



Έκθεση εκτίμησης

Κατάστημα

Ευήνου 7, Αμπελόκηποι, 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα, Δήμος Αθηναίων, Π. Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής

Ημερομηνία έκθεσης: 13 Φεβρουαρίου 2024

Ημερομηνία εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2023

Noval Property ΑΕΕΑΠ

Υπ' όψη: κ.κ Παναγιώτη Καπετανάκου

Γεωργίου Στεργιόπουλου

Δήλωση περιορισμού ευθύνης

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

Ο Εντολέας 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 Έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον Εντολέα και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δεν μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την ΑΞΙΕΣ γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του Εντολέα, τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η ΑΞΙΕΣ προς οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο Εντολέας της (ή ένας από τους εντολείς 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 Ανάθεσης.

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 Έκθεσης δεν απαλλάσσει την ΑΞΙΕΣ από οποιαδήποτε ευθύνη έχει βάσει νόμου.

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

Ουδέν στοιχείο της Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το αν και κατά πόσο ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με τα εκτιμώμενα ακίνητα.

Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος I: Σύνοψη έκθεσης.....	4
Μέρος II: Έκθεση εκτίμησης.....	8
Μέρος III: Εκτιμώμενο ακίνητο.....	19
Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης.....	50

Μέρος Ι: Σύνοψη έκθεσης

Ενδεικτικές φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη κτίσματος



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη καταστήματος



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Τα ακίνητο και η περιοχή του

Τοποθεσία

Το κατάστημα βρίσκεται επί της οδού Ευήνου 7, στη περιοχή των Αμπελοκήπων, στο 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων.

Χαρακτηριστικά περιοχής

Πρόκειται για περιοχή με ανεπτυγμένη την επαγγελματική δραστηριότητα κυρίως κατά μήκος των κεντρικών οδών όπου συγκεντρώνεται μεγάλος αριθμός κτιρίων ενώ οικιστικές χρήσεις παρατηρούνται στις παρακείμενες οδούς. Οι κύριοι οδικοί άξονες που εξυπηρετούν την ευρύτερη περιοχή είναι οι Λεωφόροι Κηφισίας, Μεσογείων και Αλεξάνδρας.

Σύντομη περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για κατάστημα συνολικής επιφάνειας 283 μ², το οποίο αποτελείται από ισόγειο και υπόγειο και αποτελεί τμήμα κτιρίου που κατασκευάστηκε περί τα μέσα της δεκαετίας 1978 επί γηπέδου εμβαδού 989,50 μ².

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τον σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης. Σύμφωνα με αυτήν, το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας «NOVAL PROPERTY A.E.E.A.Π» με ΚΑΕΚ 050094434004.

Μισθώσεις

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρία LG. Οι εκτιμητικές παραδοχές και οι βασικοί, που αφορούν τη τρέχουσα μίσθωση, συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

LG	Εκτίμηση την 31η Δεκεμβρίου 2023
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	2.100
Αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα (€)	2.278
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK+2% κάθε 1/5
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	7,25%
Συντελεστής προεξόφλησης	9,75%
Αρχική απόδοση	6,86%
Απόδοση βάσει αγοραίου μισθώματος	6,86%

Για το συγκεκριμένο ακίνητο η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).

Μεθοδολογία εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα της Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών υπ' αριθμό 26294/Β1425 (ΦΕΚ 949Β/31-07-2000), σε περιπτώσεις εκτιμήσεων ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται, με συγκεκριμένο συντελεστή βαρύτητας η κάθε μια, ανάλογα με την αίσθηση του εκτιμητή. Για τον σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν με συντελεστές 60% και 40% αντίστοιχα.

Σκοπός και κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Αντικείμενο του έργου είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων.

Σταθμισμένη εύλογη αξία ακινήτου

€367.188,20 (ΤΡΙΑΚΟΣΙΕΣ ΕΞΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΚΑΤΟΝ ΟΓΔΟΝΤΑ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΙΚΟΣΙ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ

Τονίζεται ότι η 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».

Μέρος II: Έκθεση εκτίμησης

Έκθεση εκτίμησης

Ημερομηνία έκθεσης	13 Φεβρουαρίου 2024
Ημερομηνία εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στις συνθήκες που επικρατούν την τρέχουσα περίοδο στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων, των υψηλότερων επιτοκίων, των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία και του συνεχιζόμενου αντίκτυπου της υγειονομικής κρίσης σε ορισμένες περιοχές 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 οι εκτιμώμενες αξίες αναφέρονται αποκλειστικά στην ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπ' όψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου Γεωργίου Στεργιόπουλου
Ακίνητο	Κατάστημα υπογείου - ισογείου, συνολικής επιφάνειας 283 μ ² , επί της οδού Ευήνου 7, Αμπελόκηποι, 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα, Δήμος Αθηναίων, Π. Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής
ΚΑΕΚ	050094434004
Σκοπός κυριότητας	Επένδυση
Εντολή ανάθεσης	Εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023
Ιδιότητα εκτιμητή	Εξωτερικός εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από τις ισχύουσες εκδόσεις των RICS Valuation – Global Standards (Red Book) και των European Valuation Standards της TEGoVA (Blue Book).
Σκοπός εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη

	χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη εύλογη αξία την 31η Δεκεμβρίου 2023	<p>Κατάστημα: €367.188,20 (ΤΡΙΑΚΟΣΙΕΣ ΕΞΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΚΑΤΟΝ ΟΓΔΟΝΤΑ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΙΚΟΣΙ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ</p> <p>Η εκτίμησή μας αφορά το δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί των ακινήτων. Η εκτίμηση βασίζεται στην εύλογη αξία, όπως αυτή ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards. Η άποψή μας, δε, για την εύλογη αξία σχετίζεται με τον σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων. Τονίζεται ότι, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, η «εύλογη αξία» σχετίζεται με την «αγοραία αξία», καθώς και η πρώτη προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη της «ανοικτής» αγοράς.</p>
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	<p>Ο προσδιορισμός των αξιών έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στο Red Book και το Blue Book, που αμφότερα υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS). Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά, όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης. Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα ονομάτων, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book Blue ή/και του Book. Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψή μας και σε καμία περίπτωση δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων. Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο η έκθεση προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την αξία των ακινήτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία των ίδιων ακινήτων.</p>

Παράγοντες αειφορίας	Όπου ενδείκνυται, θέματα αειφορίας 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 να επηρεάσουν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στο πλαίσιο μιας εκτίμησης, η αειφορία αγγίζει ένα μεγάλο φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επιδράσουν στην αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους (π.χ. πλημμύρες, κλιματικές αλλαγές κ.α.), καθώς και θέματα σχεδιασμού (π.χ. ενεργειακή απόδοση), αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης (π.χ. μέτρα προσβασιμότητας), νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων και χρήσεων γης (ισχυουσών και μελλοντικών).
Παραδοχές	Για τον σκοπό της εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης –συμπεριλαμβανομένων θεμάτων ρύπανσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα– οι οποίες παρατίθενται παρακάτω. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας έχουν κατά καιρούς παρασχεθεί σχετικά με τα εκτιμώμενα ακίνητα και στα οποία βασίστηκε η παρούσα και οι προηγούμενες εκτιμήσεις των ίδιων ακινήτων αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και ενδεχομένως να αναθεωρηθεί, εφόσον αυτό απαιτείται, με κόστος που βαραίνει τον εντολέα.
Παρέκκλιση από συνήθεις παραδοχές	Δεν πραγματοποιήθηκαν παρεκκλίσεις από τις συνήθεις παραδοχές.
Ειδικές παραδοχές	Δεν ελήφθησαν ειδικές παραδοχές.
Ικανότητα εκτιμητή	Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα έκθεση είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book ή/και το Blue Book.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβιβάστου/σύγκρουσης συμφέροντος στην παρούσα εκτίμηση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

Δημοσίευση	Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης 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.	
	Με εκτίμηση,	Με εκτίμηση,
		
	Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE® RICS Registered Valuer Διευθύνων Σύμβουλος Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE,	Μαρκέλλα Μάγκου, MRICS Διευθύντρια Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE,
	+30 213 0169 570 Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr	+30 213 0169563 markella.magkou@cbre-axies.gr
<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>Αριθμός αναφοράς έργου: 4586</p> <p>Αριθμός πρωτοκόλλου έκθεσης: ΜΜ/ΓΑ/ΑΟ-2024/13568(33)</p>		

Πηγές πληροφοριών και παράμετροι εκτίμησης

<p>Πηγές πληροφοριών</p>	<p>Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης της εταιρείας μας, με αριθμό πρωτοκόλλου ΜΜ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13147(1) και ημερομηνία 3 Ιουλίου 2023, που αφορούσε το ίδιο ακίνητο και τον ίδιο σκοπό, καθώς και στα παρακάτω στοιχεία:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Η υπ’ αριθμό 6889/19-9-2019 σύμβαση συγχώνευσης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη. – Το από Νοεμβρίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Δημητρόπουλου. – Οι από Φεβρουαρίου 2023 κατόψεις υπογείου και ισογείου της τεχνικής εταιρίας GNS που υπογράφονται από τον πολιτικό μηχανικό Ηλία Κουτσόπουλο. – Η υπ’ αριθμό 45/17-02-2014 και 380/25-072013 άδεια και έγκριση δόμησης της διεύθυνσης υπηρεσίας δόμησης του Δήμου Αθηναίων – Οι υπ’ αριθμό 88073/09-12-2019, 88833/09-12-2019 και 633533/20-03-2023 εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας εκδοθείσες από το ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων. <p>Για τις ανάγκες της εκτίμησης, θεωρήσαμε τα στοιχεία που αναφέρονται στη συγκεκριμένη έκθεση ως ακριβή και ισχύοντα. Σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα παρασχεθέντα στοιχεία αποδειχθεί ανακριβές, διατηρούμε το δικαίωμα –χωρίς να αναλαμβάνουμε την υποχρέωση– να αναθεωρήσουμε την έκθεση.</p>
<p>Στοιχεία ακινήτου</p>	<p>Η έκθεση περιλαμβάνει ακολούθως συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμησή μας.</p>
<p>Επανεκτίμηση χωρίς αυτοψία</p>	<p>Δεν πραγματοποιήθηκε εκ νέου αυτοψία στο ακίνητο, για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης, πάρα βασιστήκαμε στα όσα διαπιστώσαμε κατά την τελευταία αυτοψία σε αυτό, που έλαβε χώρα την 23η Νοεμβρίου 2022 από την Πολιτικό Μηχανικό Στεφανία Καλλιγιά, M.Eng., M.Sc.</p>
<p>Εμβαδά, επιφάνειες και λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά</p>	<p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση στο ακίνητο, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.</p>

ακινήτου	
Περιβαλλοντικά θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό εκτίμηση ακινήτου ή παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων ρύπανσης. Συνεπώς και για τον σκοπό της εκτίμησης, θεωρούμε ότι δεν υφίστανται σχετικά ζητήματα.
Δίκτυα και παροχές	Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο 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 και των δικτύων του ή του περιβάλλοντα χώρου του κτιρίου. 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 χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του. Συνεπώς, δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
Πολοδομικό καθεστώς	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας ή έρευνα χρήσεων γης και όρων δόμησης για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.
Τίτλοι και ιδιοκτησιακό καθεστώς	Στην έκθεση ενδεχομένως να αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του αντικειμένου εκτίμησης, όπως μας γνωστοποιήθηκαν από την ιδιοκτήτρια εταιρεία. Δεν μας χορηγήθηκαν, πάντως, σχετικά νομικά έγγραφα ή στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με το περιεχόμενο χορηγηθέντων εγγράφων ή/και πληροφοριών. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση νομικών εγγράφων (τίτλων αγοραπωλησίας, μεταγραφών κ.λπ) αφορά κατάλληλα καταρτισμένο νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.

Βάση, μεθοδολογία και παραδοχές εκτίμησης

<p>Βάση εκτίμησης</p>	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την εύλογη αξία, η οποία στο Red Book και το Blue Book ορίζεται ως:</p> <p><i>«η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης».</i></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 έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p><i>«το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία δύναται να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός προτιθέμενου αγοραστή και ενός προτιθέμενου πωλητή, σε μια ελεύθερη συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».</i></p>
<p>Μισθωτική αξία</p>	<p>Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην έκθεση χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η κεφαλαιακή αξία του ακινήτου. Δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν καλύπτουν απαραίτητα τον ορισμό του αγοραίου μισθώματος, το οποίο βάσει του Red Book και του Blue Book ορίζεται ως:</p> <p><i>«το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, βάσει κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλη προώθηση, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».</i></p>
	<p>Δεδομένου ότι πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο και προκειμένου να καταλήξουμε στην καθαρή αξία του, δεν έχουν ληφθεί υπ' όψη έξοδα που αφορούν την περίπτωση αγοραπωλησίας του, όπως συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, φόρος μεταβίβασης κ.λπ. Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπ' όψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή</p>

	<p>συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες ή άλλα βάρη που ενδεχομένως να υφίστανται επί του εκτιμώμενου. Τέλος, δεν έχουν υπολογιστεί ποσά δανείων ή επιδοτήσεων που ίσως έλαβε ή δικαιούται να λάβει ή οφείλει να επιστρέψει η ιδιοκτήτρια εταιρεία στο Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p>
<p>Μόνιμα παρακολουθήματα, Η/Μ εξοπλισμός και γεωμετρικά χαρακτηριστικά</p>	<p>Μόνιμα παρακολουθήματα και εγκαταστάσεις του ακινήτου, όπως δίκτυα πυρόσβεσης, συστήματα θέρμανσης κ.α, θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στην αξία. Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια που πιθανόν εντοπίζονται στο εκτιμώμενο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης δεν λαμβάνονται υπ' όψη στην εκτίμηση. Όλες οι επιφάνειες, οι διαστάσεις, οι ηλικίες τμημάτων κ.λπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση είναι αυτά που προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.</p>
<p>Περιβαλλοντικά θέματα</p>	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία ρυπαντών ή άλλων επικίνδυνων ουσιών ή καταστάσεων και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <ul style="list-style-type: none"> – το ακίνητο δεν είναι ρυπασμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική ή άλλη σχετική νομοθεσία, – εφόσον πραγματοποιήθηκαν έργα και δραστηριότητα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, είχαν ληφθεί προς τούτο όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές, – το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραρεμάτιες περιοχές, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης ή, αν όχι, σχετική ασφάλιση κατά του αντίστοιχου κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την αξία, και – στο ακίνητο δεν εμφανίζονται φυτικά είδη με ιδιαίτερα χωροκατακτητικό ριζικό σύστημα, ικανό να βλάψει οποιοδήποτε μέρος του υφιστάμενου κτιρίου ή των εγκαταστάσεων και των υποδομών του.

Κατάσταση συντήρησης	Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν τα αντίθετο και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, υποθέτουμε ότι:
	(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιαίζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι όποιες ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησης/περαιτέρω αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,
	(β) οι κτιριακές εγκαταστάσεις και τα δίκτυα του είναι ελεύθερα από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα,
	(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του κτιριακού συγκροτήματος δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα, ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και
	(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός είναι αρκούτως λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.
	Αν και έχει ληφθεί υπ' όψη η ηλικία του κτιρίου, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχετικά σχόλια δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλιά μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατό να επιθεωρήσουμε.
Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς και πολεοδομικά θέματα	Εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά και δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων, υποθέτουμε ότι:
	(α) το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση,
	(β) το κτίριο, τα επιμέρους τμήματά του και οι εγκαταστάσεις του, έχουν ανεγερθεί βάσει των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και σχετικών όρων δόμησης και είναι καθ' όλα νόμιμα,
	(γ) το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (π.χ. διανοίξεις ή διαπλατύνσεις δρόμων κ.α.),
	(δ) όλα τα κτιριακά τμήματα του και οι σχετικές εγκαταστάσεις είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής

	αυτοδιοίκησης,
	(ε) σε περίπτωση που χρειάζονται τροποποιήσεις προκειμένου οποιοδήποτε τμήμα του ακινήτου να πληροί τους όρους της σχετικής νομοθεσίας περί ατόμων μειωμένης κινητικότητας, το σχετικό κόστος είναι ασήμαντο ή αμελητέο, και
	(στ) το ακίνητο, στο σύνολό του, είναι ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης.

Μέρος III: Εκτιμώμενο ακίνητο

Εκτιμώμενο ακίνητο

Τοποθεσία και θέση ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Ευήνου 7, στους Αμπελοκήπους, στο 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής. Εμπίπτει δε, εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου που ορίζεται επιπλέον από τις οδούς Σινώπης, Αγίου Ανδρέα, Άγγελου Πυρρή και τη Λεωφόρο Μεσογείων. Το εν λόγω ακίνητο έχει κοινό εξωτερικό χώρο με το συγκρότημα του Πύργου των Αθηνών, αποτελώντας ωστόσο ξεχωριστό κτίσμα, το οποίο δεν ανήκει στο προαναφερθέν συγκρότημα.

Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου συνδυάζει οικιστικές και γραφειακές χρήσεις γης, με την πλειοψηφία των κτιρίων να είναι κτίρια κατοικιών παλαιάς κατασκευής, τα οποία έχουν μετατραπεί σε χώρους γραφείων, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις στεγάζουν εμπορικά καταστήματα στα ισόγεια τους. Ωστόσο, δεν απουσιάζουν και ορισμένα αυτοτελή και σύγχρονα κτίρια επαγγελματικής χρήσης, τα οποία πλεονεκτούν δεδομένου ότι διαθέτουν υπόγειους χώρους στάθμευσης.

Η Λεωφόρος Μεσογείων αποτελεί κεντρικό οδικό άξονα της πόλης, ο οποίος συνδέει το κέντρο της Αθήνας με τα βορειανατολικά προάστια, ενώ πλησίον της θέσης του ακινήτου διασταυρώνεται με τις λεωφόρους Αλεξάνδρας και Κηφισίας. Αντιθέτως, η οδός Ευήνου αποτελεί δευτερεύουσας σημασίας οδό μικρού μήκους, η οποία χαρακτηρίζεται από οικιστικές χρήσεις ενώ παρατηρούνται ορισμένες επαγγελματικές, όπως μικρά καταστήματα, τα οποία συναντώνται στα ισόγεια επίπεδα των πολυκατοικιών.

Στα βασικά πλεονεκτήματα της περιοχής συγκαταλέγεται η εύκολη προσβασιμότητα μέσω μεγάλου αριθμού λεωφορειακών γραμμών και γραμμών τρόλεϊ, ενώ σε σχετικά κοντινή απόσταση βρίσκονται οι σταθμοί του μετρό «Αμπελόκηποι» και «Μέγαρο Μουσικής».

Απόσπασμα χάρτη περιοχής συμπεριλαμβάνεται στο παράρτημα της παρούσης.

Περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο, τμήμα επαγγελματικού κτιρίου, το οποίο έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμόν 16485/71 οικοδομικής άδειας, επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 989,50 μ². Το εν λόγω ακίνητο αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία συνολικής επιφάνειας 283,00 μ², με ποσοστό συνιδιοκτησίας 70% επί του οικοπέδου, που αντιστοιχεί σε 69,26 μ² οικοπέδου.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το κτίριο, τμήμα του οποίου αποτελεί το εκτιμώμενο ακίνητο, είναι συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και βασική πλήρωση από οπτοπλινθοδομή. Τα εξωτερικά ανοίγματα του κτιρίου καλύπτονται από διπλά υαλοστάσια επί πλαισίων αλουμινίου. Η πρόσβαση στο κατάστημα επιτυγχάνεται

απευθείας από τον κοινόχρηστο διαμορφωμένο χώρο μεταξύ των κτιρίων, ενώ διαθέτει και μια βοηθητική είσοδο επί της οδού Ευήνου.

Το ισόγειο αποτελείται από δυο ανισόπεδους διακριτούς χώρους συνολικής επιφάνειας 171,00 μ², οι οποίοι επικοινωνούν μέσω κλίμακας. Ο ένας εξ αυτών αποτελεί μια αίθουσα κύριας χρήσης (open plan basis) και ο έτερος (από τη πλευρά της Ευήνου) αποτελεί αίθουσα δευτερεύουσας χρήσης με WC, από την οποία επιτυγχάνεται και η πρόσβαση στο βοηθητικό χώρο του υπογείου, συνολικής επιφάνειας 112,00 μ². Τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια ενώ όλα τα επίπεδα διαθέτουν ψευδοροφές με ενσωματωμένα φωτιστικά στοιχεία.

Πίνακας επιφανειών ακινήτου

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα. Βάσει αυτής, οι επιμέρους επιφάνειες (ανά επίπεδο και χρήση των ορόφων) του καταστήματος, έχουν ως εξής:

ΟΡΟΦΟΣ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)
Υπόγειο	Βοηθητικός χώρος	112,00
Ισόγειο	Κατάστημα	171,00
Σύνολο		283,00

Πηγή: Η υπ' αριθμό 6889/19-9-2019 σύμβαση συγχώνευσης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη

Για το συγκεκριμένο ακίνητο η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος. Βάσει των όσων διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία το ακίνητο εξυπηρετείται, επιπλέον, από κλιματιστικές μονάδες.

Κατάσταση συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος στατικής επάρκειας, μελέτη τρωτότητας, τεχνική έκθεση κτιρίων ή Η/Μ εγκαταστάσεων ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Κατά την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο, διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησής του είναι σχετικά καλή, δεδομένου ότι δεν έχει παρέλθει μεγάλο διάστημα από αυτή αντίστοιχη κατάσταση θεωρούμε και κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Εδαφολογικοί και λοιποί κίνδυνοι

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη ρύπανσης του εδάφους ή του κτιρίου ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων, τόσο στο εκτιμώμενο ακίνητο, όσο και σε όμορες ιδιοκτησίες και εκτάσεις. Για τις ανάγκες της εκτίμησης, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει επίδραση από και προς το εκτιμώμενο ακίνητο, από και προς το γύρω φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, ικανή να επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Περιβαλλοντικά θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη ρύπανσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων, τόσο στο εκτιμώμενο ακίνητο, όσο και σε όμορες ιδιοκτησίες και εκτάσεις. Για τις ανάγκες της εκτίμησης, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει επίδραση από και προς το εκτιμώμενο ακίνητο, από και προς το γύρω φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, ικανή να επηρεάσει την αξία του.

Κίνδυνος πλημμύρας

Δεν γνωρίζουμε κάτι σχετικά με πιθανή ύπαρξη μεγάλη λεκάνης απορροής στη θέση ή την ευρύτερη περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων. Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε, μελετώντας και αξιολογήσεις της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το ακίνητο δεν εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Πολοδομικό καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης, δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης ούτε έλεγχο πολοδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε στα έγγραφα που μας είχαν παρασχεθεί από για τους σκοπούς της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ΚΒ/ΑΟ-2019/10926(4) αρχικής έκθεσης εκτίμησης της εταιρείας μας. Βάσει της εν λόγω έκθεσης θεωρούμε ότι το ακίνητο εναρμονίζεται με τον κτιριοδομικό κανονισμό και είναι καθόλα νόμιμο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Πολοδομική νομιμότητα

Επιπλέον, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος πολοδομικής νομιμότητας του κτίσματος. Ωστόσο, θεωρούμε ότι βάσει βεβαίωσης περαίωσης που μας παρασχέθηκε για τις ανάγκες προηγούμενης έκθεσης εκτίμησης, όλες οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση βάσει του Ν. 4178/2013. Σε κάθε περίπτωση, τα ακίνητα θεωρούνται καθόλα νόμιμα. Συνεπώς, τίθεται η παραδοχή ότι δεν υφίσταται κώλυμα για τη μεταβίβαση του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Φόροι και ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ. Καμία από τις μισθωτικές και αγοραίες αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ. Στον προσδιορισμό των αξιών, επίσης, δεν λαμβάνεται υπ' όψη οποιοσδήποτε άλλος φόρος που συνδέεται με την ιδιοκτησία ή την κατοχή ακινήτων.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Σύμφωνα με αυτήν, το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας «Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π.» (βάσει της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωσης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων περί της σύστασης της εταιρείας). Το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ 050094434004. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δεν συντρέχουν οποιασδήποτε ιδιοκτησιακά κωλύματα προκειμένου το εκτιμώμενο ακίνητο, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, να είναι σε θέση να μεταβιβαστεί ή να μισθωθεί.

Υφιστάμενη μίσθωση

Στην παρούσα φάση το κατάστημα είναι μισθωμένο στο σύνολό του. Βάσει της υφιστάμενης μισθωτήριας σύμβασης, οι βασικοί όροι της συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	L.G.
*Μισθωμένη επιφάνεια (μ ²)	283,00
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	2.100,00
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	14-Απρ-22
Περίοδος ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	2,50
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	14-Απρ-25
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	31/12/2023
Χρόνος έως την επόμενη αναπροσαρμογή (έτη)	0,33
Συντελεστής ετήσιας απόδοσης στη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης (ΥΡ@)	7,25%
Συντελεστής προεξόφλησης παρούσας αξίας (ΡV@)	9,75%
Αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα (€/μ ²)	8,05
Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα (€)	2.278,70
Αναπροσαρμογή μισθώματος (αγοραίου & τρέχοντος)	ΔΤΚ + 2%

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο εξυπηρετείται ή έχει εξυπηρετηθεί και δύναται άμεσα να επανασυνδεθεί με όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτροδότησης και σταθερής τηλεφωνίας). Βάσει των όσων διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία το ακίνητο εξυπηρετείται, επιπλέον, από κλιματιστικές μονάδες.

Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε οποιοσδήποτε έλεγχος (π.χ. έλεγχος πληρότητας, έλεγχος ορθής λειτουργίας κ.λπ).

Κατάσταση συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος στατικής επάρκειας, μελέτη τρωτότητας, τεχνική έκθεση κτιρίων ή Η/Μ εγκαταστάσεων ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Κατά την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο, διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησής του είναι σχετικά καλή. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την παραδοχή ότι και κατά την κρίσιμη ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης η κατάσταση συντήρησης παραμένει η ίδια.

Εδαφολογικοί και λοιποί κίνδυνοι

Από αδρομερή έλεγχο και από την εμπειρία μας από την περιοχή, θεωρούμε ότι η σύσταση του εδάφους του εκτιμώμενου ακινήτου είναι γαιώδης και δεν χαρακτηρίζεται από υψηλό υδροφόρο ορίζοντα. Θεωρούμε ότι δεν υπάρχουν παρακείμενα στο εκτιμώμενο ακίνητο καλυμμένα ρέματα. Επίσης, δεν διέρχονται αγωγοί ρεύματος υψηλής τάσης άνωθεν ή σε μικρή απόσταση από τα ακίνητα. Δεν υπάρχει στην περιοχή λατομική δραστηριότητα, ούτε οργανωμένες κτηνοτροφικές χρήσεις ή άλλες δραστηριότητες που θα μπορούσαν να έχουν επίπτωση στην αξία του εκτιμώμενου.

Περιβαλλοντικά θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη ρύπανσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων, τόσο στα εκτιμώμενα ακίνητα, όσο και σε όμορες ιδιοκτησίες και εκτάσεις. Για τις ανάγκες της εκτίμησης, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει επίδραση από και προς τα εκτιμώμενα ακίνητα, από και προς το γύρω φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, ικανή να επηρεάσει την αξία τους.

Κίνδυνος πλημμύρας

Δεν γνωρίζουμε κάτι σχετικά με πιθανή ύπαρξη μεγάλη λεκάνης απορροής στη θέση ή την ευρύτερη περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων. Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε, μελετώντας και αξιολογώντας της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υπουργείου περιβάλλοντος και Ενέργειας, το ακίνητο δεν εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Πολοδομικό καθεστώς

Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης ή έλεγχο πολοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα. Η εκτίμηση πραγματοποιείται αναγκαστικά υπό την παραδοχή ότι δεν συντρέχουν πολοδομικής φύσης κωλύματα προκειμένου το ακίνητο να είναι σε θέση να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Φόροι και ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ. Καμία από τις μισθωτικές και αγοραίες αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ. Στον προσδιορισμό των αξιών, επίσης, δεν λαμβάνεται υπ' όψη οποιοσδήποτε άλλος φόρος που συνδέεται με την ιδιοκτησία ή την κατοχή ακινήτων.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τον σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης. Σύμφωνα με αυτήν, τα ακίνητα είναι ιδιοκτησία της εταιρείας «NOBAL ΑΕ», ήδη «NOVAL PROPERTY» (βάσει της υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωσης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων περί της σύστασης της εταιρείας). Το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ 050094434004. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δεν συντρέχουν οποιασδήποτε ιδιοκτησιακά κωλύματα προκειμένου τα εκτιμώμενα ακίνητα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, να είναι σε θέση να μεταβιβαστούν ή να μισθωθούν.

Στοιχεία κτηματολογίας

Προσφορά και ζήτηση

Γενικά, η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου έχει καθιερωθεί ως αγορά επαγγελματικών χρήσεων πάσης φύσεως, καθώς βρίσκεται σε άμεση εγγύτητα με κύριους οδικούς άξονες του κέντρου της Αθήνας. Ωστόσο, το τμήμα στο οποίο χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο, είναι δευτερεύουσας εμπορικότητας, με κύριο χαρακτηριστικό τη συνύπαρξη εμπορικών χρήσεων τοπικής εξυπηρέτησης. Κατά συνέπεια, οι μισθωτικές και εμπορικές αξίες των επαγγελματικών ακινήτων κυμαίνονται σε χαμηλότερα εύρη, συγκριτικά με πιο εμπορικές αναγνωρισμένες θέσεις της εν λόγω περιοχής.

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης εκπονήθηκε εκ νέου έρευνα κτηματαγοράς, η οποία επικεντρώθηκε σε επαγγελματικούς χώρους στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Βάσει αυτής, διαπιστώθηκε ότι το προσφερόμενο απόθεμα καταστημάτων είναι περιορισμένο, καθώς η πλειονότητα αυτών είτε μισθώνεται με μακροχρόνιες συμφωνίες είτε ιδιοχρησιμοποιείται. Ωστόσο, κατά μήκος δευτερευουσών οδών της περιοχής το απόθεμα επαγγελματικών χώρων κρίνεται επαρκές για να καλύψει την ανάλογη ζήτηση. Τα ακίνητα αυτά, ως επί το πλείστον, εδράζονται σε ισόγεια επίπεδα πολυώροφων κτιρίων κατοικιών, παλαιάς κατασκευής, των οποίων η επιφάνεια κυμαίνεται από 50m² έως 250 m², συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων.

Όσον αφορά τη ζήτηση για μίσθωση/αγορά ισόγειων επαγγελματικών χώρων στην ευρύτερη περιοχή, αυτή διατηρείται σε ανοδικά επίπεδα, ωστόσο μεταβάλλεται μεταξύ διαφορετικών τοποθεσιών της ευρύτερης περιοχής. Δεδομένης της χαμηλότερης εμπορικότητας της ειδικής τοποθεσίας του υπό εκτίμηση ακινήτου, η ζήτηση διαμορφώνεται σε χαμηλότερα επίπεδα. Το αγοραστικό ενδιαφέρον για τέτοιου είδους ακίνητα προέρχεται κυρίως από επαγγελματίες που επιθυμούν φθηνότερη επαγγελματική στέγη και οριζόντιες ιδιοκτησίες μικρού μεγέθους, με σκοπό να εδράσουν επιχειρήσεις μικρής κλίμακας ή να μετεγκαταστήσουν ή επεκτείνουν τις επιχειρήσεις τους ή ακόμα από λειτουργούσες επιχειρήσεις που έχουν ανάγκη από πρόσθετους αποθηκευτικούς χώρους.

Συγκριτικά στοιχεία

Στοιχεία μισθώσεων/πωλήσεων επαγγελματικών χώρων

Στο πλαίσιο της έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς που εκπονήθηκε επικοινωνήσαμε με επαγγελματίες του χώρου που δραστηριοποιούνται στην συγκεκριμένη αγορά. Με βάση την εν λόγω έρευνα συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν τόσο τιμές μίσθωσης, όσο και τιμές πώλησης εμπορικών καταστημάτων που βρίσκονται πλησίον του συγκροτήματος του Πύργου των Αθηνών, τα οποία δίνουν μια σαφή ένδειξη των επιπέδων των αξιών που επικρατούν στην παρούσα φάση. Οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται μεταξύ €5/μ²/μήνα και €10/μ²/μήνα αναγόμενες στην μεικτή επιφάνεια, με τις ανώτερες τιμές του παραπάνω εύρους να καταγράφονται για καταστήματα που βρίσκονται σε τοποθεσίες υψηλότερης εμπορικότητας και προβολής. Οι τιμές πώλησης κυμαίνονται μεταξύ €900/μ² και €1.600/μ² αναγόμενες στην μεικτή επιφάνεια.

Βάσει της έρευνας διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ένα αρκετά μεγάλο εύρος στις μισθωτικές και αγοραίες αξίες καταστημάτων στην ευρύτερη περιοχή, καθώς ο βαθμός εμπορικότητας, η διαφοροποίηση της προβολής, ο αριθμός και το μήκος προσόψεων, η ευκολία πρόσβασης της θέσης έκαστου ακινήτου συμβάλλουν σημαντικά στη διαμόρφωση της αξίας του κάθε χώρου. Ειδικότερα, τα υψηλότερα τιμήματα αφορούν κατά κύριο λόγο καταστήματα που χωροθετούνται σε προνομιακές θέσεις (σε κεντρικούς οδικούς άξονες ή/και σε τμήματα υψηλής εμπορικότητας ή/και προβολής) και συνήθως συνδυάζουν ένα καλό ποσοστό βοηθητικών χώρων (πατάρια, υπόγεια κ.λπ.) στην συνολική επιφάνεια. Τα χαμηλότερα επίπεδα ανάγονται σε περιπτώσεις ακινήτων χαμηλότερης εμπορικότητας ή/και προβολής.

Στο παράρτημα της έκθεσης επισυνάπτονται πίνακες με ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία.

Σχόλια σχετικά με τις αποδόσεις στην επενδυτική αγορά

Από την παρακολούθηση της ευρύτερης επενδυτικής αγοράς διαπιστώνεται ότι σε πρωτεύουσες αγορές επαγγελματικών χώρων στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας, οι συντελεστές ετήσιας (κεφαλαιακής) απόδοσης για κτίρια παρόμοιων προδιαγραφών με του εκτιμώμενου θα πρέπει να κυμαίνονται από 6,75% έως 7,50%. Το υψηλότερο όριο του παραπάνω εύρους αφορά ακίνητα σε πιο εμπορικά τμήματα ή σημεία προβολής, ενώ το χαμηλότερο αντιπροσωπεύει κυρίως χώρους σε δευτερεύοντα σημεία ενδιαφέροντος που εναλλακτικά θα μπορούσαν να διατεθούν τόσο σαν εμπορικοί χώροι όσο και σαν χώροι γραφείων.

Δεδομένα εκτίμησης

Μεθοδολογία εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα της Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών υπ' αριθμό 26294/Β1425 (ΦΕΚ 949Β' /31-07-2000), σε περιπτώσεις εκτιμήσεων ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται, με συγκεκριμένο συντελεστή βαρύτητας η κάθε μια, ανάλογα με την αίσθηση του εκτιμητή. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται και από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 60%-40%, αντίστοιχα, η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με την προσέγγιση προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών, και η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων.

Μέθοδος 1η: Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-DCF

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, 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 εκάστοτε 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 κατάστημα, 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 του.

Μέθοδος 2η: Συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Για την εφαρμογή, δηλαδή, αυτής της μεθόδου λαμβάνονται υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία συνυπολογίζονται στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι – ενδεικτικά τουλάχιστον – τα εξής:

- η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κ.λπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του,
- τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, το σχήμα, η διάταξη των δρόμων, η μορφολογία του εδάφους κ.λπ,
- τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (όταν πρόκειται για κτίριο), όπως οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, τα δίκτυα και οι παροχές, ο βαθμός συντήρησης κ.α.,
- το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας, ιδιαίτερα στην περίπτωση γηπέδων,
- η περίοδος στην οποία αναφέρονται τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς (προσφορά, ζήτηση, ρευστότητα κ.λπ) κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή της εκτίμησης, μιας και η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διάφορων ακινήτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σε σχέση με αυτά του ανταγωνισμού, υιοθετούνται οι πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας προκειμένου ο εκτιμητής να οδηγηθεί στον προσδιορισμό της αξίας του πρώτου.

Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας

Δυνάμεις

- Το ακίνητο χωροθετείται σε καθιερωμένη αγορά επαγγελματικών χρήσεων.
- Διαθέτει τον ίδιο κοινόχρηστο χώρο με τον Πύργο των Αθηνών, ο οποίος αποτελεί τοπόσημο για την περιοχή.
- Επωφελείται πολύς καλής προσβασιμότητας λόγω κεντρικής θέσης

Αδυναμίες

- Το ακίνητο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης.
- Έχει πρόσοψη επί της οδού Ευήνου και δεν διαθέτει προβολή επί της Λεωφόρου Μεσογείων.
- Δεν διαθέτει επιπλέον παροχές όπως θέση στάθμευσης

Ευκαιρίες

- Οι αναμενόμενες ανακατασκευές/επαναχρήσεις των υφιστάμενων επαγγελματικών κτιρίων στην περιοχή ενδέχεται να προσελκύσουν το ενδιαφέρον και να αυξήσουν την γενικότερη επενδυτική δραστηριότητα.

Απειλές

- Η προσφορά κτιρίων στην περιοχή του ακινήτου είναι σταθερή, αλλά η ζήτηση η οποία ακόμα έχει τάσεις ανοδικές ελαφρώς να διορθωθεί στα επόμενα έτη.

Προσδιορισμός μισθωτικών τιμών μονάδας και απόδοσης για την εφαρμογή της μεθόδου κεφαλαιοποίησης

Προσδιορισμός μισθωτικών τιμών μονάδας

Αντίστοιχα, με βάση όλα τα παραπάνω και αφού έγιναν οι σχετικές προσαρμογές επί των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν, προκειμένου να προσδιοριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου με τη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος η μέση μισθωτική τιμή μονάδας για το σύνολο των μισθώσιμων χώρων του εκτιμώμενου ακινήτου που υιοθετήθηκε **€8,05/μ²/μήνα**, η οποία επίσης καθίσταται εύλογη από την έρευνα αγοράς και συμπίπτει με τη

μέση σταθμισμένη τιμή μονάδας των συγκριτικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν βάσει των ακόλουθων κριτηρίων:

- το είδος του συγκριτικού στοιχείου ή/και την περίοδο προώθησης,
- τη θέση του κάθε ακινήτου ως προς την εμπορικότητα του σημείου,
- την ύπαρξη/συμμετοχή των βοηθητικών χώρων (πατάρια, υπόγεια) και
- την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές

Προσδιορισμός συντελεστών προεξόφλησης και απόδοσης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το άθροισμα του επιτοκίου μηδενικού κινδύνου και της αμοιβής κινδύνου που επιπρόσθετα απαιτεί ένας επενδυτής για να αναλάβει μια επένδυση. Ως επιτόκιο μηδενικού κινδύνου θεωρήσαμε ποσοστό ίσο με το ζετές ομόλογο της Τράπεζας της Ελλάδος το οποίο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης υπολογίζεται σε 2,37%. Η αμοιβή κινδύνου μπορεί να αναλυθεί σε τρεις επιμέρους παράγοντες κινδύνου: το επιτόκιο για το νομισματικό/συναλλαγματικό κίνδυνο της Χώρας, το επιτόκιο για τον κίνδυνο της συγκεκριμένης κατηγορίας περιουσιακών στοιχείων και το επιπρόσθετο κίνητρο που θα αντισταθμίζει τον κίνδυνο που αφορά το συγκεκριμένο επενδυτικό προϊόν. Με βάση τα παραπάνω, συνθέσαμε το συνολικό συντελεστή προεξόφλησης για τη μισθώτρια εταιρεία, όπως παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Συστατικό συντελεστή προεξόφλησης	Ποσοστό
Επιτόκιο μηδενικού κινδύνου ¹ (3-ετής Τίτλος Αναφοράς Ελληνικού Δημοσίου)	2,37%
Επιτόκιο για τον κίνδυνο της συγκεκριμένης κατηγορίας περιουσιακών στοιχείων ²	2,85%
Επιτόκιο για τον κίνδυνο της θέσης του ακινήτου ²	2,00%
Επιτόκιο για τον κίνδυνο που αφορά το συγκεκριμένο επενδυτικό προϊόν (τεχνικό/μισθωτικό/χρήσης ή τύπου ακινήτου) ²	2,55%
Σύνολο	≅9,75%

¹ Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

² Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Ο συντελεστής ετήσιας κεφαλαιακής απόδοσης στη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης (τελικός συντελεστής απόδοσης) προκύπτει από πρόβλεψη και θεωρείται ότι θα είναι αντίστοιχος με τον αρχικό συντελεστή απόδοσης, συνεπώς, υιοθετήθηκε ποσοστό **7,25%**.

Στο σχετικό, με τα αποτελέσματα της εκτίμησης, παράρτημα, συμπεριλαμβάνονται πίνακες ευαισθησίας στους οποίους παρουσιάζεται η εύλογη αξία του καταστήματος όταν μεταβάλλονται κατά 1+10% και 1-10% οι συντελεστές προεξόφλησης (discount rate) και κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου (exit yield).

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας για την εφαρμογή της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

Λαμβάνοντας υπ' όψη το τρέχον επίπεδο προσφοράς και ζήτησης για εμπορικούς χώρους στην εγγύς και την ευρύτερη περιοχή, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, τα συγκριτικά στοιχεία που καταγράφονται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης και τις απαραίτητες προσαρμογές που έπρεπε να γίνουν σε αυτά, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου υιοθετήθηκε τιμή μονάδας ίση με **€1.265/τ.μ.**, αναγόμενη στην μικτή επιφάνεια (ισόγειο, υπόγειο.) Η εν λόγω αξία κρίνεται ως εύλογη λαμβάνοντας υπ' όψη την ακριβή θέση του ακινήτου, την κατάσταση συντήρησής του, την συμμετοχή των βοηθητικών χώρων στην συνολική επιφάνεια, καθώς βεβαίως και τα επίπεδα της προσφοράς και της ζήτησης στην τρέχουσα αγορά. Η εν λόγω τιμή μονάδας, ταυτίζεται με το μέσο όρο των σταθμισμένων τιμών μονάδας των συγκριτικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν. Κάθε συγκριτικό στοιχείο σταθμίστηκε σε σύγκριση με το εκτιμώμενο ακίνητο βάσει των ίδιων ως άνω κριτηρίων.

Πίνακας υπολογισμού παρατίθεται στο παράρτημα με τα αποτελέσματα της εκτίμησης

Αξία ακινητήτου

Εύλογη αξία

Εκτιμούμε, σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, ότι η εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Ευήνου 7, στην περιοχή των Αμπελοκήπων, στο Δήμο Αθηναίων, κατόπιν στάθμισης, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

€367.188,20 (Τριακόσιες Εξήντα Επτά Χιλιάδες Εκατόν Ογδόντα Οκτώ Ευρώ και Είκοσι Λεπτά)

Τονίζεται ότι η 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».

Αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιριακού σκέλους

Για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, η παραπάνω αξία του βιομηχανικού συγκροτήματος δύναται να επιμεριστεί ως ακολούθως:

- αξία εδαφικού σκέλους €204.331,75 και
- απαξιωμένο κόστος αποκατάστασης κτιρίου και εγκαταστάσεων €162.856,45.

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίου αποτελεί θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση των οικονομικών καταστάσεων και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με το πραγματικά επενδυθέν κεφάλαιο υπό τη μορφή του κατασκευαστικού κόστους. Συγκεκριμένα και προκειμένου να επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η αξία της γης, με βάση την επαγγελματική μας κρίση και στοιχεία της αγοράς. Το μέρος της αξίας που προέκυψε ως διαφορά μεταξύ της αξίας γης και της συνολικής εύλογης αξίας αντιστοιχεί στο (απαξιωμένο) κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων.

Εκτίμηση υλικής αξίας (κόστους ανακατασκευής)

Δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία στο ακίνητο με σκοπό την ενδελεχή αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής, με επιμέτρηση ποσοτήτων ή άλλο τρόπο. Το αναφερόμενο κόστος

αποτελεί ενδεικτικό και μόνο ποσό για ασφαλιστικούς σκοπούς, για το οποίο η εταιρεία μας δεν φέρει ουδεμία ευθύνη. Στο πλαίσιο αυτό, το κόστος ανακατασκευής του ακινήτου εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των €320.000, συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένου του ΦΠΑ και οποιασδήποτε επίπτωσης του πληθωρισμού.

Πίνακας σχετικών υπολογισμών επισυνάπτεται στο παράρτημα της έκθεσης.

Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής (ΥΔΖ)

Η ΥΔΖ του εκτιμηθέντος ακινήτου προσδιορίστηκε ενδεικτικά, λαμβάνοντας υπ' όψη:

- την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου κατασκευαστικού τύπου, χρήσης και βαθμού εξατομίκευσης ακίνητα, που στη συγκεκριμένη περίπτωση λήφθηκαν τα 65 έτη και
- την ουσιαστική ηλικία του ακινήτου (μέσος όρος ονομαστικών ηλικιών όλων των βασικών επιμέρους κτιρίων και κατασκευών του ακινήτου) κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1971 λαμβάνοντας όμως υπόψιν εργασίες ανακαίνισης, ως κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής για την ανάλυση ορίστηκε η 1 Ιουλίου του 2000.

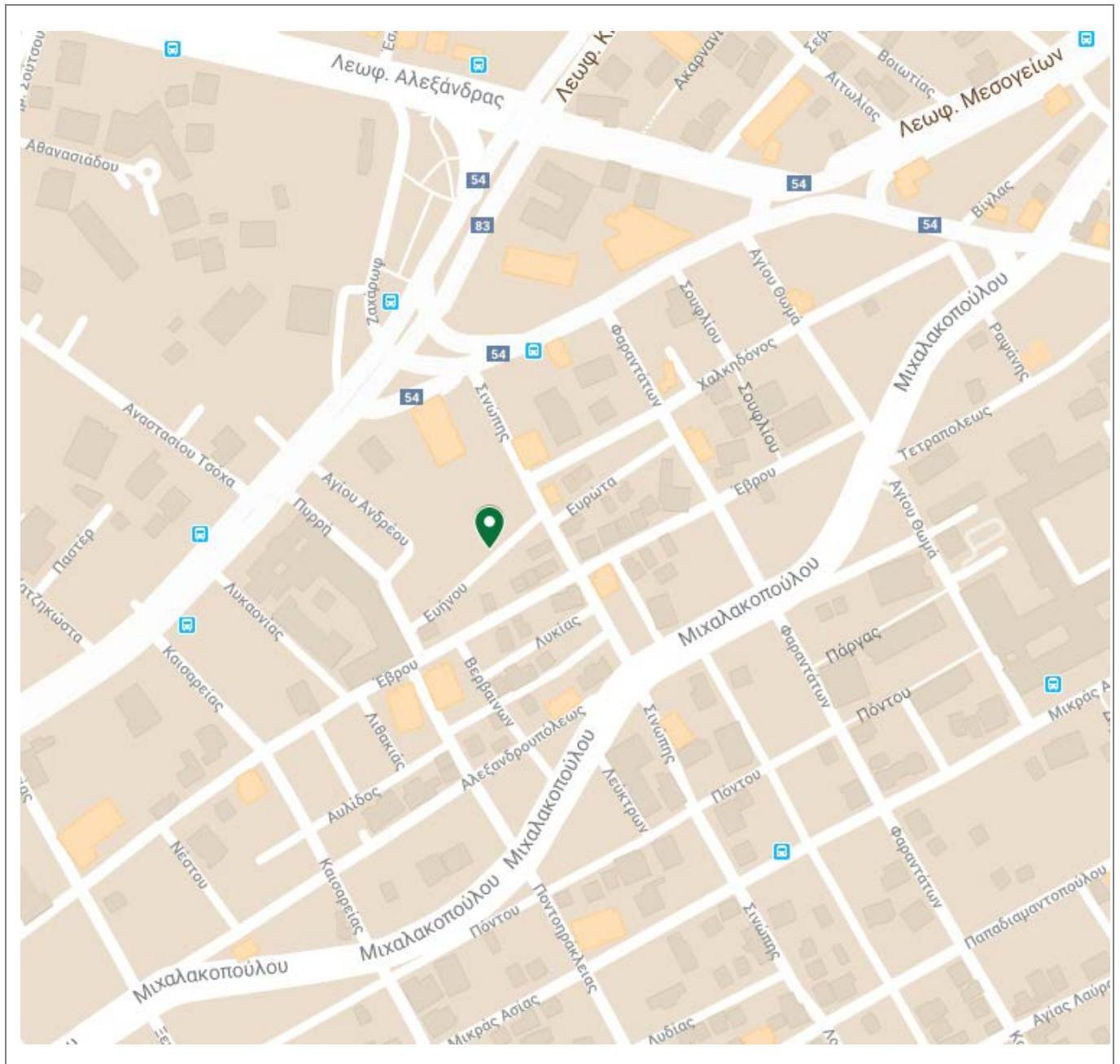
Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του βιομηχανικού συγκροτήματος προσδιορίζεται σε περίπου 41,5 έτη.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτες περιοχής

Απόσπασμα χάρτη με επισήμανση της θέσης του ακινήτου

Οδός Ευήνου 7, Δήμος Αθηναίων



Πηγή: www.ploigos.gr (37.9839543 23.758395)

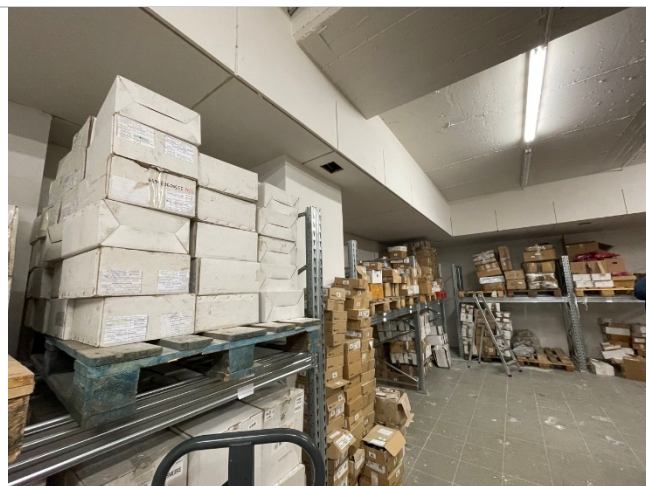
Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Μερική άποψη από την οδό Αγγέλου Πυρρή



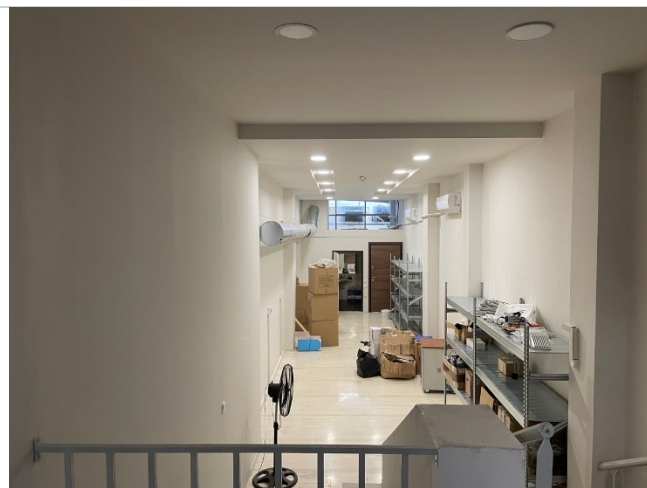
Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη ισογείου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη ισογείου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη υπογείου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες συγκριτικών και σταθμίσεων

Συγκριτικά στοιχεία που αφορούν καταστήματα προς μίσθωση

A/A	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ/ΠΗΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	ΤΙΜΗ €	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ €/Τ.Μ.
1	Ζητούμενη Τιμή	Οδός Ιλισίων 38, Ιλίσια, Δήμος Αθηναίων	Κατάστημα κατασκευής 1979 που αποτελείται από 110 τ.μ. ισόγειο, 100 τ.μ. υπόγειο και 70 τ.μ. πατάρι. (ιδιώτης)	280,00	2.100,00	7,50
2	Ζητούμενη Τιμή	Οδός Χατζηγιάννη Μέξη 5, Χίλτον, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα (RE Invest)	175,00	2.500,00	14,29
3	Ζητούμενη Τιμή	Οδός Μιχαλακοπούλου 54, Ιλίσια, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα (ιδιώτης)	112,00	1.800,00	16,07
4	Τρέχων μίσθωμα	Οδός Μιχαλακοπούλου 94, Ιλίσια, Δήμος Αθηναίων	Κατάστημα που αποτελείται από 90 τ.μ ισόγειο, 100 τ.μ. υπόγειο, 45 τ.μ. πατάρι (Atria)	235,00	1.650,00	7,02
5	Ζητούμενη Τιμή	Οδός Ευήνου και Σινώπης, Πύργος Αθηνών, Δήμος Αθηναίων	Κατάστημα κατασκευής 1978 που αποτελείται από 115 τ.μ ισόγειο, 90 τ.μ. υπόγειο και 50 τ.μ. πατάρι. (Grand Estate)	255,00	2.000,00	7,84

Στάθμιση άνωθεν συγκριτικών στοιχείων

ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ/ΗΛΙΚΙΑ/ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΤΑΘΜΙΣΗ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ
-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	-15%	6,38
-10%	-10%	-5%	0%	0%	-5%	-30%	10,00
-10%	-10%	-5%	0%	0%	-5%	-30%	11,25
0%	-10%	-5%	5%	0%	-5%	-15%	5,97
-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	-15%	6,67
Μ.Ο.							8,05

Η ΔΕΙΞΙΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ/ΕΝΤΟΛΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ.

Συγκριτικά στοιχεία που αφορούν καταστήματα προς πώληση

A/A	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ/ΠΗΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	ΤΙΜΗ €	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/Τ.Μ.)
1	Ζητούμενη τιμή	Χατζηγιάννη Μέξη 5, Χίλτον	Κατάστημα με αποκλειστική χρήση αποθήκης 25,50 τ.μ. (KMP REAL ESTATE)	533,22	1.150.000,00	2.156,71
2	Ζητούμενη τιμή	Ευήνου 9, Πύργος Αθηνών	Κατάστημα, το οποίο αποτελείται από 110 τ.μ. υπόγειο, 165 τ.μ. ισόγειο και 140 τ.μ. πατάρι σε κτίριο κατασκευής του 1976. Το ακίνητο ανακαινίστηκε το 2015 (RESTART ESTATE)	415,00	550.000,00	1.325,30
3	Ζητούμενη τιμή	Μικράς Ασίας 67, Γουδί	Κατάστημα, το οποίο αποτελείται από 130 τ.μ. υπόγειο, 210 τ.μ. ισόγειο και 89 τ.μ. πατάρι, κατασκευής του 1978, πλήρως ανακαινισμένο (DOVAS REAL ESTATE).	429,00	450.000,00	1.048,95

Στάθμιση άνωθεν συγκριτικών στοιχείων

ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΑΦΕΣ/ΗΛΙΚΙΑ/ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΤΑΘΜΙΣΗ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ
-10%	-10%	-5%	10%	0%	-5%	-20%	1.725,37
-10%	0%	0%	5%	-5%	-5%	-15%	1.126,51
-10%	5%	5%	5%	-5%	-10%	-10%	944,06
Μ.Ο.							1.265,31

Παράρτημα IV: Πίνακες υπολογισμού αξίας

Πίνακες προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος – dcf

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΕΤΗ ΑΠΟ 31/12/2023	ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ (€)	ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (€)
31/12/2023 - 30/04/2024	0,33	8.400,00	27.344,42	0,97	-	8.143,50
01/05/2024 - 14/04/2025	1,33	26.741,74	28.028,03	0,88	-	23.622,01
15/04/2025 - ∞	-	-	28.028,03	0,88	13,79	341.493,09
ΣΥΝΟΛΟ						373.258,61

Πίνακας προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Μ²)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
Κατάστημα	Υπόγειο (ΥΠ-1δ)	112,00	1.265,31	141.714,67
	Ισόγειο (Κ-1δ)	171,00	1.265,31	216.367,93
ΣΥΝΟΛΟ		283,00		358.082,60

Πίνακας στάθμισης των αποτελεσμάτων των δυο μεθόδων

Κατάστημα

ΣΤΑΘΜΙΣΗ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ €	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ € (κατόπιν στάθμισης)
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών	373.258,61	60%	223.955,16
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	358.082,60	40%	143.233,04
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ			367.188,20

Παράρτημα V: Πίνακες ευαισθησίας μοντέλου χρηματοροών

Σταθμισμένη αξία – Συντελεστής προεξόφλησης (discount rate)

ΣΕΝΑΡΙΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΚΕΦΑΛ/ΣΗΣ - DCF (€)	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ (€)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ (€)
Βασικό σενάριο	9,75%	€ 373.258,61	€ 358.082,60	€ 367.188,20
Συντελεστής προεξόφλησης x (1+10%)	10,73%	€ 368.932,35	€ 358.082,60	€ 364.592,45
Συντελεστής προεξόφλησης x (1-10%)	8,78%	€ 377.630,19	€ 358.082,60	€ 369.811,15

Σταθμισμένη αξία – Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου (exit yield)

ΣΕΝΑΡΙΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΚΕΦΑΛ/ΣΗΣ - DCF (€)	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ (€)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ (€)
Βασικό σενάριο	7,25%	€ 373.258,61	€ 358.082,60	€ 367.188,20
Συντ. κεφαλαιοποίησης x (1+10%)	7,98%	€ 354.138,55	€ 358.082,60	€ 355.716,17
Συντ. κεφαλαιοποίησης x (1-10%)	6,53%	€ 410.911,75	€ 358.082,60	€ 389.780,09

Παράρτημα VI: Πίνακες προσδιορισμού ενδεικτικού κόστους ανακατασκευής (ως καινούργιου, μη συμπεριλαμβανομένων κατεδαφίσεων)

Σκληρό κόστος

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΕΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ (€/ΤΜ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
Ισόγειο	Μισθώσιμη επιφάνεια	171,00	1.080,00	184.680,00
Υπόγειο	Μισθώσιμη επιφάνεια	112,00	840,00	94.080,00
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης		283,00		278.760,00

Απρόβλεπτα

ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΣΚΛΗΡΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ			278.760,00
Απρόβλεπτα	5,00%		13.938,00
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης (συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων εξόδων)			292.698,00

Ελαφριά κόστη

ΕΛΑΦΡΙΑ ΚΟΣΤΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΚΛΗΡΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (ΣΕ ΕΤΗ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	1,00%	-	2.787,60
	Αρχιτεκτονική μελέτη και διακόσμηση	2,00%	-	5.575,20
	Στατική μελέτη	1,50%	-	4.181,40

Η ΔΕΣΙΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ/ΕΝΤΟΛΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ.

	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,50%	-	4.181,40
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	1,00%	-	2.787,60
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	-	2.787,60
	Διαχείριση έργου	1,00%	-	2.787,60
	Ποιοτικός έλεγχος	0,50%	-	1.393,80
Άλλα ελαφριά κόστη	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	3	1.254,42
	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,05%	3	418,14
Μερικό σύνολο				27.736,62

Συνολικό κόστος ανακατασκευής

Συνολικό κόστος ανακατασκευής (€)

320.434,62

Μέρος IV: 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.....	11
Πίνακας Ακινήτων	12
Ασφαλιστική Κάλυψη.....	13
Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων	13

Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, τη 18^η 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^η 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 εγκύτως 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®

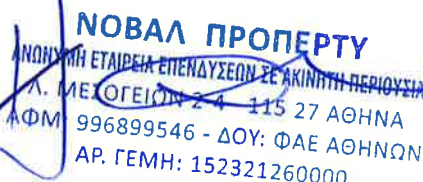
RICS Registered Valuer
 Διευθύνων Σύμβουλος

+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
Σύνολο			16.000

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

Μαρκέλλα Μάγκου, MRICS
Διευθύντρια
T: +30 213 0169560
E: markella.magkou@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