



Έκθεση εκτίμησης

Μονοκατοικία

Ξενίας 17 & Γούναρη, Κεφαλάρι, Δήμος Κηφισιάς

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 (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 ζημιά (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο.

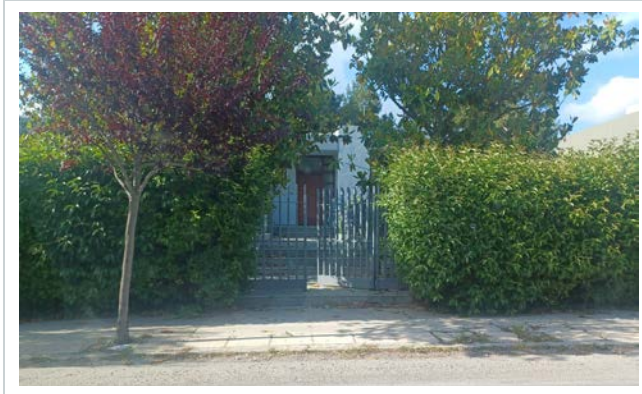
Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος I: Συνοπτική έκθεση.....	4
Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης	8
Μέρος III: Το Ακίνητο.....	17
Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς	41
Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης.....	43

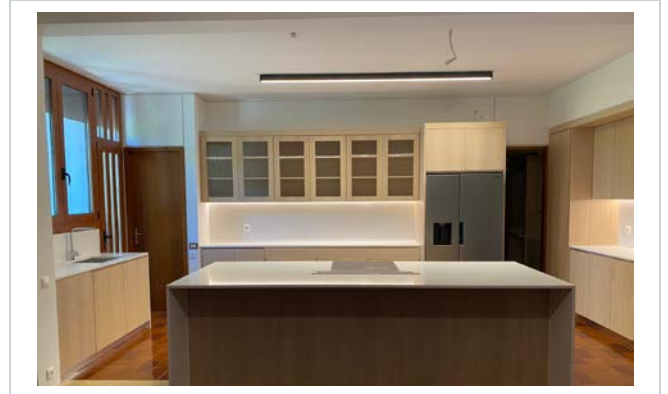
Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

Εξωτερική άποψη ακινήτου Πρόσοψη επί της οδού Ξενίας



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου Χώρος κουζίνας



Πηγή: NOVAL ΑΕΕΑΠ

Το ακίνητο

- Διεύθυνση: Ξενίας 17 & Γούναρη, Κεφαλάρι, Δήμος Κηφισιάς (ΟΤ 180 / ΚΑΕΚ 050698009001)
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Περιοχή αμιγούς κατοικίας, που χαρακτηρίζεται από αρκετούς χώρους πρασίνου και δομημένο περιβάλλον με πολυτελείς κατασκευές
- Κατηγορία ακινήτου: Μονοκατοικία

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης με αρ. πρωτ.: ΑΤ-ΚΖ/ΜΖ/ΑΟ/2021/11855(20). Βάσει του υπ' αριθμόν 7109/2-4-2021 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεώργη, το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Noval Property ΑΕΕΑΠ».

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

Μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο είναι μισθωμένο. Το μηνιαίο συμφωνηθέν μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των €3.700/μήνα με ετήσια αναπροσαρμογή ΔΤΚ+1% με την διάρκεια της μίσθωσης να έχει ορισθεί στα 3 έτη.

Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι δεν υιοθετήθηκε η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, καθώς δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία από αγοραπωλησίες μισθωμένων οικιστικών ακινήτων αντίστοιχης κατηγορίας, οπότε και να εξασφαλίζεται η εγκυρότητα των κατάλληλων συντελεστών.

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Άριστη τοποθεσία για οικιστικό ακίνητο, σε περιοχή με κατοικίες υψηλών προδιαγραφών και παρουσία πράσινου και σε μικρή απόσταση από το κέντρο του Κεφαλαρίου και της Κηφισιάς	Το ακίνητο είναι παλαιότητας άνω των 45 ετών με χαρακτηριστική αρχιτεκτονική της περιόδου 1970
Διαμπερές ακίνητο με μεγάλους εξωτερικούς χώρους	
Προσφάτως ανακαινισμένη κατοικία	
Ευκαιρίες	Απειλές
Ανοδική τάση της αγοράς των οικιστικών ακινήτων	Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για την μείωση του πληθωρισμού είναι πιθανό να επηρεάσει τις αποδόσεις
Αυξημένη ζήτηση για οικόπεδα	Οι συνεχιζόμενοι πόλεμοι σε Ουκρανία και Ισραήλ δημιουργούν παγκόσμια αβεβαιότητα

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Συγκριτικών Στοιχείων και Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

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

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€ 1.475.138,15 (ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΚΑΤΟΝ ΤΡΙΑΝΤΑ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ 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»

Μέρος II : Έκθεση Εκτίμησης

Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	30 Ιανουαρίου 2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επιτοκίων, σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Το Ακίνητο	Μονοκατοικία επί της οδού Ξενίας 17 & Γούναρη, Κεφαλάρι, Δήμος Κηφισιάς
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Μονοκατοικία δύο επιπέδων συνολικής επιφάνειας 422,75 τμ σε οικόπεδο 839,79 τμ.
Σκοπός Κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.
Σκοπός Εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία	<p>€ 1.475.138,15 (ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΚΑΤΟΝ ΤΡΙΑΝΤΑ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ 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 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,</p>

	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>
Παρέκκλιση από Παραδοχές	Καμία
Εκτιμητής	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση Συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

<p>Δημοσίευση</p>	<p>Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.</p> <p>Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του RED BOOK ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.</p>	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Κέλλυ Ζολώτα, MRICS</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύντρια Επενδυτικών Ακινήτων (CRE & 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.gr</p>	<p>+30 213 0169574</p> <p>Kelly.zolota@cbre-axies.gr</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>Αρ. Πρωτ. Έργου: 4284</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: TK-KZ-AO-2024/13568 (41)</p>		

Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

<p>Πηγές πληροφοριών</p>	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου TK-KZ/NK/ΑΟ/2022/13147 (20) και ημερομηνία 7 Ιουλίου 2023 καθώς και σε στοιχεία/πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί από τη Noval Property, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη.</p> <p>Πιο συγκεκριμένα, μας παρασχέθηκαν τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Το υπ' αριθ. 7109/2021 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεώργη – Η υπ' αριθ. 25488/72 οικοδομική άδεια πολεοδομίας Αθηνών – Τοπογραφικό διάγραμμα Φεβρουαρίου 2021 του πολιτικού μηχανικού Βασιλείου Βασιλειάδη – Κατόψεις υπογείου και ισογείου, Σεπτεμβρίου 2014 του πολιτικού μηχανικού Βασιλείου Βασιλειάδη – Η υπ' αριθμόν 418102/2014 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4178/2013 – Η υπ' αριθμόν 6032/2021 βεβαίωση ΤΑΠ Δήμου Κηφισιάς – Το υπ' αριθμόν 481/2021 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης κτηματολογικού γραφείου Κηφισιάς – Πίνακας με το τρέχον μίσθωμα του υπό εκτίμηση ακινήτου (με ημερομηνία 14/11/2023 ηλεκτρονική αλληλογραφία) <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
<p>Το Ακίνητο</p>	<p>Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.</p>
<p>Αυτοψία</p>	<p>Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία από τον Θωμά Καρρά, MSc, Valuation Analyst, στις 20/10/2023</p>
<p>Επιφάνειες Ακινήτου</p>	<p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειές που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.</p>
<p>Περιβαλλοντολογικά Θέματα</p>	<p>Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων εκτάσεων/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.</p>

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.
Πολεοδομικό 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.

Εκτιμητικές Παραδοχές

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

<p>Περιβαλλοντολογικά θέματα</p>	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <p>(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.</p> <p>(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.</p> <p>(γ) θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.</p> <p>(δ) το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραποτάμιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε όχθες ρεμάτων, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης η αντίστοιχη ασφάλιση κατά του σχετικού κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου.</p>
<p>Κατάσταση Συντήρησης</p>	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:</p> <p>(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιάζουσες 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>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 στην συμβολή των οδών Ξενίας και Δ. Γούναρη στο Κεφαλάρι του δήμου Κηφισιάς. Χωροθετείται εντός του οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται επιπλέον από τις οδούς Θέτιδος και Πευκών (ΟΤ 180), σε απόσταση λίγων μέτρων από το Άλσος Κεφαλαρίου.

Τοποθεσία

Η Κηφισιά αποτελεί μια από τις πλέον διακεκριμένες οικιστικές περιοχές της Αττικής, σε απόσταση 15 χιλιομέτρων περίπου βόρεια του κέντρου της Αθήνας και ανατολικά της εθνικής οδού Αθηνών - Λαμίας. Χαρακτηριστικό της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου είναι η άρτια ρυμοτομία και το πολεοδομικό καθεστώς που τη διέπει με χρήση αμιγούς κατοικίας, με τις εμπορικές χρήσεις να συγκεντρώνονται στο εμπορικό κέντρο της Κηφισιάς και κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισιάς, σε απόσταση 1 χλμ περίπου από το υπό μελέτη.

Η οδός Ξενίας διατρέχει από τα ανατολικά προς τα δυτικά της περιοχή του Κεφαλαρίου, παράλληλα με την οδό Δηλιγιάννη, ενώ στα ανατολικά συναντάται κάθετα με την Οδό Χαριλάου Τρικούπη.

Όλες οι παραπάνω οδοί αποτελούν γνωστούς οδικούς άξονες της περιοχής. Η οδός Χαριλάου Τρικούπη ενώνει την Κηφισιά με την Νέα Ερυθραία, ενώ η οδός Δηλιγιάννη περνάει από την πλατεία του Κεφαλαρίου, σημείο όπου βρίσκεται το ομώνυμο άλσος, το σχολείο ISA, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος αλλά και ξενοδοχειακές μονάδες όπως το Say Hotel και το Semiramis.

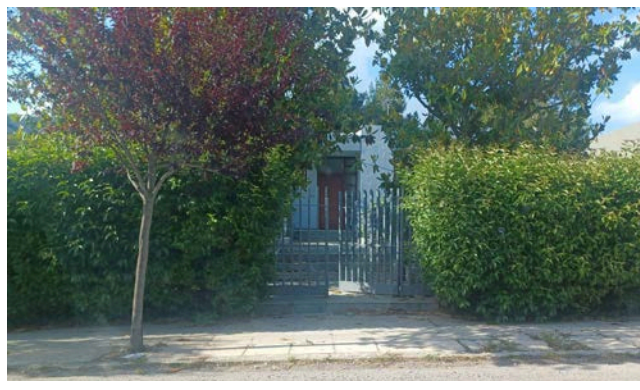
Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση 600μ. από την πλατεία Κεφαλαρίου και 100μ. από την πλατεία Ξενίας.

Η πρόσβαση στην περιοχή με Ι.Χ. οχήματα είναι εφικτή μέσω της Λεωφόρου Κηφισιάς, που προσφέρει άμεση σύνδεση με το κέντρο της Αθήνας αλλά και τα λοιπά βόρεια προάστια. Όσον αφορά τις δημόσιες συγκοινωνίες, η περιοχή εξυπηρετείται από γραμμές αστικών λεωφορείων, κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισιάς, ενώ σε απόσταση 1,8 χλμ περίπου βρίσκεται ο σταθμός ΗΣΑΠ Κηφισιάς.

Απόσπασμα χάρτη της περιοχής περιλαμβάνεται στο παράρτημα Ι.

Περιγραφή Ακινήτου

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Οικοπεδικό Σκέλος

Η μονοκατοικία έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 25.488/1972 οικοδομικής αδείας επί οικοπέδου έκτασης 839,79τμ. Το εν λόγω οικοπέδο είναι γωνιακό, συνορεύει νότια με την οδό Ξενίας σε πρόσωπο μήκους 26μ, δυτικά με την οδό Γούναρη σε πρόσωπο μήκους 31,79τμ και στις υπόλοιπες πλευρές με όμορες ιδιοκτησίες.

Κτιριακό σκέλος

Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο και υπόγειο, το οποίο όμως λειτουργεί στην πραγματικότητα ως ισόγειο καθώς η στάθμη του βρίσκεται άνωθεν του εδάφους. Το αναφερόμενο ως «υπόγειο», περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, θέση στάθμευσης), μια αίθουσα BBQ και ανεξάρτητο διαμέρισμα επιφάνειας 63,07 το οποίο περιλαμβάνει δύο Υ/Δ, 2 τουαλέτες, κουζίνα και σαλόνι. Το αναφερόμενο ως «ισόγειο» περιλαμβάνει 3 Υ/Δ, 3 μπάνια, 1 WC, 1 δωμάτιο υπηρεσίας με μπάνιο, κουζίνα, σαλόνι και χολ.

Το κτίριο διαθέτει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και πλήρωση από οπτοπλινθοδομή. Το ακίνητο έχει ανακαινισθεί προσφάτως διατηρώντας πλήρως το αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της δεκαετίας του 1970. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με όψη ξύλου. Στον άνωθεν όροφο, τα Υ/Δ διαθέτουν δρύινα δάπεδα ενώ στους υπόλοιπους χώρους τα δάπεδα έχουν επίστρωση από κεραμικά πλακίδια. Στον κάτωθεν όροφο, το ανεξάρτητο διαμέρισμα διαθέτει δάπεδα με επίστρωση από κεραμικά πλακίδια.

Φωτογραφίες του ακινήτου περιλαμβάνονται στο παράρτημα II.

Δίκτυα και Παροχές

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

Πίνακας Επιφανειών

Δεν έχει πραγματοποιηθεί εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από την Noval Property.

Βάσει των εν λόγω στοιχείων οι επιμέρους επιφάνειες του ακινήτου ανά επίπεδο και χρήση έχουν ως εξής:

Όροφος	Χρήση	Συνολική επιφάνεια (τμ)	Επιφάνεια βάσει ΟΑ (τμ)	Αυθαίρετη επιφάνεια, τακτοποιημένη βάσει, Ν.4178/13 (τμ)
Υπόγειο	Κύρια	63.07	55.4	7.67
Υπόγειο	Βοηθητική	124.86	31.56	93.3
Ισόγειο	Κύρια	234.82	232.67	2.15
Σύνολο		422.75		

Δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελές κτίριο που μισθώνεται στο σύνολό του η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική 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 περιορισμένη εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης. Κατά τη διάρκεια της διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου εξωτερικά ήταν καλή.

Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

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

Περιβαλλοντικά Θέματα

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.

Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας παρασχέθηκε έγγραφο το οποίο να προσδιορίζει την ενεργειακή κλάση του ακινήτου.

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 το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα το υπό εκτίμηση οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση. Οι όροι δόμησης σύμφωνα με τα α) ΦΕΚ 379/Α/17-10-1938 β) ΦΕΚ 279 Δ/23-8-1977 γ) ΦΕΚ 601Δ/1992 είναι :

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Για οικόπεδα προ 23-8-1977: | Για οικόπεδα προ 5-5-1954: |
| – Ελάχιστο εμβαδό: 800 τμ | – Ελάχιστο εμβαδό: 80 τμ |
| – Ελάχιστο πρόσωπο: 10 μ | – Ελάχιστο πρόσωπο: 6 μ |
| – Συντελεστής δόμησης: 0,60 | |
| – Κάλυψη: 40% | |

Με βάση την υπ' αριθμόν 2517539/29-05-2014 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής (Ν. 4178/2013) οι πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου έχουν τακτοποιηθεί.

Λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω όρους δόμησης καθώς και την υφιστάμενη δόμηση του ακινήτου προκύπτει ότι υπάρχει υπόλοιπο δόμησης. Καθώς το κτίσμα είναι μεγάλης παλαιότητας θεωρούμε ότι η αξιοποίηση και εξάντληση της επιτρεπόμενης δόμησης ίσως δεν υλοποιηθεί από έναν τυπικό χρήστη και η αξία του υπολοίπου δόμησης συμπεριλαμβάνεται στην αξία του ακινήτου.

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 Καθροιστώσ

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης. Βάσει του υπ' αριθμόν 7109/2-4-2021 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεώργη, το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Noval Property ΑΕΕΑΠ».

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

Μισθώσεις

Βάσει της μισθωτήριας σύμβασης που μας είχε παρασχεθεί για τους σκοπούς της αρχικής εκτίμησης αλλά και νεότερων στοιχείων αναφορικά με το τρέχον μίσθωμα, οι βασικοί όροι της μίσθωσης συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Μισθωτής	ZEUS INVESTMENT GROUP
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης & τροποποιήσεων	ΜΔ
Εκμισθωτής	NOVAL PROPERTIES
Μισθωτής	ZEUS INVESTMENT GROUP
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατοικία
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	422.75
Καταγγελία μίσθωσης	-
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	3.700
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	15-Νοε-23
Διάρκεια ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	3+3
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	31-Δεκ-26
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔΤΚ + 1%, ενώ σε περίπτωση αρνητικού ΔΤΚ, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται με 2%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1-Δεκ-24

Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι δεν υιοθετήθηκε η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, καθώς δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία από αγοραπωλησίες μισθωμένων οικιστικών ακινήτων αντίστοιχης κατηγορίας, οπότε και να εξασφαλίζεται η εγκυρότητα των κατάλληλων συντελεστών.

Στοιχεία Κτηματαγοράς

Γενικά χαρακτηριστικά τοπικής αγοράς

Η περιοχή της Κηφισιάς αποτελεί μια από τις πλέον προνομιακές οικιστικές περιοχές της Αττικής, με κύριο χαρακτηριστικό την υψηλή ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.

Ειδικότερη η περιοχή Κεφαλαρίου αποτελεί ένα από τα πιο αξιόλογα τμήματα του Δήμου. Σε αυτό συμβάλουν η υψηλή ποιότητα του φυσικού αλλά και του δομημένου περιβάλλοντος, οι εκτενείς χώροι πρασίνου, οι χαμηλοί συντελεστές δόμησης, η εγγύτητα με οργανωμένες εμπορικές αγορές και το κέντρο της Αθήνας.

Ωστόσο, παρατηρήθηκαν έντονες διακυμάνσεις μεταξύ διαφορετικών τοποθεσιών της Κηφισιάς, γεγονός που προκύπτει από παράγοντες όπως οι ιδιαίτερες προτιμήσεις των εν δυνάμει αγοραστών, το υφιστάμενο περιβάλλον δόμησης, το φυσικό περιβάλλον και η γειτνίαση με πάρκα, η διαμόρφωση της δόμησης (αραιή ή πυκνή) καθώς και άλλοι παράγοντες.

Από την έρευνα που πραγματοποιήσαμε και κατόπιν επικοινωνίας μας με επαγγελματίες του κλάδου, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει αυξημένη ζήτηση για νεόδμητα και υπό κατασκευή διαμερίσματα με πολυτελείς παροχές, στα πλέον προνομιακά τμήματα της Κηφισιάς, καθώς επίσης και για κενά οικοπέδα, οι τιμές των οποίων παρουσιάζουν σταθερά ανοδική πορεία παρά την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους. Το τελευταίο αιτιολογείται από την παράλληλη αύξηση των τιμών πώλησης των κατοικιών.

Αγοραία τιμή πώλησης

Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε διαπιστώθηκε ότι οι αγοραίες τιμές μονοκατοικιών, παρόμοιων χαρακτηριστικών και παλαιότητας με το υπό μελέτη κυμαίνονται μεταξύ **€ 4.000/τμ** και **€ 5.000/τμ** σε όρους κύριας χρήσης ανωδομής, με τις αιτούμενες τιμές να φτάνουν έως και **€ 5.500/τμ**. Στις περισσότερες περιπτώσεις, εκτός των χώρων κύριας χρήσης της ανωδομής, υπάρχουν και υπόγειοι χώροι, τόσο κύριας όσο και βοηθητικής χρήσης, οι οποίοι αξιώνουν τίμημα ως ποσοστό της τιμής ανωδομής. Αναλύοντας τα συγκριτικά μας στη βάση της μέσης τιμής για το σύνολο της επιφάνειας, προκύπτει εύρος που κυμαίνεται μεταξύ **€ 3.000/τμ** και **€ 4.000/τμ**, εξαρτώμενο σε σημαντικό βαθμό από την αναλογία των χώρων βοηθητικής επιφάνειας στο σύνολο της επιφάνειας.

Κύριοι προσδιοριστικοί παράγοντες σε κάθε περίπτωση είναι η ακριβής θέση, η συνολική επιφάνεια, οι παροχές, η ποιότητα και τα ειδικά κατασκευαστικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, το έτος κατασκευής, το ποσοστό των βοηθητικών χώρων στη συνολική δόμηση, η αίσθηση ιδιωτικότητας, η θέα και οι πρόσθετες πολυτελείς παροχές κάθε κατοικίας (π.χ. πισίνα κ.ά.).

Επιπροσθέτως, οι αγοραίες τιμές οικοπέδων στην ευρύτερη περιοχή κυμαίνονται μεταξύ **€ 1.400/τμ** και **€ 1.800/τμ**, ανάλογα με την ακριβή τοποθεσία, την επιφάνεια, την προβολή, την επιτρεπόμενη δόμηση και τα χαρακτηριστικά του εκάστοτε ακινήτου.

Πίνακας Συγκριτικών Στοιχείων – Πωλήσεις Κατοικιών

Ανάλυση συγκριτικών - Πωλήσεις κατοικιών								Συντελεστές αναπροσαρμογών								
A/A	Τύπος συγκριτικού	Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Ανηγμένη επιφάνεια κύριας χρήσης (τμ)*	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Είδος συγκριτικού	Θέση	Παλαιότητα/ Κατάσταση συντήρησης/ Ανακαίνιση	Παροχές	Επιφάνεια	Μέγεθος οικοπέδου	Συνολική αναπροσαρμογή	Τελική τιμή μονάδας (€/ΤΜ)	Πηγή
1	Αιτούμενη τιμή/ Q4 2023	Κεφαλάρι	Μονοκατοικία 473 τμ σε οικόπεδο 1.104 τμ, 3 επιπέδων (1962)	473,00	354,75	1.950.000,00	5.496,83	-10%	0%	-5%	0%	0%	-10%	-25%	4.122,62	ΕΝΑ ΜΕΣΙΤΙΚΟ
2	Αιτούμενη τιμή/ Q4 2023	Κεφαλάρι	Μονοκατοικία 520 τμ σε οικόπεδο 600 τμ, 4 επιπέδων (2007)	520,00	390,00	1.950.000,00	5.000,00	-10%	0%	-10%	-5%	0%	10%	-15%	4.250,00	Θάνος Θεόδωρος Real Estate
3	Αιτούμενη τιμή/ Q4 2023	Κεφαλάρι	Μονοκατοικία 600 τμ σε οικόπεδο 650 τμ, 3 επιπέδων (1995)	600,00	450,00	2.200.000,00	4.888,89	-10%	5%	0%	0%	0%	10%	5%	5.133,33	Ιδιώτης

* Για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους υιοθετείται τιμή μονάδας στο 25% αυτής της κύριας χρήσης

M.O.	4.501,98
M.O. με στρογγυλοποίηση	4.500,00

Πίνακας Συγκριτικών Στοιχείων – Πωλήσεις Οικοπέδων

Ανάλυση συγκριτικών - Πωλήσεις οικοπέδων							Συντελεστές αναπροσαρμογών						
A/A	Τύπος συγκριτικού	Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Είδος συγκριτικού	Τοποθεσία	ΣΔ	Μέγεθος οικοπέδου	Συνολική αναπροσαρμογή	Τελική τιμή μονάδας (€/τμ)	Πηγή
1	Αιτούμενη τιμή/ Q4 2023	Κεφαλάρι	Οικόπεδο 800τμ ΣΔ 0,60	800,00	1.250.000,00	1.562,50	-15%	10%	0%	0%	-5%	1.484,38	Plasis Real Estate
2	Αιτούμενη τιμή/ Q4 2023	Κεφαλάρι	Οικόπεδο 850τμ ΣΔ 0,6	850,00	1.300.000,00	1.529,41	-15%	0%	0%	0%	-15%	1.300,00	Greekhousedb
3	Αιτούμενη τιμή/ Q4 2023	Κεφαλάρι	Οικόπεδο 800τμ ΣΔ 0,6	800,00	1.600.000,00	2.000,00	-15%	0%	0%	0%	-15%	1.700,00	New neighbour

M.O.	1.494,79
M.O. με στρογγυλοποίηση	1.500,00

Εκτίμηση

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Συγκριτικών Στοιχείων και Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.

Μέθοδος 1η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

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

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

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

Μέθοδος 2η: Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μέθοδο, προσδιορίζεται καταρχάς η αξία του γηπέδου εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το υπό εκτίμηση κτίσμα ή κτιριακό συγκρότημα και στη συνέχεια συνυπολογίζεται το υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης (ή αποκατάστασης) των κτιρίων, των εγκαταστάσεων και των λοιπών έργων βελτιώσεων. Η υπολειμματική αξία εξαρτάται από την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης, την ποιότητα και τις προδιαγραφές κατασκευής καθώς και τη χρησιμότητα και τη λειτουργικότητα των κτιρίων και εγκαταστάσεων. Το άθροισμα των δύο παραπάνω αξιών προσδιορίζει την συνολική αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται συνήθως για την αποτίμηση ακινήτων που περιλαμβάνουν βιομηχανικά κτίρια και εν γένει κτίρια κατασκευασμένα κατά παραγγελία ή άλλα ειδικά ακίνητα, για τα οποία δεν δύναται να εφαρμοσθεί εύκολα κάποια άλλη μέθοδος εκτίμησης. Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική της υποκατάστασης, δηλαδή στη βάση της παραδοχής ότι ένας λογικός αγοραστής δεν θα δαπανούσε για την αγορά ενός ακινήτου ποσό μεγαλύτερο από αυτό που θα του κόστιζε η εξ αρχής κατασκευή ενός σύγχρονου ισοδύναμου ακινήτου, δηλαδή ενός ακινήτου που θα είχε προκύψει πάνω στις τρέχουσες τάσεις της αγοράς (λειτουργικές, τεχνολογικές και οικονομικές) και θα είχε την ίδια παραγωγική δυνατότητα με το εκτιμώμενο.

Η αξία του γηπέδου προσδιορίζεται με τη βοήθεια της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς.

Ανάλυση SWOT

Θετικά	Αρνητικά
Άριστη τοποθεσία για οικιστικό ακίνητο, σε περιοχή με κατοικίες υψηλών προδιαγραφών και παρουσία πράσινου και σε μικρή απόσταση από το κέντρο του Κεφαλαρίου και της Κηφισιάς	Το ακίνητο είναι παλαιότητας άνω των 45 ετών με χαρακτηριστική αρχιτεκτονική της περιόδου 1970
Διαμπερές ακίνητο με μεγάλους εξωτερικούς χώρους	
Προσφάτως ανακαινισμένη κατοικία	
Ευκαιρίες	Απειλές
Ανοδική τάση της αγοράς των οικιστικών ακινήτων	Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για την μείωση του πληθωρισμού είναι πιθανό να επηρεάσει τις αποδόσεις
Αυξημένη ζήτηση για οικόπεδα	Οι συνεχιζόμενοι πόλεμοι σε Ουκρανία και Ισραήλ δημιουργούν παγκόσμια αβεβαιότητα

Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

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

Σε συνέχεια την έρευνας κτηματαγοράς για ακίνητα στην άμεσα γύρω περιοχή του ακινήτου και αφού λήφθηκαν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη, όπως οι κατασκευαστικές προδιαγραφές του, το σημείο που βρίσκεται, το μέγεθος του (γωνιακού) οικοπέδου και η επιφάνεια του, υιοθετήθηκε τιμή μονάδας της τάξης των **€4.500/τμ/μήνα** για την επιφάνεια της κύριας χρήσης της ανωδομής, τιμή ίση με το 80% αυτής για το χώρο κύριας χρήσης του υπογείου και τιμή ίση με το 25% αυτής για το χώρο βοηθητικής χρήσης του υπογείου. Η μέση τιμή που προκύπτει για το σύνολο της επιφάνειας είναι €3.369/τμ, η οποία είναι εύλογη βάσει των όσων προκύπτουν από την έρευνά μας.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας οικοπέδου για την εφαρμογή της μεθόδου Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Όσον αφορά το οικόπεδο έπειτα από έρευνα και λαμβάνοντας υπόψιν την θέση του, την επιφάνεια του και το πολεοδομικό καθεστώς υιοθετήθηκε τιμή μονάδας της τάξης των **€1.500/τμ**.

Αξία Ακινήτου

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Ξενίας 17 και Δ. Γούναρη, στο Δήμο Κηφισιάς, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

€ 1.475.138,15

(ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΚΑΤΟΝ ΤΡΙΑΝΤΑ ΟΚΤΩ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ ΛΕΠΤΑ)

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

Η εν λόγω αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

Επιμερισμός εύλογης αξίας για λογιστικούς σκοπούς	Εύλογη αξία (100%)
Αξία εδαφικού σκέλους	€ 1.098.555,19
Κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων	€ 376.582,96
Σύνολο	€ 1.475.138,15

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίων και έργων βελτιώσεων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησης και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με την εύλογη αξία των επιμέρους στοιχείων/μερών του ακινήτου.

Προκειμένου να επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η αξία της γης, με το εναπομένον μέρος της αξίας να αφορά το κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων.

Η επιλογή αυτής της μεθόδου στηρίχθηκε στην επαγγελματική μας κρίση και στοιχεία της αγοράς.

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

- Την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου τύπου κατασκευής και χρήσης ακίνητα (60 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση), και
- Την ηλικία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1972, λαμβάνοντας όμως υπόψιν εργασίες ανακαίνισης, ως

*κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής για την ανάλυση ορίστηκε η 1 Ιουλίου του 1990.
Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του ακινήτου ισούται με 26,50 έτη.*

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 € 661.279,65 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 ΙΙΙ.

Παραρτήματα

Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη ακινήτου



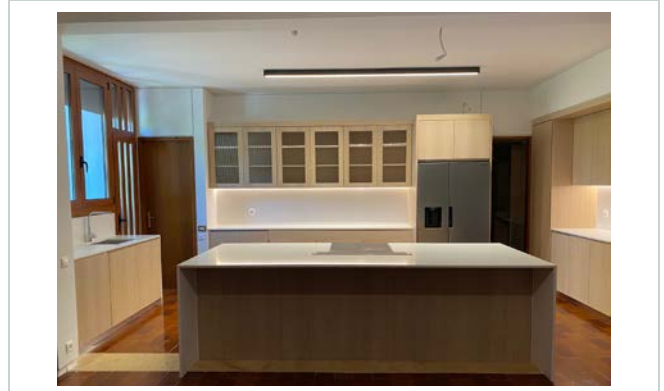
Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: NOVAL ΑΕΕΑΠ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: NOVAL ΑΕΕΑΠ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες υπολογισμών

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Όροφος	Χρήση	Συνολική επιφάνεια (τμ)	Αγοραία Αξία (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
Υπόγειο*	Κύρια	63,07	3.600,00	227.052,00
Υπόγειο*	Βοηθητική	124,86	1.125,00	140.467,50
Ισόγειο	Κύρια	234,82	4.500,00	1.056.690,00
Σύνολο		422,75		1.424.209,50

* Το υπόγειο λειτουργεί ως ισόγειο.

Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

Κτίριο	Μεικτή επιφάνεια (τμ)	Κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα (€/τμ)	Συνολικό κατασκευαστικό κόστος σύγχρονου αντίστοιχου κτιρίου (€)	Ωφέλιμη διάρκεια ζωής	Πραγματοποιημένη διάρκεια ζωής (Έτη)	Υπολειπόμενη διάρκεια ζωής (Έτη)	Ετήσιος συντελεστής απαξίωσης (Α)	Συνολική απαξίωση	Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (€/τμ)
Κτίσμα - Κύρια χρήση	297,89	1.600,00	476.624,00	60,00	33,50	26,50	1,67%	56,95%	271.425,98
Κτίσμα - Βοηθητική χρήση	124,86	880,00	109.876,80	60,00	33,50	26,50	1,67%	56,95%	62.572,21
Σύνολο	422,75		586.500,80						333.998,19

Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης

Απρόβλεπτα	3,00%	10.019,95
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης		344.018,13

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Συνολικό κόστος (€/τμ)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	0,50%	1.669,99
	Αρχιτεκτονική μελέτη & διακόσμηση	3,00%	10.019,95
	Στατική μελέτη	1,50%	5.009,97
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%	3.339,98
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	1,00%	3.339,98
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	3.339,98
	Διαχείριση/επίβλεψη έργου	1,00%	3.339,98
Άλλα ελαφριά κόστη	Ποιοτικός έλεγχος	0,50%	1.669,99
	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	501,00
Χρηματοδότηση	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%	334,00
Εργολαβικό κέρδος		10,00%	33.399,82
Μερικό σύνολο			75.149,59
Συνολικό κόστος αποκατάστασης			419.167,73

Ακίνητο	Επιφάνεια (τμ)	Αγοραία αξία (€/τμ)	Αγοραία αξία (€)
Οικόπεδο	839,79	1.500,00	1.259.685,00

Σύνολο (γη & κτίσμα)			1.678.852,73
---------------------------------	--	--	---------------------

Πίνακας υπολογισμού κόστους αποκατάστασης

Ακίνητο	Επιφάνεια (τμ)	Κόστος (€/τμ)		Αγοραία αξία (€)
Κτίσμα - Κύρια χρήση		297,89	1.600,00	476.624,00
Κτίσμα - Βοηθητική χρήση		124,86	880,00	109.876,80
Σύνολο		422,75		586.500,80

Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης			
Απρόβλεπτα		3,00%	17.595,02
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης			604.095,82

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Διάρκεια κατασκευής (σε έτη)	Συνολικό κόστος (€/τμ)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	0,50%		2.932,50
	Αρχιτεκτονική μελέτη & διακόσμηση	3,00%		17.595,02
	Στατική μελέτη	1,50%		8.797,51
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%		5.865,01
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	1,00%		5.865,01
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%		5.865,01
	Διαχείριση/επίβλεψη έργου	1,00%		5.865,01
	Ποιοτικός έλεγχος	0,50%		2.932,50
Άλλα ελαφριά κόστη	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	1,00	879,75
	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%		586,50
Μερικό σύνολο				57.183,83
Συνολικό κόστος αποκατάστασης				661.279,65

Πίνακας σταθμισμένης αξίας

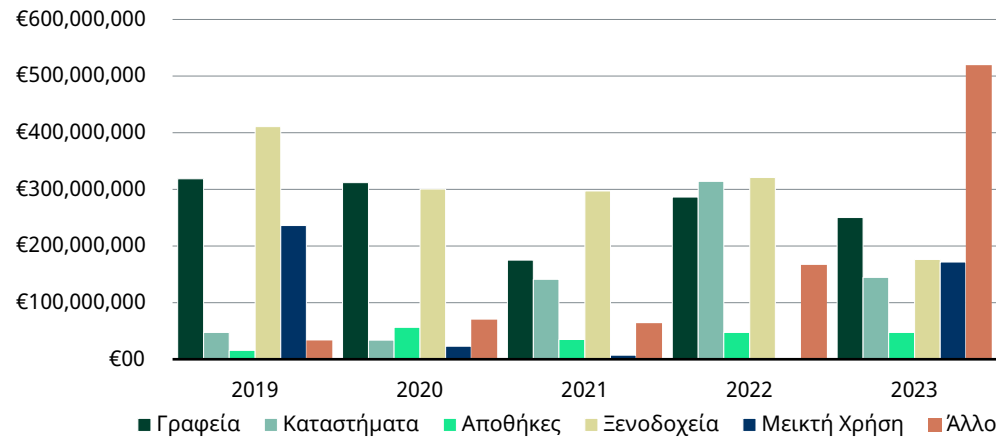
	Εύλογη αξία (€)	Συντελεστής βαρύτητας
Συγκριτική μέθοδος	1.424.209,50	80%
Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης	1.678.852,73	20%
Σταθμισμένη αξία (€)	1.475.138,15	

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>Γραφεία € 250 εκ Απόδοση: 6,00% - 6,75%</p>	<p>Καταστήματα € 133 χιλδ Απόδοση: 5,75% - 6,50%</p>	<p>Ξενοδοχεία € 177 εκ Απόδοση: 7,25% - 8,00% (City hotel) Απόδοση: 6,50% - 7,25% (Resort¹)</p>	<p>Αποθήκες € 47 εκ Απόδοση: 7,25% - 7,50%</p>	<p>Άλλο (χαρτοφυλάκιο/ γη προς αξιοποίηση κά) € 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 παρατίθενται είναι απόψεις ή/και εκτιμήσεις που βασίζονται σε υποκειμενικές αναλύσεις της εταιρίας για τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Άλλες εταιρείες μπορεί να έχουν διαφορετικές απόψεις, προβλέψεις και αναλύσεις και οι πραγματικές συνθήκες της αγοράς στο μέλλον μπορεί να καταστήσουν τις τρέχουσες απόψεις των ΑΞΙΩΝ εσφαλμένες αργότερα. Η ΑΞΙΕΣ δεν έχει καμία υποχρέωση να ενημερώσει τις απόψεις της στο παρών, εάν οι απόψεις, οι προβλέψεις, οι αναλύσεις ή οι συνθήκες της αγοράς αλλάξουν αργότερα.

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.....	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

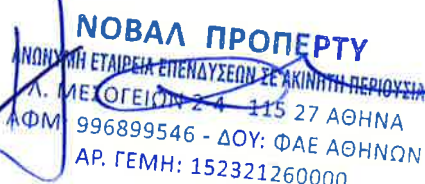
Διευθύνων Σύμβουλος

+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, Φθιοιώτιδα	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

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