ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Αθήνα, 31 -10-2023

Αρ. Πρωτ.: 3093624

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 106 77, Αθήνα
Πληροφορίες : Β.Μπουρμά
Τηλέφωνο : 210-3893525
E-mail :vbourma@mindev.gov.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ. και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ-ΑΝΩΝΥΜΟΣ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την 31.10.2023 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3840852, η από 23.10.2023 ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ-ΑΝΩΝΥΜΟΣ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **77089627000**, η οποία συντάχθηκε δυνάμει της από 23.10.2023 απόφασης του Δ.Σ. της εταιρείας, σύμφωνα με την όποια ενέκρινε την παροχή ειδικής άδειας για την σύναψη συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη με τις διατάξεις των άρθρων 99-101του Ν.4548/2018, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως ακολούθως:

«Το Διοικητικό συμβούλιο χορήγησε άδεια για την κατάρτιση σύμβασης μίσθωσης επαγγελματικού χώρου Γραφείων, επί της Αποστόλου Παύλου αριθμό 5 στο Μαρούσι, ιδιοκτησίας της ADAMAS GROUP LTD GREEK BRANCH που θα καταρτισθεί μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρίας ADAMAS GROUP LTD GREEK BRANCH, που εδρεύει στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Απ. Παύλου αρ. 4, με ΑΦΜ 996541524, ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών, ήτοι συνδεδεμένο μέρος με την ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΕ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ΔΛΠ 24, αφού ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας Δημήτριος Κούτρας ελέγχει την ως άνω εταιρία και είναι και εκπρόσωπος αυτής.
Οι βασικοί όροι της συναλλαγής είναι οι εξής: (α) πιθανή ημερομηνία σύμβασης: μετά την πάροδο των προθεσμιών των άρθρων 100 επ. ν. 4548/2018 για την έγκριση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, ήτοι έως το τέλος του μήνα Νοεμβρίου 2023 (β) αντικείμενο: μίσθωση γραφείων πλήρως επιπλωμένων, του ισογείου και του 5ου ορόφου του ως άνω κτηρίου συνολικού εμβαδού 411 τ.μ. αντί μηνιαίου μισθώματος τιμήματος 4500€ πλεον ΦΠΑ (στο οποίο περιλαμβάνονται η δαπάνη ηλεκτρικού ρεύματος, η δαπάνη καθαρισμού, φύλαξης και συντήρησης του μισθίου) (γ) η συναλλαγή με το παραπάνω αντάλλαγμα είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρία και τους μετόχους που

δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρίας.»

Η ΄Εκθεση Αξιολόγησης επισυνάπτεται και στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ.1 και παρ.3 εδ. γ΄ του Ν.4548/2018.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση εκτίμησης

Γραφειακοί χώροι

Οδός Αποστόλου Παύλου 4, Δήμος Αμαρουσίου

Ημερομηνία εκτίμησης: 17 Οκτωβρίου 2023

Προς: ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΕ
Υπ' όψη: Κ. Δημητρίου Κούτρα

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

Δήλωση περιορισμού ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για την ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΕ (ο «Εντολέας») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 2 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 την 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 στην 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 το εκτιμώμενο ακίνητο. Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος I: Σύνοψη έκθεσης 4

Μέρος II: Εκτιμώμενο ακίνητο.....13

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

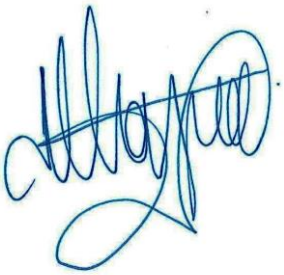
Μέρος Ι: Σύνοψη έκθεσης

Σύνοψη έκθεσης

Ημερομηνία έκθεσης	18 Οκτωβρίου 2023
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	4 Οκτωβρίου 2023
Περιγραφή και διεύθυνση ακινήτων	Γραφειακοί χώροι ισογείου και 5ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 411 τ.μ., επί της Οδού Αποστόλου Παύλου 4, Δήμος Αμαρουσίου, Περιφέρεια Αττικής
Ιδιοκτήτης	ADAMAS GROUP LTD GREEK BRANCH
Σκοπός κυριότητας	Επένδυση
Παραλήπτης	ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΕ Υπ' όψη κ. Δημητρίου Κούτρα
Εντολή ανάθεσης	Εκτίμηση του αγοραίου μισθώματος των ακινήτων σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 2 Οκτωβρίου 2023
Σκοπός εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως επιβεβαίωση εύλογου μισθώματος μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή.
Ιδιότητα εκτιμητών	Εξωτερικοί εκτιμητές, όπως ορίζεται από τις ισχύουσες εκδόσεις των RICS Valuation – Global Standards (Red Book) και των European Valuation Standards της TEGoVA (Blue Book)
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο προσδιορισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στις ισχύουσες κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης εκδόσεις των RICS Valuation – Global Standards (Red Book) και TEGoVA European Valuation Standards (Blue Book), που αμφότερα υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά, όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης. Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις

	του Red Book ή/και του Blue Book. Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψή μας και σε καμία περίπτωση δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας μπορεί να επιτύχει το συγκεκριμένο ακίνητο στην αγορά. Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στο χρήστη για τον οποίο η έκθεση 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 ίδιου ακινήτου.
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 η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παράγοντες αειφορίας	Οι σύγχρονες τάσεις της αγοράς απαιτούν, όπου αυτό είναι δυνατό, την ενσωμάτωση στοιχείων τουλάχιστον περιβαλλοντικής αειφορίας στις εκτιμητικές προσεγγίσεις. Ως «αειφορία» σε μια εκτίμηση νοείται η μελέτη θεμάτων όπως η περιβαλλοντική και η κλιματική αλλαγή, η θωράκιση της υγείας και της κοινωνικής ευημερίας, η προώθηση της εταιρικής ευθύνης κ.α. που μπορούν να επιδράσουν ή επιδρούν στις αξίες των παγίων. Στο πλαίσιο των εκτιμητικών ασκήσεων, η βιωσιμότητα ενθυλακώνει ένα μεγάλο εύρος από φυσικούς, κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς και οικονομικούς παράγοντες που αλληλοεπιδρούν με την αξία των ακινήτων. Οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν κρίσιμους φυσικούς κινδύνους και καταστάσεις, όπως πλημμύρες, ακραία καιρικά φαινόμενα, εξοικονόμηση ή επάρκεια ενέργειας, καθώς και ζητήματα σχεδιασμού, ενσωμάτωσης σύγχρονων τεχνολογιών, πολεοδομικής νομιμότητας, συμπερίληψης και προσβασιμότητας, οικονομικής διαχείρισης και λειτουργίας, ιστορικής αξίας κ.α. Δεν είναι, ασφαλώς, πάντα εύκολο ή εφικτό να

	προσεγγίζονται οι παράγοντες αυτοί. Εντούτοις, η αειφορία έχει πάντα αντίκτυπο στην αξία ενός παγίου, ακόμη και αν ο αντίκτυπος αυτός δεν είναι εύκολο να απομονωθεί και να αποτυπωθεί. Επειδή, δε, μια εκτίμηση οφείλει να αντανακλά την αγορά και όχι να την καθοδηγεί, δεν είμαστε πάντα σε θέση να αναγνωρίσουμε την επίδραση της αειφορίας σε μια αξία. Αντιθέτως, στην εκτίμηση αποδίδουμε την επαγγελματική μας άποψη σχετικά με το πως οι παράγοντες της αγοράς εκλαμβάνουν τις σχετικές επιδόσεις των ακινήτων που τους ενδιαφέρουν και τις εκφράζουν στις προσφορές τους, και πως οι πρώτες επιδρούν στις τελικές αξίες.
Παραδοχές	Για το 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 παρασχεθεί σχετικά με το εκτιμώμενο ακίνητο και στα οποία βασίστηκε η παρούσα αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία πρέπει να επανεξεταστεί ή/και να αναθεωρηθεί, εφόσον αυτό απαιτείται, με κόστος που βαραίνει τον εντολέα.
Παρεκκλίσεις από συνήθεις παραδοχές	Δεν πραγματοποιήθηκαν παρεκκλίσεις από τις συνήθεις παραδοχές (π.χ. μικρότερος χρόνος προώθησης, μη τυπικές συνθήκες αγοράς κ.λπ) για τις ανάγκες της εκτίμησης.
Ειδικές παραδοχές	Τμήμα ή τμήματα του ακινήτου που αντιστοιχούν περίπου στο ήμισυ της συνολικής δόμησης φέρονται ως μισθωμένα. Επειδή δεν είμαστε σε θέση γνωρίζουμε ποιοι ακριβώς τελούν υπό μίσθωση και ποιοι είναι κενοί προς εκμετάλλευση, το ακίνητο εκτιμήθηκε υπό την αναγκαστική ειδική παραδοχή ότι είναι στο σύνολό του ελεύθερο προς εκμετάλλευση.
Κατάρτιση εκτιμητών	Οι εκτιμητές που εκπόνησαν την παρούσα έκθεση είναι πλήρως καταρτισμένοι 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.
Μέθοδος εκτίμησης	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Μισθωτική αξία	€5.950,00 (ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΝΙΑΚΟΣΙΑ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΥΡΩ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ	
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.	
	Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE	
		
	Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE® **RICS Registered Valuer** Διευθύνων Σύμβουλος	Μαρκέλλα Μάγκου, M.Sc. ,MRICS Διευθύντρια
	+30 213 0169 570 nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr	+30 213 0169550 markella.magkou@cbre-axies.gr
ΑΞΙΕΣ ΑΕ Regulated By RICS T: +30 213 0169 550 F: +30 213 0169 595 W: www.cbre-axies.gr Αριθμός αναφοράς έργου: 2173 Αριθμός πρωτοκόλλου έκθεσης: ΜΜ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13342		

Πηγές πληροφοριών, βάση και παραδοχές εκτίμησης

Βάση εκτίμησης	Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση η το Αγοραίο Μίσθωμα, η οποία στα Διεθνή Εκτιμητική Πρότυπα ορίζεται ως: «*το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία δύναται να μισθωθεί, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου μισθωτή και ενός πρόθυμου εκμισθωτή, σε κατάλληλους όρους μίσθωσης, σε μία 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*». Δεν έχουν ληφθεί υπ' όψη έξοδα που αφορούν την περίπτωση μίσθωσης των ακινήτων, όπως συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, κ.λπ. Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπ' όψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες ή άλλα βάρη που ενδεχομένως να υφίστανται επί του εκτιμώμενου ακινήτου.
Πηγές πληροφοριών	Η μελέτη έχει βασιστεί σε στοιχεία/πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί από τον εντολέα, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη. Πιο συγκεκριμένα, μας παρασχέθηκαν σε ηλεκτρονικά αντίγραφα τα σχέδια κάτοψης ισογείου και 5ου ορόφου, της αρχιτέκτονα μηχανικού Ελένης Τσουκαλά Δρέττα, με ημερομηνία Νοεμβρίου 2017 Αν κάποιο από τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθεί ανακριβές, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.
Αυτοψία	Στα ακίνητα πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις 4 Οκτωβρίου 2023 από την Μαρκέλλα Μάγκου MRICS, συνοδεία του κου Κονδή Βασίλη, εκπροσώπου του εντολέα
Εμβαδά, επιφάνειες και λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά και εξοπλισμός ακινήτου	Δεν έγινε εμβαδομέτρηση ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση στα ακίνητα. Οι επιφάνειες, το εμβαδό και τα λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά τους που αναφέρονται παρακάτω είναι είτε όπως προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα, είτε κατά προσέγγιση. Στην εκτίμηση δεν περιλαμβάνονται κινητά πάγια (μηχανολογικός εξοπλισμός, οχήματα, εμπορικά αποθέματα κ.λπ), ούτε άυλα στοιχεία (άδειες λειτουργίας, εμπορικά σήματα κ.α.).
Δίκτυα και παροχές	Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Περιβαλλοντικά θέματα	Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες περί του αντιθέτου και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών: – τα ακίνητα δεν είναι ρυπασμένα και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική ή άλλη σχετική νομοθεσία, – εφόσον στα ακίνητα πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί έργα και δραστηριότητα που ρυθμίζονται από περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ή είχαν ληφθεί προς τούτο όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές, – τα ακίνητα διαθέτουν όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία, – τα ακίνητα δεν βρίσκονται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. όπως συμβαίνει σε παραρεμάτιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε ακτές, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκονται 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 τους, και
Κατάσταση συντήρησης	Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, υποθέτουμε ότι: – το έδαφος των ακινήτων δεν υπόκειται σε ιδιάζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία τους ή οι όποιες ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησης/περαιτέρω αξιοποίησής τους, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά, – το κτίριο και τα δίκτυα του ακινήτου είναι απαλλαγμένα από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα, – κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του κτιρίου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή

	επικίνδυνα, ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και – οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα. Αν και έχει ληφθεί υπ' όψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση των ακινήτων, ενδεχόμενα σχετικά σχόλια δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλιά μας αφορούν χώρους τους οποίους δεν επιθεωρήσουμε.
Πολεοδομικό καθεστώς	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας ή έρευνα χρήσεων γης και όρων δόμησης για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στα προσκομισθέντα στοιχεία. Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς. Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση και απουσία συγκεκριμένων στοιχείων υποθέσαμε ότι: – όλα τα επιμέρους τμήματα του κτιρίου και οι εγκαταστάσεις τους, καθώς και οποιαδήποτε άλλη βελτίωση επί του οικοπέδου (π.χ. χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων, περίφραξη κ.α.) έχουν ανεγερθεί βάσει των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και σχετικών όρων δόμησης και είναι καθ' όλα νόμιμα, και – το κτίριο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (π.χ. διανοίξεις ή διαπλατύνσεις δρόμων κ.α.).
Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς και μισθώσεις	Στην έκθεση ενδεχομένως να αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του αντικειμένου εκτίμησης, όπως μας γνωστοποιήθηκαν από την ιδιοκτήτρια εταιρεία. 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, μισθωτηρίων κ.λπ) αφορά κατάλληλα καταρτισμένο νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο. Για τις ανάγκες της εκτίμησης υποθέσαμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση.

Μέρος ΙΙ: Εκτιμώμενα ακίνητα

Εκτιμώμενα ακίνητα

Τοποθεσία και θέση ακινήτων

Οι υπό μελέτη ιδιοκτησίες χωροθετούνται επί της οδού Αποστόλου Παύλου 4, στην περιοχή της Νέας Φιλοθέης, εντός του Δήμου Αμαρουσίου, στην Περιφέρεια Αττικής. Η ιδιοκτησία εμπίπτει στο Οικοδομικό Τετράγωνο, το οποίο οριοθετείται επιπλέον από τις οδούς Ολύμπου, Πάτμου και Αγράφων.

Η ευρύτερη περιοχή του Αμαρουσίου απέχει περίπου 9 χιλιόμετρα βόρεια του κέντρου της πόλης της Αθήνας και αποτελεί μία από τις πιο καθιερωμένες αγορές γραφείων στην πρωτεύουσα με σύγχρονους χώρους γραφείων που φιλοξενούν τόσο ελληνικές όσο και διεθνείς εταιρείες υψηλού κύρους. Η λεωφόρος Κηφισίας, η οποία βρίσκεται πλησίον του ακινήτου αποτελεί τον κεντρικό άξονα της περιοχής που την συνδέει με το κέντρο της Αθήνας και την Αττική Οδό ενώ κατά μήκος της συγκεντρώνονται πλήθος επαγγελματικών χρήσεων σε κτίρια μεσαίων έως υψηλών τεχνικών προδιαγραφών και παροχών

Η οδός Αποστόλου Παύλου αποτελεί μία σχετικά μικρή οδό, βορειοδυτικά της λεωφόρου Κηφισίας (σε απόσταση περίπου 800 μέτρων)., και Νότια της Λεωφόρου Ολυμπιονίκη Σπύρου Λούη και του Ολυμπιακού Σταδίου. Η συγκεκριμένη τοποθεσία της ιδιοκτησίας θεωρείται δευτερεύουσα εμπορική τοποθεσία σε σύγκριση με άλλες γειτονικές περιοχές του Μαρουσίου (π.χ. Παράδεισος, Σωρός).

Η ευρύτερη περιοχή εξυπηρετείται μερικώς από τα μέσα μαζικής μεταφοράς που περιλαμβάνουν κυρίως γραμμές λεωφορείων που διέρχονται από τη λεωφόρο Κηφισίας. Η πρόσβαση με ΙΧ είναι πιο εύκολη δεδομένης της γειτνίασης με τους κεντρικούς άξονες που προαναφέρθηκαν.

Χάρτης τοποθεσίας της θέσης των ακινήτων παρατίθεται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης.

Περιγραφή ακινήτων

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και τα όσα διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία, πρόκειται για γραφειακούς χώρους στο ισόγειο και τον 5^{ο} όροφο πενταόροφου κτιρίου γραφείων με δύο υπόγεια. Το κτίριο είναι σύγχρονων προδιαγραφών, πανταχόθεν ελεύθερο και κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα με προσόψεις από υαλοπετάσματα και μεταλλικά στοιχεία. Όλα τα επίπεδα συνδέονται μεταξύ τους με το κεντρικό κλιμακοστάσιο και έναν ανελκυστήρα. Οι υπό μελέτη ιδιοκτησίες καταλαμβάνουν συνολική επιφάνεια **411 τ.μ.** και διαθέτουν παρόμοιες τεχνικές προδιαγραφές. Συγκεκριμένα αποτελούν ανοιχτούς χώρους (open plan) με δάπεδα επιστρωμένα με μαρμάρινα πλακίδια στους κοινόχρηστους χώρους ως επί τω πλείστων και συνθετικά τύπου laminate και ψευδοροφές από γυψοσανίδα με ενσωματωμένο φωτισμό, εξαερισμό, κλιματισμό, πυρανίχνευση και κάμερες. Σε κάθε επίπεδο υπάρχει ένας μικρός χώρος κουζίνας και wc.

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

Δίκτυα και παροχές

Με βάση τα όσα διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία το κτίριο επί του οποίου βρίσκτονται οι υπό μελέτη ιδιοκτησίες εξυπηρετείται με όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτροδότησης και σταθερής τηλεφωνίας). Επιπλέον το κτίριο διαθέτει σύστημα κλιματισμού, εξαερισμού, κλειστό κύκλωμα καθώς και σύστημα πυρανίχνευσης

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. Βάσει της πρόσφατης αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησής τους είναι πολύ καλή.

Εδαφολογικοί και λοιποί κίνδυνοι

Από αδρομερή έλεγχο και από την εμπειρία μας από την περιοχή, θεωρούμε ότι η σύσταση του εδάφους του του κτιρίου είναι γαιώδης και δεν χαρακτηρίζεται από υψηλό υδροφόρο ορίζοντα ή από την ύπαρξη παρακείμενων καλυμμένων ρεμάτων ή υπόγειων αγωγών ομβρίων ή παροχέτευσης λυμάτων. Επίσης, δεν διέρχονται αγωγοί ρεύματος υψηλής τάσης άνωθεν ή σε μικρή απόσταση από το ακίνητο. Δεν υπάρχει στην περιοχή λατομική δραστηριότητα, όμορες ή άμεσα γειτνιάζουσες παραγωγικές μονάδες υψηλής όχλησης, οργανωμένες κτηνοτροφικές χρήσεις ή άλλες δραστηριότητες που θα μπορούσαν να έχουν επίπτωση στην αξία του εκτιμώμενου, ούτε χλωρίδα με χωροκατακτητικό ριζικό σύστημα.

Περιβαλλοντικά θέματα

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

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

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.

Ενεργειακή απόδοση

Δεν μας προσκομίστηκε Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του ακινήτου. Για τις ανάγκες της εκτίμησης λάβαμε την αναγκαία παραδοχή ότι το κτίριο διαθέτει τα απαραίτητα ΠΕΑ, σε περίπτωση που αυτό επιβάλλεται από τη σχετική Εθνική και Ευρωπαϊκή νομοθεσία, προκειμένου να είναι σε θέση να μισθωθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η ενεργειακή κατηγορία δεν αποτέλεσε κριτήριο που λήφθηκε υπ' όψη στην εκτίμηση.

Πολεοδομικό καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης ή έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά καταγράφονται στα προσκομισθέντα έγγραφα. Θεωρούμε ότι δεν συντρέχουν πολεοδομικής φύσης κωλύματα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Φόροι και ΦΠΑ

Όλες οι 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 ADAMAS GROUP LTD GREEK BRANCH και μισθώνεται από την Εντολέα. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δεν συντρέχουν ιδιοκτησιακά κωλύματα προκειμένου το εκτιμώμενο ακίνητο, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, να είναι σε θέση να μεταβιβαστεί ή να μισθωθεί.

Στοιχεία καταγραφής

Προσφορά και ζήτηση

Όπως ήδη αναφέρθηκε, η ευρύτερη περιοχή του Αμαρουσίου αποτελεί την πιο εδραιωμένη αγορά γραφείων της Αθήνας. Όσον αφορά τη ζήτηση για γραφειακούς χώρους, διαπιστώθηκε ότι αυτή έχει αυξηθεί σε μεγάλο βαθμό τα τελευταία δύο χρόνια. Τόσο το επενδυτικό όσο και το μισθωτικό ενδιαφέρον για τους χώρους γραφείων Βαθμού Α συνεχίζει να είναι σε ανοδική τάση. Πιο συγκεκριμένα, η ζήτηση χώρων γραφείων προς μίσθωση προέρχεται κυρίως από μισθωτές που αναζητούν γραφεία υψηλών προδιαγραφών και με επιφάνειες από 500 m² έως 1.500 m². Επιπλέον, εστιάζεται κυρίως σε χώρους γραφείων σε ενιαία διάταξη έτσι ώστε να προσαρμόζονται στις ανάγκες έκαστου χρήστη και να πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές που απαιτούν οι νέες συνθήκες.

Το επίπεδο προσφοράς αφορά κατά κύριο λόγο παλαιότερης ηλικίας και μέτριων προδιαγραφών ακίνητα σε δευτερεύουσες θέσεις. Αντίθετα, περιορισμένη είναι η προσφορά χώρων γραφείων σύγχρονης αρχιτεκτονικής και υψηλών προδιαγραφών, ιδιαίτερα ολόκληρων συγκροτημάτων γραφείων, που βρίσκονται σε προνομιακές τοποθεσίες. Σε αυτό το πλαίσιο, η τα διαθέσιμα γραφεία είτε μικρής κλίμακας, με σύγχρονες προδιαγραφές, είναι περιορισμένα. Για το σκοπό αυτό, δεδομένου του χαμηλού ποσοστού κενών χώρων, σε συνδυασμό με την αυξανόμενη ζήτηση, πολλά εμπορικά ακίνητα ανακαινίζονται επί του παρόντος προκειμένου να εισέλθουν στην αγορά ως επενδυτικό προϊόν Βαθμού Α.

Συγκριτικά στοιχεία

Κατά την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή των ακινήτων. Με βάση αυτά τα στοιχεία, διαπιστώθηκε ότι οι τιμές μίσθωσης γραφείων καλών προδιαγραφών κυμαίνονται από **€15,00/τ.μ./μήνα έως €19,00/τ.μ./μήνα**. Βασικοί παράγοντες καθορισμού της μισθωτικής αξίας αποτελούν η ακριβής τοποθεσία κάθε ακινήτου, η οποία σχετίζεται με την προβολή και την προσβασιμότητα (εγγύτητα σε σταθμούς, κεντρικές οδούς, γειτονικές χρήσεις κ.λπ.), την επιφάνεια του ορόφου, την εσωτερική διάταξη και ευελιξία, την αρχιτεκτονική και τις τεχνικές προδιαγραφές, την ηλικία και την κατάσταση συντήρησης, καθώς και τις επιπλέον παροχές, όπως θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικοί χώροι.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία συμπεριλαμβάνονται στον πίνακα που παρατίθεται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης.

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

Εκτίμηση

Μεθοδολογία εκτίμησης

Επιλογή μεθόδου εκτίμησης

Για την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας των ιδιοκτησιών υιοθετήθηκε η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς. Η μεθοδολογία περιγράφεται επιγραμματικά ακολούθως.

Μέθοδος 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. Συνεπώς, για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου λαμβάνονται υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μελετώμενου ακινήτου 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 κ.λπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του,
- η προβολή του ακινήτου (όροφος, μήκος πρόσοψης κ.λπ),
- τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, το σχήμα, η διάταξη των δρόμων, η μορφολογία του εδάφους κ.λπ,
- το μέγεθος, η διάταξη και η ανάλυση των επιφανειών του ακινήτου (π.χ. ενιαία διάταξη, διάσπαση σε πολλές στάθμες, εύκολα ή όχι εμπορεύσιμο μέγεθος κ.λπ), όταν πρόκειται για κτίριο,
- τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η αρχιτεκτονική του, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές του, τα δίκτυα και οι παροχές, η ηλικία, ο βαθμός συντήρησης κ.α., επίσης όταν πρόκειται για κτίριο,
- 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 έχει επίδραση στις αξίες.

.

.

Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας των ακινήτων

Θετικά

- Κτίριο σύγχρονων προδιαγραφών
- Προνομιακή θέση άμεσα προσβάσιμο από κεντρικές οδικές αρτηρίες
- Εμπίπτει εντός μίας ευρύτερης κατοχυρωμένης γραφειακής αγοράς
- Εσωτερική διάταξη (open plan) που δίνει την δυνατότητα προσαρμογής βάσει αναγκών έκαστου χρήστη

Αρνητικά

- Η θέση που χωροθετείται το κτίριο είναι χαμηλότερης εμπορικότητας
- Δε διαθέτει ικανό αριθμό θέσεων στάθμευσης

Προσδιορισμός μισθωτικής τιμής μονάδας

Λαμβάνοντας υπ' όψη το τρέχον επίπεδο προσφοράς και ζήτησης για αντίστοιχα ακίνητα, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά των εκτιμώμενων που αναφέρθηκαν παραπάνω, τα συγκριτικά στοιχεία και τις σταθμίσεις που εφαρμόστηκαν σε αυτά, υιοθετήθηκε αγοραία μισθωτική αξία της τάξεως των **€16,00/τ.μ./μήνα,** για τον γραφειακό χώρο του 5^{ου} ορόφου, η οποία αποτελεί τη μέση σταθμισμένη αξία που προέκυψε από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και αποτελεί την τιμή βάσης. Για τον γραφειακό χώρο του ισογείου υιοθετήσαμε τιμή μονάδος **€13,00/τ.μ./μήνα** η οποία είναι μειωμένη κατά 20% από την τιμή βάσης λαμβάνοντας υπόψη το χαμηλό επίπεδο, ήτοι ισόγειο.

Αναλυτικός πίνακας σταθμίσεων των συγκριτικών στοιχείων που λήφθηκαν υπ' όψη παρατίθεται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης.

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

Αξία ακινήτου

Εύλογη αξία

Εκτιμούμε ότι η μισθωτική αξία των γραφειακών χώρων που βρίσκονται επί της οδού Αποστόλου Παύλου 4, στο Δήμου Αμαρουσίου, της Περιφέρειας Αττικής, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 4η Οκτωβρίου 2023, είναι:

€5.950,00 (ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΝΙΑΚΟΣΙΑ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΥΡΩ)

Αναλυτικός πίνακας προσδιορισμού της αξίας παρατίθεται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης.

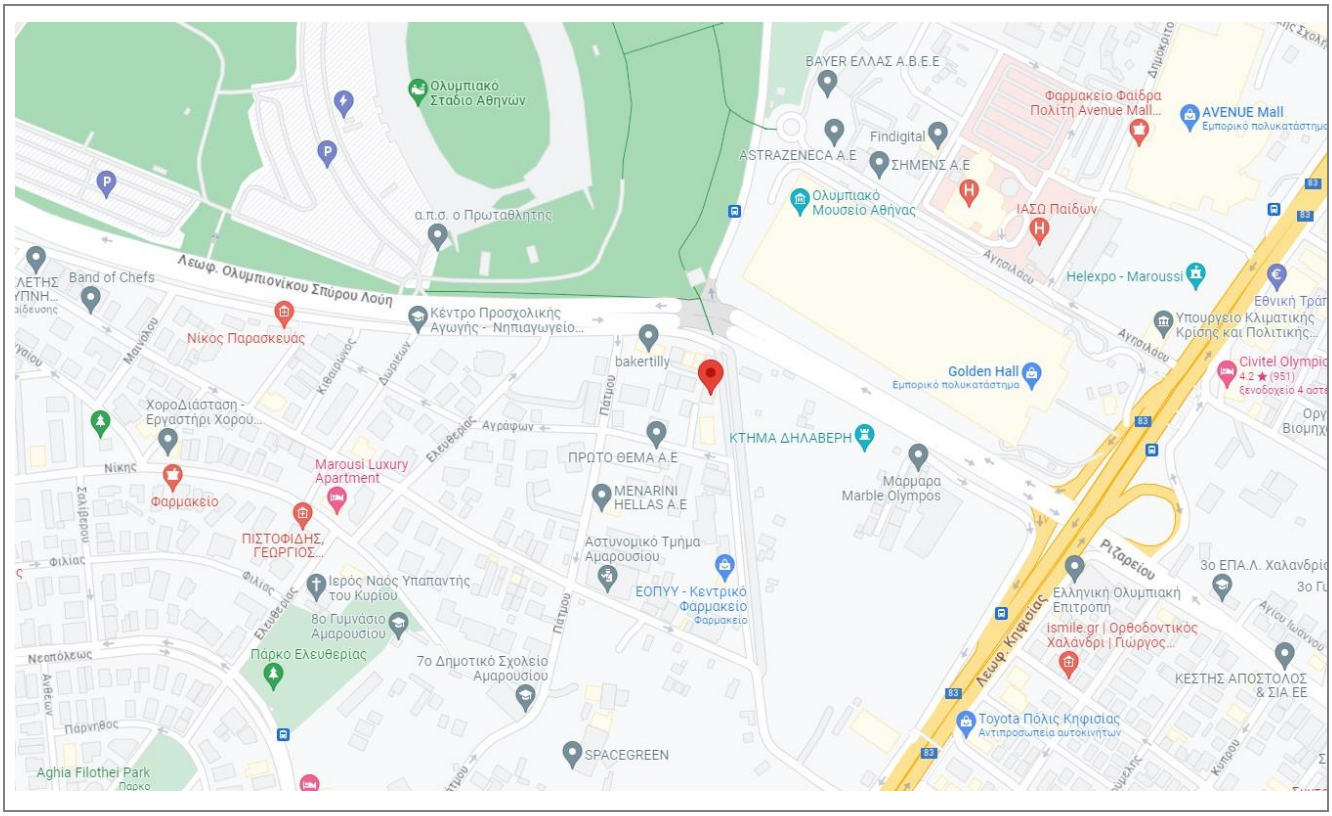
Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ/ΕΝΤΟΛΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ.

Παρατήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτης περιοχής

Απόσπασμα χάρτη περιοχής, με επισήμανση της θέσης των ακινήτων

Οδός Αποστόλου Παύλου αρ. 4, Δήμος Αμαρουσίου



Πηγή υποβάθρου: Google maps (38.0322, 23.79237),

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

Παράρτημα ΙΙ: Φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη κτιρίου επί της οδού Αποστόλου Παύλου

Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη γραφειακών χώρων ισογείου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη γραφειακών χώρων 5ου ορόφου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα ΙΙ: Πίνακες συγκριτικών στοιχείων και σταθμίσεων

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων

Α/Α	Είδος συγκριτικού/	Διεύθυνση	Περιγραφή	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή μίσθωσης (€)	Τιμή μονάδος (€/τ.μ.)
1	Τρέχων Μίσθωμα	Αποστόλου Παύλου 10	Τρείς όροφοι γραφείων επί επαγγελματικού κτιρίου με θέσεις στάθμευσης σε υπόγειο και ισόγειο (ανοιχτές	800,00	15.000	18,75
2	Τρέχων Μίσθωμα	Αγίου Κωνσταντίνου	Γραφείο 4ου ορόφου με θέσεις στάθμευσης υπογείου	435,00	7.000	16,09
3	Τρέχων Μίσθωμα	Αγίου Κωνσταντίνου	Γραφείο 3ου ορόφου με 8 θέσεις στάθμευσης στο Α' υπόγειο	405,00	8.000	19,75
4	Τρέχων Μίσθωμα	Αγίου Κωνσταντίνου	Γραφειακός χώρους 1ου ορόφου σε επαγγελματικό κτίριο	285,00	4.500	15,79

Πίνακας σταθμίσεων συγκριτικών στοιχείων

Α/Α	ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ/ ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ/ΠΑΡΟΧΕΣ	ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΣΤΑΘΜΙΣΕΩΝ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Μ²)
1	0%	-5%	-10%	0%	-15%	15,94
2	0%	-5%	-10%	0%	-15%	13,68
3	0%	-5%	-5%	5%	-5%	18,77
4	0%	-5%	0%	5%	0%	15,79
Μέσος όρος						**16,00**

Παράρτημα ΙΙΙ: Υπολογισμός αξίας

Πίνακας προσδιορισμού μισθωτικής αξίας

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ €/Μ²/ΜΗΝΑ	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ €/ΜΗΝΑ
Ισόγειο	Γραφεία	208,30	13,00	2.708
5ος όροφος	Γραφεία	202,70	16,00	3.243
	ΣΥΝΟΛΟ	**411,00**		**5.951**

Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης

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

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 0169550
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

Axies SA, part of the CBRE Affiliate Network, independently prepares client valuations and related advice and is solely responsible for the contents of this report.

Περιεχόμενα

Εισαγωγή 3
Αντικείμενο 3
Χρονοδιάγραμμα 5
Αμοιβή 5
Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή 5
Ασυμβίβαστο 6
Όροι Ανάθεσης 6
Γενικές Διατάξεις 7
Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία 8
Ασφαλιστική Κάλυψη 8
Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων 8
Περιεχόμενο Σύμβασης 9

Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, την 2α Οκτωβρίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

της κατασκευαστικής εταιρείας με την επωνυμία «ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΕ» η οποία εδρεύει στο Ηράκλειο (οδός Κορωναίου 14, τκ 71202), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 077089627000 (Α.Φ.Μ. 094121006 – Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τον κο Δημήτριο Κούτρα 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

Ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ, σε συνέχεια της υπ' αριθ. πρωτ.: ΜΜ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13306 και με ημερομηνία 29 Σεπτεμβρίου 2023 προσφορά εκτίμησης της Μισθωτικής Αξίας γραφειακών χώρων επί της οδού Αποστόλου Παύλου 4 στο Δήμο Αμαρουσίου για σκοπούς επιβεβαίωσης εύλογου μισθώματος από τον μισθωτή η οποία έγινε αποδεκτή στις 2 Οκτωβρίου 2023, αναθέτει στην ΑΞΙΕΣ και η ΑΞΙΕΣ αποδέχεται και αναλαμβάνει την εκτίμηση της Μισθωτικής Αξίας του παραπάνω Ακινήτου (εφεξής «Έργο») βάσει των ακόλουθων όρων:

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Τρέχουσα ημερομηνία.

Σκοπός εκτίμησης

Την επιβεβαίωση εύλογου μισθώματος από τον μισθωτή.

Βάση Εκτίμησης

Η εκτίμηση θα πραγματοποιηθεί με βάση την «Αγοραία Μισθωτική Αξία», η οποία – σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 104) – ορίζεται ως:

«Το εκτιμώμενο μίσθωμα για το οποίο μία ιδιοκτησία δύναται να εκμισθωθεί, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός προτιθέμενου εκμισθωτή και ενός προτιθέμενου μισθωτή, σε μία ελεύθερη συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς κατόπιν κατάλληλων διαπραγματεύσεων και με καθορισμό συγκεκριμένων όρων μίσθωσης, όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου, για τον προσδιορισμό της Μισθωτικής Αξίας τους θα εφαρμοστεί η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Κτηματαγοράς

Απαιτούμενα Στοιχεία

Για το σκοπό της εκτίμησης θα πρέπει να μας προσκομισθούν όλα τα διαθέσιμα έγγραφα όπως κατόψεις για κάθε επίπεδο, τίτλος ιδιοκτησίας (ή σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών) καθώς και συμβάσεις μίσθωσης.

Αυτοψία

Για το σκοπό του έργου θα πραγματοποιηθεί αυτοψία στο ακίνητο κατόπιν συνεννόησης αμφότερων

Γλώσσα

Η έκθεση εκτίμησης θα συνταχθεί στην ελληνική γλώσσα.

Παραδοτέο

Πλήρης έκθεση εκτίμησης βάσει των RICS Valuation Global Standards.

Χρονοδιάγραμμα

Το χρονοδιάγραμμα του Έργου προβλέπει την ολοκλήρωσή του εντός 15 εργάσιμων ημερών από την υπογραφή της παρούσης και της ταυτόχρονης αποστολής των απαιτούμενων για την εκτίμηση εγγράφων.

Η τελική έκθεση δύναται να παραδοθεί σε ηλεκτρονική μορφή (pdf) καθώς και σε φυσικό αρχείο σε ένα αντίτυπο, εφόσον αυτό απαιτηθεί.

Αμοιβή

Η αμοιβή της ΑΞΙΕΣ για το σύνολο του Έργου συμφωνείται στο ποσό των Χιλίων Διακοσίων Ευρώ (€1.200) πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ και είναι καταβλητέα ως εξής:

- Ποσό €500 (Πεντακόσια Ευρώ) (Προκαταβολή) το οποίο καταβάλλεται με την έναρξη του έργου.
- Ποσό €700 (Επτακόσια Ευρώ) πλέον του ΦΠΑ 24% με την ολοκλήρωση του Έργου και την παράδοση στην ΕΝΤΟΛΕΑ της έκθεσης εκτίμησης.

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 στον ΕΝΤΟΛΕΑ των σχετικών εκτιμήσεων. Για την είσπραξη της αμοιβής, συμφώνως με τα προαναφερθέντα, η ΑΞΙΕΣ θα εκδίδει σχετικό τιμολόγιο. Ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ υποχρεούται να εξοφλεί κάθε τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ με κατάθεση σε έναν από τους τραπεζικούς λογαριασμούς που διατηρεί η εταιρεία μας το αργότερο, έως το τέλος του μήνα, ο οποίος έπεται αυτού της τιμολόγησης, με την προϋπόθεση της παράδοσης στον ΕΝΤΟΛΕΑ, το αργότερο έως την πέμπτη ημέρα του επομένου της τιμολόγησης μήνα, του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ. Σε περίπτωση που το τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ παραδοθεί στον 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 στον 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).

Ασυμβίβαστο

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

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 του ακινήτου, 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 του προς εκτίμηση ακινήτου. 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 του ΕΝΤΟΛΕΑ.
- Δεν θα διεξαγάγουμε κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του 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 του ακινήτου. 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 τον 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, αποκλειομένου 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 συμβαλλομένου 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.

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.

Περιεχόμενο Σύμβασης

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

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

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
Ανώνυμη Εταιρεία Εκτιμητών Ορκωτών Πραγματογνωμόνων & Εκτιμητών
Κεντρικό: Τσάκωνα 4 Αθήνα 10674
Τηλ 210 [illegible]81
Υπ/μα Τοπική 86 Θεσσαλονίκη 54622
Τηλ 2310 279248 Fax 2310 271382
ΑΦΜ 999635558 ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Μ.Α.Ε. 55757/01/Β/03/64

Νίκος Χατζητσόλης

Διευθύνων Σύμβουλος

Για την **ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΕ**

ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.
ΤΕΧΝΙΚΗΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΟΡΩΝΑΙΟΥ 14 – ΗΡΑΚΛΕΙΟ – Τ.Κ. 71202
ΤΗΛ. 2810 288287 – FAX 2810 341156
Α.Φ.Μ. 094121006 – Δ.Ο.Υ. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
Γ.Ε.Μ.Η. 077089627000

Δημήτρης Κούτρας

CBRE

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 0169550
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

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.