τα με ημερομηνία Οκτώβριος 2020 διάγραμμα δόμησης του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέλα</li> <li>- Η υπ' αριθμόν 190779/24-12-2020 αναθεώρηση οικοδομικής άδειας της υπηρεσίας δόμησης του Δήμου Αιγάλεω</li> <li>- Η υπ' αριθμόν 6889/19-9-2019 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεωργή</li> <li>- Το υπ' αριθμόν 49.619/12-4-2017 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Καλλιθέας Ιωάννη Βερβενιώτη</li> <li>- Το με ημερομηνία 27 Απριλίου 2017 μισθωτήριο συμφωνητικό μεταξύ των « ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελετών και Επενδύσεων» και «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»</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	<p>Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.</p>
Αυτοψία	<p>Στο ακίνητο έγινε εσωτερική αυτοψία στις 11/12/2023 από τη Μαρία Τσίγκα, MRICS, ως επισκέπτης, χωρίς συνοδεία.</p> <p>Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας επιθεωρήσαμε όλους τους προσβάσιμους χώρους.</p>
Επιφάνειες Ακινήτου	<p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.</p>

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

## Εκτιμητικές Παραδοχές

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



	<p>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>
Κατάσταση Συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:</p> <p>(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιόζουσες 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 βρίσκεται επί της οδού Προόδου 1-3-5, όπισθεν του εμπορικού κέντρου River West και της αγοράς ΙΚΕΑ, στο Αιγάλεω. 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 Μίνωος (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 κατεχοχόν 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, το εμπορικό κέντρο River West και η υπεραγορά ΑΒ Βασιλόπουλος, καθώς και από χρήσεις του δευτερογενή τομέα, γραφειακές χρήσεις και χρήσεις κατοικίας στα εσωτερικά τετράγωνα.

Το ακίνητο είναι προσβάσιμο μέσω λεωφορειακών γραμμών που διέρχονται από κεντρικούς οδικούς άξονες της περιοχής, όπως η Λεωφόρος Κηφισού και η οδός Πέτρου Ράλλη και μέσω του σταθμού ΜΕΤΡΟ «Αιγάλεω» που βρίσκεται σε απόσταση 3 χλμ. από το ακίνητο.

Χάρτης τοποθεσίας του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

### Περιγραφή Ακινήτου

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Οικοπεδικό Σκέλος

Το υπό μελέτη ακίνητο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 20.117,67 τμ. Το οικόπεδο είναι ακανόνιστου σχήματος και φέρει πρόσωπο δυτικά επί της οδού Προόδου σε πλευρά μήκους 190,94 μέτρων, νότια και νοτιοδυτικά συνορεύει με την όμορη ανάπτυξη River West σε πλευρά μήκους 94,85 μέτρων, ανατολικά συνορεύει εν μέρει με το River West και εν μέρει με την υπεραγορά ΙΚΕΑ, σε πλευρά μήκους 144,81 μέτρων και βόρεια συνορεύει με ιδιοκτησίες αγνώστων (εργατικές πολυκατοικίες) σε πλευρά μήκους 226,53 μέτρων. Ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι πλήρως διαμορφωμένος, και επί αυτού οριοθετούνται ζώνες κινήσεως επισκεπτών και ζώνες φύτευσης.

## Κτίριο

Πρόκειται για το υπό στοιχεία κτίριο Γ του συγκροτήματος River West, τμήμα της επέκτασης του συγκροτήματος με την ονομασία River West Open, με χρήση εμπορικού πάρκου το οποίο ξεκίνησε τη λειτουργία του τον Ιούνιο του 2021.

Κατά το παρελθόν αφορούσε το πρώην βιομηχανικό συγκρότημα ιδιοκτησίας Μουζάκη. Το εμπορικό πάρκο αναπτύσσεται κατά μήκος μιας «τεθλασμένης πτέρυγας» καταστημάτων στην πίσω όψη του River West. Αποτελείται από 2 υπέργεια επίπεδα με υπόγειο, με συνολικά 9 καταστήματα και συνολική μεικτή επιφάνεια 22.489,58 τμ, εκ των οποίων η μισθώσιμη επιφάνεια ισούται με 16.497,03 τμ. Ως προς τα τεχνικά χαρακτηριστικά των καταστημάτων, αυτά ποικίλλουν ανάλογα με τις απαιτήσεις των αλυσίδων καταστημάτων, με κυρίαρχο στοιχείο αυτό της διαφάνειας.

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 από την Noval Property ΑΕΕΑΠ. Βάσει των εν λόγω στοιχείων οι επιμέρους επιφάνειες του ακινήτου ανά επίπεδο και χρήση έχουν ως εξής:

Όροφος	Συνολική μεικτή επιφάνεια (τμ)
A' Υπόγειο	7.106,44 τμ
Ισόγειο	7.600,92 τμ
A Όροφος	7.629,62 τμ
Δώμα	152,60 τμ
<b>Σύνολο</b>	<b>22.489,58 τμ</b>

Οι επιμέρους καθαρές μισθώσιμες επιφάνειες (καταστήματα) έχουν ως εξής:

A/A	Κατάστημα	Όροφος	Μισθωτής	Καθαρή μισθώσιμη επιφάνεια (τμ)
1	B51-G58	Ισόγειο/ Υπόγειο	Moustakas Toys	4.584,21
2	G56-F51	Ισόγειο / 1ος όροφος	Decathlon	5.016,86
3	G51 &G52	Ισόγειο	Κενό κατάστημα	1.516,09
4	G53	Ισόγειο	I-storm	195,86
5	G54 & G55	Ισόγειο	Nike	693,40
6	G57	Ισόγειο	Κωτσόβολος	2.170,16
7	G59 + F53a	Ισόγειο / 1ος όροφος	Jysk	1.304,73
8	F53b	1ος όροφος/ Υπόγειο	Alter Life	548,69
	F52	1ος όροφος/ Υπόγειο	Χώρος ψυχαγωγίας	467,03
9	Σύνολο			16.497,03

Πηγή: Πίνακας επιφανειών καταστημάτων Noval Property ΑΕΕΑΠ

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.

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

## Κατάσταση Συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο σύντομη αυτοψία στο ακίνητο, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, κατά τη διάρκειά 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.

## Πολεοδομικό Καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας. Με βάση τα παρασχεθέντα έγγραφα, το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το υπό μελέτη, βρίσκεται εντός του ΟΤ 817 στην περιοχή του Ελαιώνα.

Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα και οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν με βάση τα ΦΕΚ 74Δ/1991, 1049Δ/1995, 742Δ/1996, 208Δ/2000, 363Δ/2002 και 90Δ/2006 είναι οι εξής:

Ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας:	2.000 τμ (κατά παρέκκλιση: 800 τμ)
Ελάχιστο πρόσωπο:	25 μ. (κατά παρέκκλιση: 20 μ.)
Κάλυψη:	40%
Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ):	0,80

Επίσης, βάσει και του ΦΕΚ 1049Δ/95, το υπό εκτίμηση οικόπεδο εντάσσεται στην κατηγορία χρήσεων «Β» όπου επιτρέπονται οι εξής χρήσεις γης:

- Εμπορικά καταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Εστιατόρια, αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- Εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου
- Κτίρια αποθήκευσης



- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Πρατήρια βενζίνης
- Πρατήρια υγραερίου
- Κτίρια στάθμευσης
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχόμενων από την περιοχή του Ελαιώνα

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

## 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 Καθεστώς

---

## Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Βάσει του με ημερομηνία 27 Απριλίου 2017 μισθωτηρίου συμβολαίου το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία Βιομηχανίας, Εμπορίου, Μελετών και Επενδύσεων» και στην παρούσα φάση είναι μισθωμένο στην εταιρεία Noval Property ΑΕΕΑΠ (βάσει υπ' αριθμόν 6889/2019 σύμβασης συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεωργή) για 40 έτη, αρχόμενης της μίσθωσης από 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2017.

Οι βασικοί όροι της μίσθωσης συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Ημερομηνία έναρξη μίσθωσης	1 Ιουλίου 2017
Διάρκεια μίσθωσης	40 έτη
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	30 Ιουνίου 2057
Τρέχον μίσθωμα	€685.238 ετησίως
Αναπροσαρμογή	Βάση ΔTK *75%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1 Ιουλίου 2024

Επιβεβαιώνουμε ότι το μισθωτήριο είναι σε γενικές γραμμές σύμφωνο με όσα ισχύουν στην αγορά.

Κατά συνέπεια αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023 και συνεπώς για την περίοδο των 33,50 ετών (μακροχρόνια μίσθωση).

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση μεταβίβασης του δικαιώματος μακροχρόνιας μίσθωσης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

## Μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το εμπορικό πάρκο ήταν εν μέρει μισθωμένο σε επτά μισθωτές, ενώ υπήρχε ένα κενό κατάστημα για τα οποία οι διαχειριστές βρίσκονταν σε συζητήσεις με υποψήφιους μισθωτές (ποσοστό πληρότητας 90,81%), μη συμπεριλαμβάνοντας το χώρο ψυχαγωγίας ο οποίος δεν διατίθεται προς μίσθωση). Οι μισθωτές είναι διεθνείς και ελληνικές αλυσίδες και το μεγαλύτερο μέρος του πάρκου είναι μισθωμένο σε καταστήματα λιανικού εμπορίου.

Τα πλήρη στοιχεία των μισθώσεων παρουσιάζονται στο παράρτημα ΙΙΙ της παρούσης.

Βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, η πλειοψηφία των μισθώσεων συμφωνείται με την καταβολή ενός ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος (αναπροσαρμοζόμενο βάσει ΔΤΚ) πλέον ενός ποσοστού επί των πωλήσεων που πραγματοποιεί ένας μισθωτής, εφόσον υπάρξει διαφορά μεταξύ των δύο.

Βασικά Δεδομένα Ακινήτου	Κτίριο Γ, Συγκρότημα River West
Συνολική Μισθώσιμη Επιφάνεια	16.497,03 τμ
Αριθμός καταστημάτων (συμπεριλαμβανομένου χώρου ψυχαγωγίας)	9
Μέση επιφάνεια καταστημάτων	1.833,00 τμ
Αριθμός μισθωμένων καταστημάτων	7
Επιφάνεια μισθωμένων χώρων	14.980,94 τμ
Μέση διάρκεια μισθώσεων	14 έτη
Μέσο καταβαλλόμενο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023	€ 236.991 ετησίως
Αριθμός κενών καταστημάτων	2
Επιφάνεια κενών χώρων	1.516,09 τμ
Ποσοστό πληρότητας (μη συμπεριλαμβανομένου χώρου ψυχαγωγίας)	90,81%

Τα πλήρη στοιχεία των μισθώσεων παρουσιάζονται στο σχετικό παράρτημα της παρούσης.

# 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 IKEA
- 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 αναπτύξεων διαπιστώσαμε ότι οι τιμές μίσθωσης των καταστημάτων παρέμειναν σταθερές στα επίπεδα του προηγούμενου εξαμήνου, με μικρές διαφοροποιήσεις.

Ειδικότερα, η πλειοψηφία των μισθώσεων συμφωνείται με την καταβολή ενός ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος πλέον ενός ποσοστού επί των πωλήσεων που πραγματοποιεί ένας μισθωτής, εφόσον υπάρξει διαφορά μεταξύ των δύο.

Με βάση την έρευνά μας, τα μισθώματα (βασικό + μεταβαλλόμενο) σε μεγάλα και καθιερωμένα εμπορικά πάρκα διαμορφώνονται ως εξής:

- Οι τιμές μίσθωσης για εμπορικά καταστήματα επιφάνειας 500 τμ με 2.000 τμ κυμαίνονται μεταξύ € 10/τμ/μήνα και € 15/τμ/μήνα,

- Οι τιμές μίσθωσης για εμπορικά καταστήματα επιφάνειας 2.000 τμ με 5.000 τμ κυμαίνονται μεταξύ € 9/τμ/μήνα και € 12/τμ/μήνα,
- Οι τιμές μίσθωσης για εμπορικά καταστήματα επιφάνειας άνω των 5.000 τμ κυμαίνονται μεταξύ € 6/τμ/μήνα και € 8/τμ/μήνα, ενώ
- Το αντίστοιχο εύρος για καταστήματα εστίασης ή/και καταστήματα επιφάνειας έως και 200 τμ είναι υψηλότερο και κυμαίνεται μεταξύ € 30/τμ/μήνα και € 35/τμ/μήνα.

Σε κάθε περίπτωση, το ακριβές τίμημα εξαρτάται από τη χρήση, την ακριβή θέση, την προβολή εντός της ανάπτυξης και την εγγύτητα με κύριους μισθωτές.

Σε σχέση με τους χώρους στάθμευσης και παρά το γεγονός ότι στις περισσότερες εμπορικές αναπτύξεις αρχική ιδέα ήταν να αποφέρουν ένα σημαντικό ποσοστό επί του συνολικού τζίρου, στην πορεία τα περισσότερα κατέληξαν είτε στο να χρεώνουν ένα ελάχιστο δυνατό τίμημα ανά θέση για ολόκληρη την ημέρα, είτε να προσφέρουν τις θέσεις στάθμευσης δωρεάν. Ειδικά σε όσα εμπορικά κέντρα 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 6-12 έτη, αναλόγως των χαρακτηριστικών του κάθε καταστήματος και του τύπου του μισθωτή
Δυνατότητα διακοπής	Βάσει Νόμου (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
Αναπροσαρμογή	Συνήθως με βάση τον ΔTK (ΔTK+1% με όριο 4%-5%)
Εγγύηση	2 μηνιαία μισθώματα
Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα	Καταβάλλονται από το μισθωτή ή τον εκμισθωτή ανάλογα το είδος
Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ	Καταβάλλεται από το μισθωτή



## Πίνακας ενδεικτικών συγκριτικών στοιχείων

A/A	Είδος συγκριτικού	Ακίνητο	Χρήση	Τύπος μίσθωσης	Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	Ετήσιο μίσθωμα (€)	Τιμή μίσθωσης (€/τμ/μήνα)	Πηγή
1	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό Πάρκο	Εμπορική χρήση	Είδη οικιακής χρήσης	980,95	117.714,00	10,00	Atria Group
2	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό Πάρκο	Εμπορική χρήση	Είδη σπιτιού	1.733,36	196.060,08	9,43	Atria Group
3	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό Πάρκο	Εμπορική χρήση	Είδη σπιτιού	1.078,99	163.386,40	12,62	Atria Group
4	Τρέχον μίσθωμα/ Q4 2023	Εμπορικό Πάρκο	Εμπορική χρήση	Παιχνίδια	7.245,65	520.470,12	5,99	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 (≈ 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 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 παλαιό κτίσμα προς κατεδάφιση	5.300	0,80	40%	3.710.000	700,00	Atria Group
Αγοραπωλησία Q3 2022	Λ. Κηφισού	Οικόπεδο με παλαιό κτίσμα προς κατεδάφιση	20.471,28	0,80	40%	10.250.000	500,00	Atria Group

# Νέες Αναπτύξεις

---

## Επικείμενες Αναπτύξεις

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

### Βουλιagmenis 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.

# 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 δεδομένου του δικαιώματος που αποτιμάται, εφαρμόστηκε αποκλειστικά η Προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών στα πλαίσια της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.

### 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.

## Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Κατασκευή: Το ακίνητο είναι νεόδμητο και βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης	Ιδιοκτησιακό καθεστώς: Δικαίωμα μακροχρόνιας μίσθωσης
Παροχές: Επαρκής αριθμός θέσεων στάθμευσης, που διατίθενται δωρεάν στους επισκέπτες	Προβολή: Το εμπορικό πάρκο δεν φέρει πρόσωπο επί της Λ. Κηφισού
Προσβασιμότητα: Εύκολη πρόσβαση μέσω ΙΧ οχημάτων	Προσβασιμότητα: Περιορισμένη πρόσβαση από μέσα σταθερής τροχιάς
Μισθωτές : Υψηλό ποσοστό πληρότητας (90,81%) σε φερέγγυους και καθιερωμένους στο χώρο του εμπορίου μισθωτές	
Κύκλος εργασιών & επισκεψιμότητα: Το πάρκο ωφελείται σημαντικά από τις όμορες αναπτύξεις του River West & Ikea, ενώ η έναρξη λειτουργία του καταστήματος NIKE, αναμένεται να ενισχύσει σημαντικά την επισκεψιμότητα του πάρκου	
Ευκαιρίες	Κίνδυνοι
Είδος καταστημάτων: Οι κλάδοι των εμπορικών καταστημάτων που στεγάζονται στο εν λόγω εμπορικό πάρκο (ήτοι οικιακός εξοπλισμός, ηλεκτρονικά, έπιπλα και παιχνίδια) παρουσιάζουν τα τελευταία έτη σταθερή αύξηση του κύκλου εργασιών τους	Ευαίσθητος κλάδος: Οι αυξανόμενες πωλήσεις μέσω του ηλεκτρονικού εμπορίου έχουν επηρεάσει τον κύκλο εργασιών των φυσικών καταστημάτων
Ανταγωνιστικά ακίνητα: Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ανταγωνιστικά με το υπό μελέτη ακίνητο	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
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

---

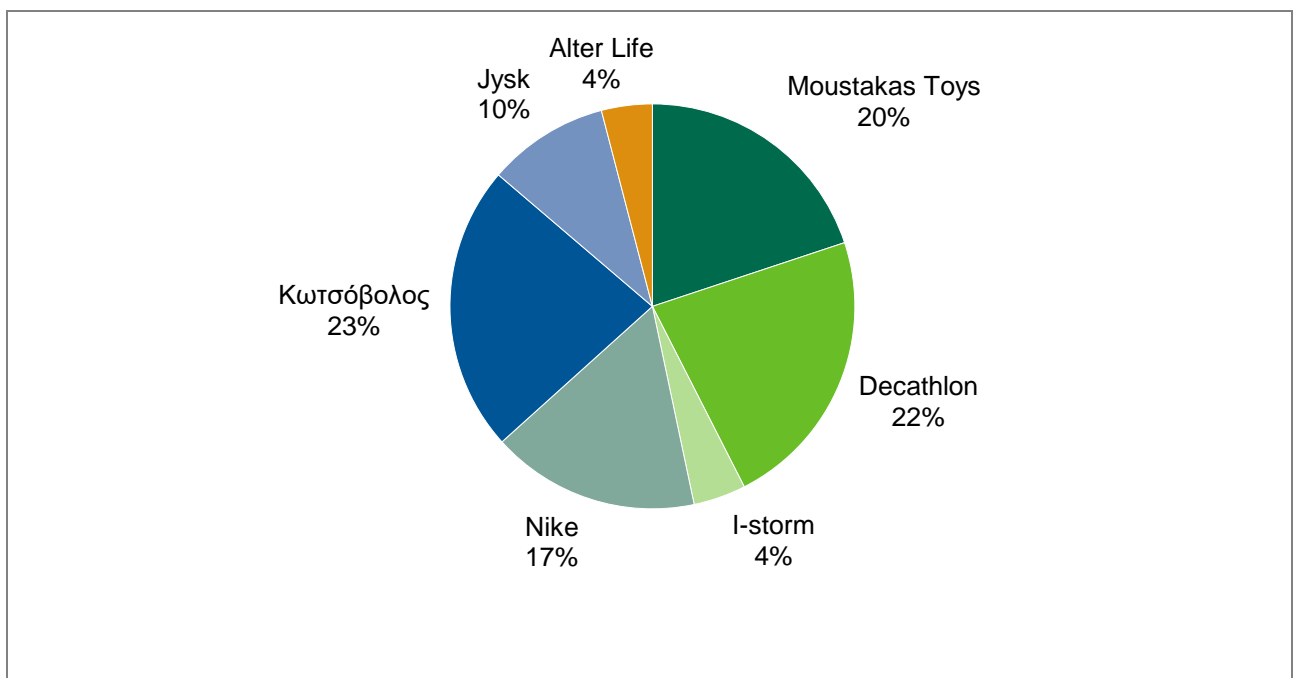
## Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

### Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο ήταν εν μέρει μισθωμένο από διάφορες εταιρείες και φυσικά πρόσωπα – όπως αυτές αναφέρονται στο παράρτημα ΙΙΙ, ενώ ένα κατάστημα ήταν κενό. Για τους σκοπούς της εκτίμησης έχουμε θεωρήσει ότι αυτό θα μισθωθεί το προσεχές διάστημα (όπως αναλύεται παρακάτω). Με βάση τα παραπάνω, το συνολικό ετήσιο μεικτό μίσθωμα για το 1<sup>ο</sup> μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε **€ 2.075.486**, ενώ καταλήγει σε **€ 3.059.269** το 2033.

#### Ανάλυση εσόδων ανά μισθωτή

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



Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ – ΑΞΙΕΣ ΑΕ

### Μελλοντικές μισθώσεις καταστημάτων

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το κατάστημα G51 & G52 ήταν κενό. Με βάση τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν οι διαχειριστές του κέντρου βρίσκονται σε συζητήσεις με υποψήφιους μισθωτές. Για τους σκοπούς της παρούσης έχουμε υιοθετήσει κενή περίοδο ίση με 9 μήνες (ήτοι έναρξη μίσθωσης 1<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2024) και περίοδο χάρητος μέσω της μη καταβολής ενοικίου 1 μήνα.

## Συντελεστές αναπροσαρμογών

Η αναπροσαρμογή των συμφωνηθέντων ενοικίων έγινε με βάση τα όσα προβλέπονται στις μισθωτήριες συμβάσεις και πιο συγκεκριμένα βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, 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 26,53%. Πιο συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί αύξηση της τάξης του:

- 4,00% για το 1<sup>ο</sup> έτος
- 3,50% για το 2<sup>ο</sup> έτος,
- 2,50% για το 3<sup>ο</sup> έτος, και
- 2,00% από το 4<sup>ο</sup> έτος και έπειτα

Για τον προσδιορισμό του μεταβαλλόμενου μισθώματος έχουμε υποθέσει μέση ετήσια αύξηση του κύκλου εργασιών στη δεκαετία ίση με 4,00%, η οποία κρίνεται εύλογη και βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές.

Επιπλέον έχουμε συνυπολογίσει επιπρόσθετα έσοδα (additional income) από το 2ο έτος, ίσα με 3% των μεικτών εσόδων.

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 περιόδοι και επαναμίσθωση

Κατά τη λήξη των μισθώσεων έχουμε κάνει τις ακόλουθες παραδοχές:

Κατάστημα	Μισθωτής	Ημερομηνία Λήξης Μίσθωσης	Κενή περίοδος στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων (μήνες)	Περίοδος χάριτος μέσω της μη καταβολής ενοικίου (μήνες)	Διάρκεια νέας μίσθωσης (έτη)
B51-G58	Moustakas Toys	31-Ιουλ-36	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη
G56-F51	Decathlon	30-Ιουν-46	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη

Κατάστημα	Μισθωτής	Ημερομηνία Λήξης Μίσθωσης	Κενή περίοδος στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων (μήνες)	Περίοδος χάριτος μέσω της μη καταβολής ενοικίου (μήνες)	Διάρκεια νέας μίσθωσης (έτη)
G51 & G52	Κενό κατάστημα	30-Σεπ-36	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη
G53	I-storm	09-Μαρ-32	1 μήνα/ες	1 μήνα	6 έτη
G54 & G55	Nike	01-Απρ-34	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη
G57	Κωτσόβολος	06-Αυγ-36	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη
G59 + F53a	Jysk	06-Ιουλ-31	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη
F53b	Alter Life	30-Απρ-35	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη

## Λειτουργικά και άλλα κόστη

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

- Κόστος ασφάλισης: €28.604 ετησίως
- Φόρος ακινήτου (ΕΝΦΙΑ): ο εν λόγω φόρος επιβαρύνει τον ιδιοκτήτη του ακινήτου λόγω ιδιοκτησιακού καθεστώτος
- Απώλεια από κοινόχρηστα: €63.774 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 είσπραξης εισοδήματος: 0,50% του καταβαλλόμενου μισθώματος
- Κόστος τακτικής συντήρησης: € 0,25/τμ μισθώσιμης επιφάνειας ετησίως
- Έξοδα διαχείρισης: €15.500 ετησίως
- Απώλεια κοινοχρήστων από κενούς χώρους: €2,50/τμ περίπου, υπολογιζόμενο στις κενές περιόδους
- Έξοδα μισθώσεων κενών καταστημάτων: 10% του συμφωνηθέντος μισθώματος

## Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Βάσει των παραπάνω, υιοθετήθηκαν οι κάτωθι τιμές μονάδας:

A/A	Κατάστημα	Επιφάνεια	Αγοραίο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023 (€/τμ/μήνα)
1	B51-G58	4.584,21 τμ	€ 6,00
2	G56-F51	5.016,86 τμ	€ 8,00
3	G51 & G52	1.516,09 τμ	€ 15,00
4	G53	195,86 τμ	€ 30,00
5	G54 & G55	693,40 τμ	€ 30,00
6	G57	2.170,16 τμ	€ 15,00
7	G59 + F53a	1.304,73 τμ	€ 15,00
8	F53b	548,69 τμ	€ 10,00
9	F52	467,03 τμ	Λαμβάνεται υπόψη ως επιπρόσθετο έσοδο

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του υπό μελέτη ακινήτου προσδιορίζεται σε €174,669,54/μήνα ή €2.096.034,48/έτος, το οποίο αντιστοιχεί σε €10,59/τμ σε όρους κύριας χρήσης.

## Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη το είδος δικαιώματος επί του ακινήτου (μακροχρόνια μίσθωση) τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του, καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με 8,25%.

Επισημαίνεται ότι δεδομένου του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου, η κεφαλαιοποίηση στη 10ετία γίνεται για λόγους εκτίμησης και αφορά την εναπομένουσα αξία του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου.

Ειδικότερα, η εναπομένουσα αξία του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου υπολογίζεται για 23,50 πλέον έτη. Ο υπολογισμός της εναπομένουσας αξίας γίνεται βάσει του τύπου:

$$(Αξία στη λήξη της περιόδου) = Καθαρά έσοδα στη λήξη * \frac{1 - (1 + απόδοση)^{-t}}{απόδοση}$$

Η υιοθέτηση μοντέλου διάρκειας ίσης με την εναπομένουσα διάρκεια του δικαιώματος εκμετάλλευσης του οικοπέδου (ground lease) και η υιοθέτηση μοντέλου διάρκειας 10 ετών, που στη λήξη κεφαλαιοποιεί τα μελλοντικά καθαρά έσοδα για τον υπολειπόμενο χρόνο του δικαιώματος εκμετάλλευσης παράγουν αντίστοιχα αποτελέσματα.



## 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  $e = RFR + Rp$ .

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

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

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:

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

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 **10,75%**. 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 της τάξης του 1% της αξίας και κόστη πώλησης ίσα με 0,50% της αξίας.

# Αξία Ακινήτου

---

## Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η Εύλογη αξία του μισθωτικού δικαιώματος επί του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Προόδου 1-3-5, στο Αιγάλεω, για περίοδο των 33,50 ετών, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, , είναι:

**€ 18.063.634,65**

**(ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΗΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΞΑΚΟΣΙΑ ΤΡΙΑΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΞΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ 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 υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του υπό μελέτη προσδιορίστηκε ενδεικτικά, λαμβάνοντας υπόψη:

- Την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου τύπου κατασκευής και χρήσης ακίνητα (65 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση), και
- Την ηλικία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων. Με βάση τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν, η κατασκευή του ακινήτου ολοκληρώθηκε στα μέσα του 2021, το οποίο λαμβάνεται υπόψη ως κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής.

Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του εμπορικού πάρκου ισούται με 62.50 έτη.

## Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

No. 30 Εγκαταστάσεις Μουζάκη ("River West Open")	
Ακίνητο	
Ημερομηνία εκτίμησης	31-Δεκ-23
Ιδιοκτησιακό καθεστώς	Μακροχρόνια μίσθωση
Λήξη μισθωτικής περιόδου	30-Ιουν-57
Υπόλοιπη διάρκεια μίσθωσης	33,50
Μίσθωμα ground lease 1ου έτους (€/έτος)	€ 713.345,00
Συνολική επιφάνεια ακινήτου προς μίσθωση (τμ)	16.497,03
Έσοδα από βασικό μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023	€ 1.658.938,20
Έσοδα από συνολικό καταβαλλόμενο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023	€ 1.946.909,48

Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023 (μη συμπεριλαμβανομένων επιπρόσθετων εσόδων)	€ 2.096.034,48
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 2.075.486,00
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 1.212.136,00
<b>Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών</b>	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	01-Ιαν-33
Έσοδα που κεφαλαιοποιούνται κατά την έξοδο (NOI Έτος 11)	€ 1.984.285,00
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος στη δεκαετία	26,53%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	8,25%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,75%
Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών για την εναπομένουσα περίοδο των 33.50 ετών	<b>€ 18.063.634,65</b>
Απόδοση ανά έτος (Έτη 2-10)	Μεταξύ 6,71% και 11,90%

## Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Απόδοσης στη λήξη)

Εμπορικό πάρκο Μουζάκη	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη	Εύλογη αξία για την εναπομένουσα περίοδο των 33,50ετών (€)
Βασικό σενάριο	<b>8,25%</b>	<b>€ 18.063.634,65</b>
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου +10%	9,08%	€ 17.606.886,00
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου -10%	7,43%	€ 18.566.557,00

## Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Προεξόφλησης)

Εμπορικό πάρκο Μουζάκη	Συντελεστής προεξόφλησης	Εύλογη αξία για την εναπομένουσα περίοδο των 33,50 ετών (€)
Βασικό σενάριο	<b>10,75%</b>	<b>€ 18.063.634,65</b>
Συντελεστής προεξόφλησης +10%	11,83%	€ 16.941.263,00
Συντελεστής προεξόφλησης -10%	9,68%	€ 19.282.628,00

## Αγοραίο μίσθωμα

Εμπορικό πάρκο Μουζάκη	Αγοραίο μίσθωμα (€/έτος)	Εύλογη αξία για την εναπομένουσα περίοδο των 33,50 ετών (€)
Βασικό σενάριο	<b>€ 2.096.034,48</b>	<b>€ 18.063.634,65</b>
Αγοραίο Μίσθωμα στη λήξη+10%	€ 2.305.637,93	€ 18.544.239,05
Αγοραίο Μίσθωμα στη λήξη-10%	€ 1.886.431,03	€ 17.588.483,03

## 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 €17.820.717,06, 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.

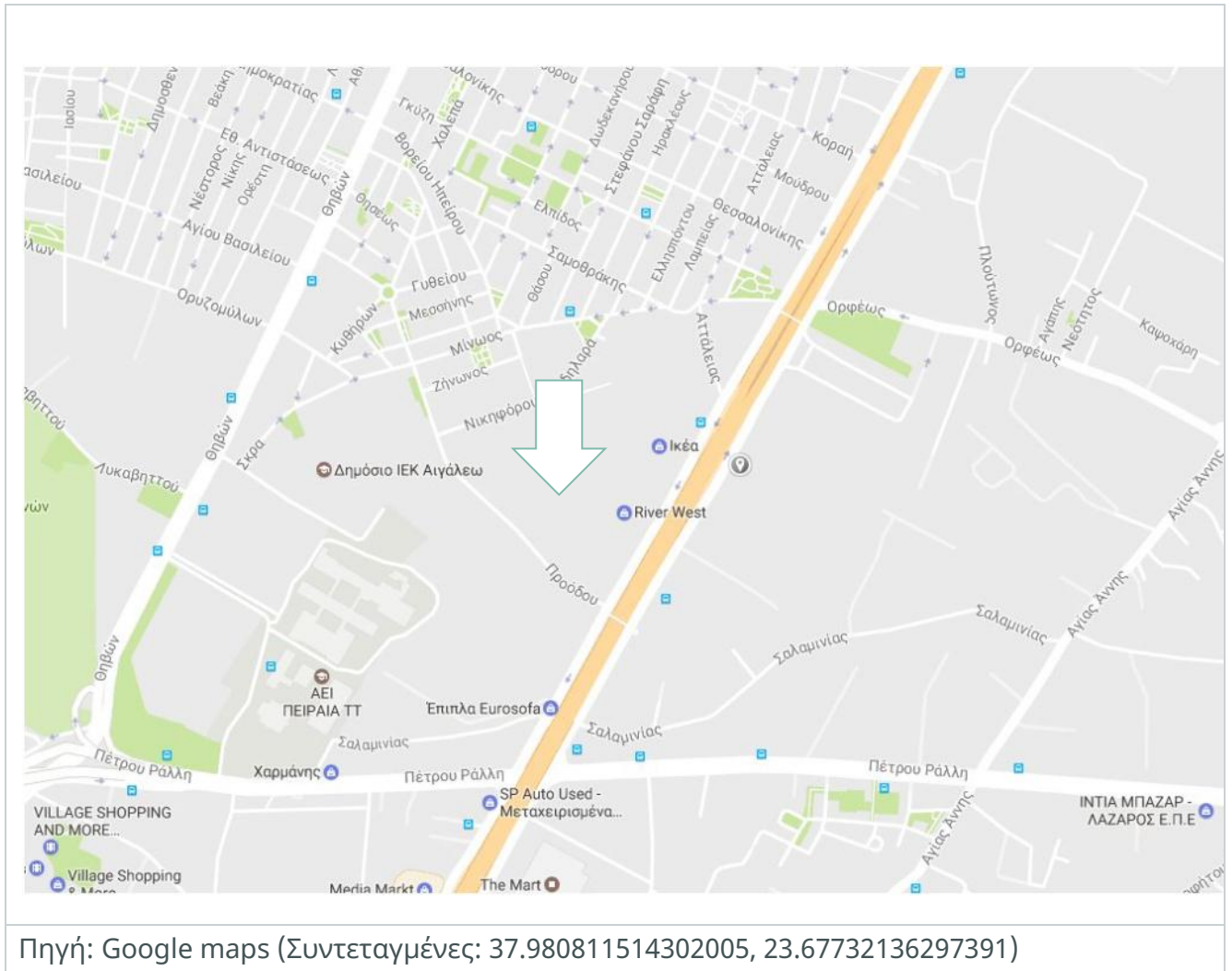
Σε περίπτωση σημαντικής απόκλισης μεταξύ του παραπάνω ποσού και της πραγματικής ασφαλιστέας αξίας, προτείνεται ανάθεση σε ειδικό εμπειρογνώμονα.

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα IV.

# Παραρτήματα

---

## Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



## Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ



## Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακας μισθώσεων

A/A	Κατάστημα	Επίπεδο	Μισθωτής	Επιφάνεια	Ημερομηνία Έναρξης Μίσθωσης	Διάρκεια	Ημερομηνία Λήξης Μίσθωσης	Κενή περίοδος στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων (μήνες)	Περίοδος χάριτος μέσω της μη καταβολής ενοικίου (μήνες)	Διάρκεια νέας μίσθωσης (έτη)	Αναπροσαρμογή βασικού ενοικίου	Βασικό Ετήσιο Μίσθωμα την 31/12/2023	Ποσοστό Κύκλου Εργασιών	Προβλεπόμενα έσοδα βάσει κύκλου εργασιών (€/έτος)	Συνολικό Ετήσιο Μίσθωμα (Βασικό + τζίρος)	Αγοραίο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023 (€/τμ/μήνα)
1	B51-G58	Ισόγειο/ Υπόγειο	Moustakas Toys	4.584,21 τμ	01-Αυγ-21	15,00	31-Ιουλ-36	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη	ΔTK	€ 274.578,72	Μεταβαλλόμενο	€ 112.921,28	€ 387.500,00	€ 6,00
2	G56-F51	Ισόγειο / 1ος όροφος	Decathlon	5.016,86 τμ	01-Ιουλ-21	25,00	30-Ιουν-46	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη	ΔTK	€ 264.950,00	4,00%	€ 175.050,00	€ 440.000,00	€ 8,00
3	G51 & G52	Ισόγειο	Κενό κατάστημα	1.516,09 τμ	01-Οκτ-24	12,00	30-Σεπ-36	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη	Αγοραίο	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 15,00
4	G53	Ισόγειο	I-storm	195,86 τμ	10-Μαρ-22	10,00	09-Μαρ-32	1 μήνα/ες	1 μήνα	6 έτη	ΔTK+0,5%	€ 81.515,56	2,00%	€ 0,00	€ 81.515,56	€ 30,00
5	G54 & G55	Ισόγειο	Nike	693,40 τμ	19-Μαΐ-23	10,87	01-Απρ-34	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη	ΔTK	€ 324.000,00	8,00%	€ 0,00	€ 324.000,00	€ 30,00
6	G57	Ισόγειο	Κωτσόβολος	2.170,16 τμ	07-Αυγ-21	15,00	06-Αυγ-36	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη	ΔTK	€ 446.190,42	4,00%	€ 0,00	€ 446.190,42	€ 15,00
7	G59 + F53a	Ισόγειο / 1ος όροφος	Jysk	1.304,73 τμ	05-Ιουλ-21	10,00	06-Ιουλ-31	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη	ΔTK	€ 188.743,50	7,00%	€ 0,00	€ 188.743,50	€ 15,00
8	F53b	1ος όροφος/ Υπόγειο	Alter Life	548,69 τμ	22-Φεβ-23	12,19	30-Απρ-35	3 μήνα/ες	1 μήνα	12 έτη	Για 3 έτη (22.05.2023-31.05.2026) το 90% του βασικού ενοικίου & ΔTK+1% εν συνεχεία	€ 78.960,00	10,00%	€ 0,00	€ 78.960,00	€ 10,00
9	F52	1ος όροφος/ Υπόγειο	Χώρος ψυχαγωγίας	467,03 τμ	-	-	-	0 μήνα/ες	0 μήνα	0 έτη	-	€ 0,00	-	€ 0,00	€ 0,00	-
<b>Σύνολο</b>				<b>16.497,03 τμ</b>								<b>€ 1.658.938,20</b>		<b>€ 287.971,28</b>	<b>€ 1.946.909,48</b>	

## Παράρτημα IV: Πίνακες υπολογισμών

## Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

No. 30 Εγκαταστάσεις Μουζάκη ("River West Open")	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	
Αιγάλεω	31-Δεκ-23											01-Ιαν-33
Έσοδα από βασικό ενοίκιο		1.744.718	2.048.049	2.111.509	2.162.276	2.207.661	2.251.745	2.296.231	2.273.540	2.411.591	2.469.770	
Μεταβαλλόμενα έσοδα (βάσει κύκλου εργασιών)		330.768	357.384	376.765	402.951	417.991	435.765	454.575	474.304	498.143	515.406	
Επιπρόσθετα Έσοδα		0	61.441	63.345	64.868	66.230	67.552	68.887	68.206	72.348	74.093	
<b>Συνολικά μεικτά ετήσια έσοδα</b>		<b>2.075.486</b>	<b>2.466.874</b>	<b>2.551.619</b>	<b>2.630.095</b>	<b>2.691.882</b>	<b>2.755.062</b>	<b>2.819.693</b>	<b>2.816.050</b>	<b>2.982.082</b>	<b>3.059.269</b>	
<b>Κόστος μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτου</b>		<b>-713.345</b>	<b>-727.174</b>	<b>-738.896</b>	<b>-749.703</b>	<b>-760.103</b>	<b>-770.364</b>	<b>-780.764</b>	<b>-791.305</b>	<b>-801.987</b>	<b>-812.814</b>	
Κόστος ασφάλισης		-28.604	-29.782	-30.626	-31.302	-31.929	-32.535	-33.152	-33.780	-34.419	-35.071	
Απώλεια κοινοχρήστων		-63.774	-26.623	-22.079	-22.567	-23.018	-23.456	-23.900	-35.797	-25.403	-25.284	
Αμοιβή διαχείρισης		-15.500	-16.138	-16.596	-16.962	-17.302	-17.630	-17.964	-18.305	-18.651	-19.004	
Κόστος τακτικής συντήρησης		-4.124	-4.294	-4.416	-4.513	-4.604	-4.691	-4.780	-4.870	-4.963	-5.057	
Απώλεια εσόδων		-9.899	-10.282	-10.590	-10.838	-11.064	-11.285	-11.508	-11.395	-12.086	-12.377	
Κόστος μίσθωσης		-28.104	0	0	0	0	0	0	-28.467	-8.632	0	
<b>Συνολικά μη ανακτήσιμα κόστη</b>		<b>-150.005</b>	<b>-87.119</b>	<b>-84.307</b>	<b>-86.182</b>	<b>-87.917</b>	<b>-89.597</b>	<b>-91.304</b>	<b>-132.614</b>	<b>-104.154</b>	<b>-96.793</b>	
<b>Συνολικά καθαρά ετήσια έσοδα</b>		<b>1.212.136</b>	<b>1.652.581</b>	<b>1.728.416</b>	<b>1.794.210</b>	<b>1.843.862</b>	<b>1.895.101</b>	<b>1.947.625</b>	<b>1.892.131</b>	<b>2.075.941</b>	<b>2.149.662</b>	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @ 8,25%												20.318.626,99
Μείον κόστη αγοράς @1%												-200.183,52
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												20.118.443,48
Κόστη πώλησης ακίνητου @0,50%												-100.592,22
Καθαρά έσοδα από πώληση												20.017.851,26
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		1.212.136,00	1.652.581,00	1.728.416,00	1.794.210,00	1.843.862,00	1.895.101,00	1.947.625,00	1.892.131,00	2.075.941,00	2.149.662,00	20.017.851,26
Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών για την εναπομένουσα περίοδο των 33.50 ετών	10,75%	18.063.634,65										
Κόστη αγοράς @ 1%												-180.636
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου												18.244.271
<b>Απόδοση ανά έτος</b>		<b>6,71%</b>	<b>9,15%</b>	<b>9,57%</b>	<b>9,93%</b>	<b>10,21%</b>	<b>10,49%</b>	<b>10,78%</b>	<b>10,47%</b>	<b>11,49%</b>	<b>11,90%</b>	

## Πίνακας εκτίμησης κόστους αποκατάστασης

Επίπεδο	Περιγραφή	Μεικτή επιφάνεια (τμ)	Κόστος ανά μονάδα (€/τμ)	Συνολικό κόστος (€)
Σύνολο υπογείων	Χώροι βοηθητικής χρήσης (αποθήκες και θέσεις στάθμευσης)	7.097,68	315,00	2.235.769,20
Σύνολο ανωδομής	Μισθώσιμες επιφάνειες και κοινόχρηστοι χώροι	15.155,72	900,00	13.640.148,00
<b>Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης</b>		<b>22.253,4</b>		<b>15.875.917,20</b>

Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης				
Απρόβλεπτα		3,00%		476.277,52
<b>Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης (συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων εξόδων)</b>				<b>16.352.194,72</b>

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Διάρκεια κατασκευής (σε έτη)	Συνολικό κόστος (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	0,50%	-	79.379,59
	Αρχιτεκτονική μελέτη & διακόσμηση	2,00%	-	317.518,34
	Στατική μελέτη	1,50%	-	238.138,76
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%	-	158.759,17
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	1,00%	-	158.759,17
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	-	158.759,17
	Διαχείριση έργου	1,00%	-	158.759,17
	Ποιοτικός έλεγχος	0,50%	-	79.379,59
Άλλα ελαφριά κόστη	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	3,00	71.441,63
	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%	3,00	47.627,75
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>1.468.522,34</b>
<b>Συνολικό κόστος αποκατάστασης</b>				<b>17.820.717,06</b>

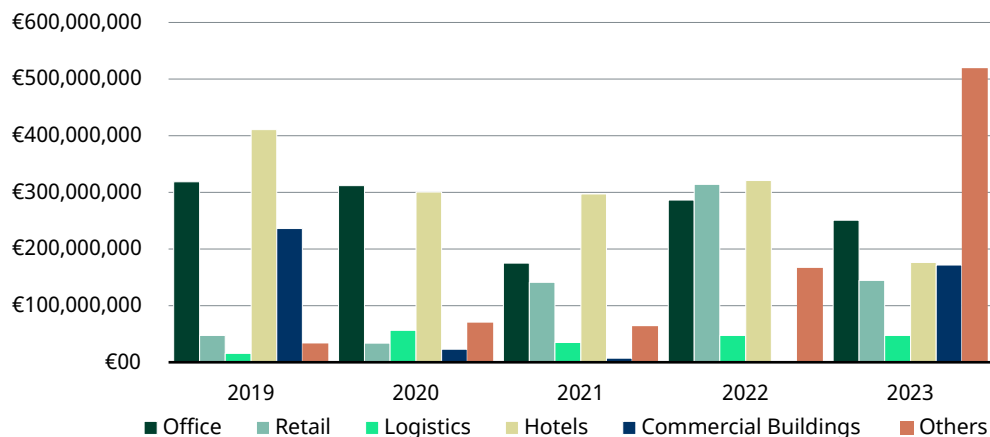
# Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς

---

## 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.

<p><b>Γραφεία</b> € 250 εκ Απόδοση: 6,00% - 6,75%</p>	<p><b>Καταστήματα</b> € 133 χιλδ Απόδοση: 5.75% - 6.50%</p>	<p><b>Ξενοδοχεία</b> € 177 εκ Απόδοση: 7.25% - 8.00% (City hotel) Απόδοση: 6.50% - 7.25% (Resort<sup>1</sup>)</p>	<p><b>Αποθήκες</b> € 47 εκ Απόδοση: 7.25% - 7.50%</p>	<p><b>Άλλο (χαρτοφυλάκιο/ γη προς αξιοποίηση κά)</b> € 703 εκ Απόδοση: N/A</p>
-------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

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

# Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης

---



# Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

# Περιεχόμενα

Εισαγωγή .....	3
Αντικείμενο .....	3
Χρονοδιάγραμμα .....	6
Αμοιβή .....	7
Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή .....	7
Όροι Ανάθεσης .....	8
Γενικές Διατάξεις .....	9
Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία.....	9
Περιεχόμενο Σύμβασης .....	10
Παραρτήματα.....	<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

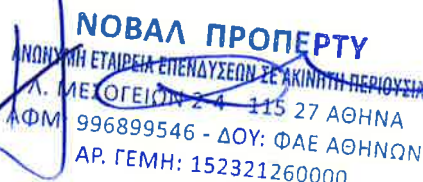
Διευθύνων Σύμβουλος

+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)