



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

e-ΕΦΚΑ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΕΘΝΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ



Αρ. Πρωτ. : 66746
Ημ/νία : 24/02/21

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ
ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ
ΔΙΕΘΥΝΣΗ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ
ΤΜ.ΔΙΑΧ/ΣΗΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΩΝ &
ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ
ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

Ταχ. Δ/νση : Ακαδημίας 22,
τ.κ. : 106 71 Αθήνα

Πληροφορίες: Κ. Σερεβέτα

Τηλέφωνο: 210 3666052

Fax: 210 37 29 791

Email: ksereveta@efka.gov.gr

ΠΡΟΣ:

Κάθε ενδιαφερόμενο
Οικονομικό Φορέα

ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ

ΘΕΜΑ: Πρόσκληση σύναψης σύμβασης για την παροχή υπηρεσιών από πιστοποιημένους εκτιμητές, εκτίμησης της μισθωτικής αξίας έντεκα (11) ακινήτων ιδιοκτησίας του e-ΕΦΚΑ και μελέτης αξιοποίησης με εκτίμηση της μισθωτικής αξίας τριών (3) ακινήτων ιδιοκτησίας του e-ΕΦΚΑ, με τη διαδικασία απευθείας ανάθεσης με συλλογή προσφορών και με κριτήριο κατακύρωσης την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει της τιμής, σύμφωνα με το άρθρο 118 του Ν.4412/2016, όπως ισχύει.

(ΦΠΥ 65/20)

Το Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «**Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.)**» με έδρα την οδό Ακαδημίας 22, Αθήνα, **σας προσκαλεί** να υποβάλλετε **τεχνική και οικονομική προσφορά και δικαιολογητικά συμμετοχής για τη, με τη διαδικασία της απευθείας ανάθεσης, σύναψη σύμβασης για την παροχή υπηρεσιών από πιστοποιημένους εκτιμητές, εκτίμησης της μισθωτικής αξίας έντεκα (11) ακινήτων ιδιοκτησίας του e-ΕΦΚΑ και μελέτης αξιοποίησης με εκτίμηση της μισθωτικής αξίας τριών (3) ακινήτων ιδιοκτησίας του e-ΕΦΚΑ.**

Δικαίωμα συμμετοχής έχουν όλα τα νομικά και φυσικά πρόσωπα που είναι εγγεγραμμένα στο Μητρώο Πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Κεφάλαιο Γ του Ν. 4152/2013) στον κλάδο ακίνητα, προσκομίζοντας σχετική βεβαίωση ή πιστοποιητικό, στο φάκελο της τεχνικής προσφοράς.

Οι υποψήφιοι συμμετέχοντες μπορούν να καταθέσουν προσφορά η οποία θα υποβληθεί για ένα Τμήμα, για περισσότερα ή για όλα τα Τμήματα.

Κριτήριο ανάθεσης της σύμβασης θα είναι η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά, βάσει της τιμής ανά Τμήμα.

Προϋπολογισθείσα δαπάνη

Ο συνολικός προϋπολογισμός για την παροχή των ανωτέρω υπηρεσιών, ανέρχεται στο ποσό των **#10.000,00#€ πλέον ΦΠΑ (#12.400,00#€ συμπ/νου ΦΠΑ 24%)** και θα βαρύνει τον **ΚΑΕ 00.10.0439** του προϋπολογισμού του e-ΕΦΚΑ έτους 2021.

Η σύμβαση υποδιαιρείται σε δεκατέσσερα (14) Τμήματα, ως εξής:

| ΤΜΗΜΑ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΛΕΟΝ ΦΠΑ | ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΜΠ/ΝΟΥ ΦΠΑ |
|-------|---|--------------------------|-----------------------------|
| 1 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας τριών (3) κτιρίων του συγκροτήματος της πτέρυγας Μπόμπολα του Γ.Ν. Μελισσίων «Αμαλία Φλέμινγκ» στα Μελίσσια και του περιβάλλοντος χώρου των κτιρίων αυτών | 700,00 | 868,00 |
| 2 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του κτιρίου επί της οδού Πατησίων 140, σε δύο επίπεδα, όπου λειτουργούν 5 χειμερινές αίθουσες κινηματογράφου και θερινός κινηματογράφος στην ταράτσα | 500,00 | 620,00 |
| 3 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του 10ου ορόφου του κτιρίου επί της οδού Κηφισίας 178 στο Χαλάνδρι | 250,00 | 310,00 |
| 4 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας των γραφείων του 3 ^{ου} και του 4 ^{ου} ορόφου επί της οδού Αμερικής 6 στην Αθήνα | 250,00 | 310,00 |
| 5 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του Ισογείου καταστήματος επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 5 στην Αθήνα | 250,00 | 310,00 |
| 6 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του Ισογείου καταστήματος με υπόγειο επί της οδού Βουλής 8-10 στην Αθήνα | 250,00 | 310,00 |
| 7 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του Ισογείου καταστήματος επί της οδού Βουλής 8-10 στην Αθήνα | 250,00 | 310,00 |
| 8 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του Α' και του Β' ορόφου και 15 θέσεων στάθμευσης στο κτίριο επί της διασταυρώσεων των οδών Περραιβού 20 και Καλλιρρόης | 250,00 | 310,00 |
| 9 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του Ισογείου καταστήματος επί της οδού Μητροπόλεως 127 στη Θεσσαλονίκη | 250,00 | 310,00 |
| 10 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του Ισογείου καταστήματος επί της οδού Νικηφόρου Φωκά 16 στη Θεσσαλονίκη | 250,00 | 310,00 |
| 11 | Εκτίμηση μισθωτικής αξίας του κτιρίου επί των οδών Νεάρχου και Σολωμού στα Χανιά | 1.200,00 | 1.488,00 |
| 12 | Μελέτη αξιοποίησης με εκτίμηση μισθωτικής αξίας του Κτιριακού συγκροτήματος επί των οδών Πανεπιστημίου 46, | 3.000,00 | 3.720,00 |

| | | | |
|----|--|------------------|------------------|
| | Χαριλάου Τρικούπη και Φειδίου 3 στην Αθήνα | | |
| 13 | Μελέτη αξιοποίησης με εκτίμηση μισθωτικής αξίας του κτιρίου επί των οδών Σωκράτους 53 και Ζήνωνος στην Αθήνα | 300,00 | 372,00 |
| 14 | Μελέτη αξιοποίησης με εκτίμηση μισθωτικής αξίας του οικοπέδου επί των οδών Σατωβριάνδου 13 και Μ. Κοτοπούλη 7 στην Αθήνα | 2.300,00 | 2.852,00 |
| | ΣΥΝΟΛΑ | 10.000,00 | 12.400,00 |

Αναλυτική περιγραφή των ακινήτων, προδιαγραφές και όροι σύμφωνα με τους οποίους θα πραγματοποιηθούν οι εκτιμήσεις, παρατίθενται στο **Παράρτημα** της παρούσης.

Η προσφορά θα πρέπει να υποβληθεί με επιστολή σας , στα Γραφεία του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.), Ακαδημίας 22, Τ.Κ. 106 71, Αθήνα, Ισόγειο, Γραφείο Αυτοτελούς Τμήματος Γενικού Πρωτοκόλλου, **μέχρι την 04/03/2021 ημέρα Πέμπτη... και ώρα 15:00 μ.μ. (υπόψη της Δ/σης Προμηθειών, Τμήμα Διαχείρισης Διαγωνισμών και Υλοποίησης Συμβάσεων Υπηρεσιών).**

Στην επιστολή θα αναφέρεται η επωνυμία και διεύθυνση του προσφέροντος, καθώς και η ένδειξη: «**Υποβολή τεχνικής, οικονομικής προσφοράς και δικαιολογητικών συμμετοχής για το έργο:** «Παροχή υπηρεσιών από πιστοποιημένους εκτιμητές, εκτίμησης της μισθωτικής αξίας έντεκα (11) ακινήτων ιδιοκτησίας του e-ΕΦΚΑ και μελέτης αξιοποίησης με εκτίμηση της μισθωτικής αξίας τριών (3) ακινήτων ιδιοκτησίας του e-ΕΦΚΑ με τη **διαδικασία της απευθείας ανάθεσης με συλλογή προσφορών**, με κριτήριο κατακύρωσης την **πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει της τιμής**, σύμφωνα με το άρθρο 118 του Ν.4412/2016, όπως ισχύει.»
(ΦΠΥ 65/20)

Συγκεκριμένα, στο φάκελο της προσφοράς θα περιέχονται αναλυτικά :

A. «Δικαιολογητικά συμμετοχής»

(1) Νομιμοποιητικά έγγραφα του Οικονομικού φορέα (ενδεικτικά: ΦΕΚ ίδρυσης και τροποποιήσεις του (για ΑΕ & ΕΠΕ), αντίγραφο ή απόσπασμα του καταστατικού και των εγγράφων τροποποιήσεων του (για ΟΕ, ΕΕ, ΙΚΕ κλπ) και αντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης επαγγέλματος για φυσικά πρόσωπα).

Τα έγγραφα ισχύουσας εκπροσώπησης σε περίπτωση νομικών προσώπων, γίνονται αποδεκτά **εφόσον έχουν εκδοθεί έως τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες πριν από την υποβολή τους,**

(2) Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου, έκδοσης **έως τρεις (3) μήνες πριν από την υποβολή του** στην αναθέτουσα αρχή, ή ισοδύναμου εγγράφου που εκδίδεται από αρμόδια δικαστική ή διοικητική

αρχή της χώρας εγκατάστασης από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχουν καταδικασθεί με αμετάκλητη καταδικαστική απόφαση για έναν από τους παρακάτω λόγους σύμφωνα με το άρθρο 73 παρ. 1 του ν.4412/2016:

α) συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 2 της απόφασης-πλαίσιο 2008/841/ΔΕΥ του Συμβουλίου της 24ης Οκτωβρίου 2008, για την καταπολέμηση του οργανωμένου εγκλήματος (ΕΕ L 300 της 11.11.2008 σ.42),

β) δωροδοκία, όπως ορίζεται στο άρθρο 3 της σύμβασης περί της καταπολέμησης της διαφθοράς στην οποία ενέχονται υπάλληλοι των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ή των κρατών-μελών της Ένωσης (ΕΕ C 195 της 25.6.1997, σ. 1) και στην παράγραφο 1 του άρθρου 2 της απόφασης-πλαίσιο 2003/568/ΔΕΥ του Συμβουλίου της 22ας Ιουλίου 2003, για την καταπολέμηση της δωροδοκίας στον ιδιωτικό τομέα (ΕΕ L 192 της 31.7.2003, σ. 54), καθώς και όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία ή στο εθνικό δίκαιο του οικονομικού φορέα,

γ) απάτη, κατά την έννοια του άρθρου 1 της σύμβασης σχετικά με την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕ C 316 της 27.11.1995, σ. 48), η οποία κυρώθηκε με το ν. 2803/2000 (Α' 48),

δ) τρομοκρατικά εγκλήματα ή εγκλήματα συνδεδεμένα με τρομοκρατικές δραστηριότητες, όπως ορίζονται, αντιστοίχως, στα άρθρα 1 και 3 της απόφασης-πλαίσιο 2002/475/ΔΕΥ του Συμβουλίου της 13ης Ιουνίου 2002, για την καταπολέμηση της τρομοκρατίας (ΕΕ L 164 της 22.6.2002, σ. 3) ή ηθική αυτουργία ή συνέργεια ή απόπειρα διάπραξης εγκλήματος, όπως ορίζονται στο άρθρο 4 αυτής,

ε) νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 1 της Οδηγίας 2005/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Οκτωβρίου 2005, σχετικά με την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας (ΕΕ L 309 της 25.11.2005, σ. 15), η οποία ενσωματώθηκε στην εθνική νομοθεσία με το ν. 3691/2008(Α' 166),

στ) παιδική εργασία και άλλες μορφές εμπορίας ανθρώπων, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 της Οδηγίας 2011/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 5ης Απριλίου 2011, για την πρόληψη και την καταπολέμηση της εμπορίας ανθρώπων και για την προστασία των θυμάτων της, καθώς και για την αντικατάσταση της απόφασης-πλαίσιο 2002/629/ΔΕΥ του Συμβουλίου(ΕΕ L 101 της 15.4.2011, σ. 1), η οποία ενσωματώθηκε στην εθνική νομοθεσία με το ν. 4198/2013 (Α' 215).

Σε περίπτωση ελλείπει αυτού, ισοδύναμου εγγράφου που εκδίδεται από αρμόδια δικαστική ή διοικητική αρχή του κράτους-μέλους ή της χώρας καταγωγής ή της χώρας όπου είναι εγκατεστημένος ο εν λόγω οικονομικός φορέας, από το οποίο προκύπτει ότι πληρούνται αυτές οι προϋποθέσεις.

Η υποχρέωση προσκόμισης του ως άνω αποσπάσματος αφορά και στα μέλη του διοικητικού, διευθυντικού ή εποπτικού οργάνου του εν λόγω οικονομικού φορέα ή στα πρόσωπα που έχουν εξουσία εκπροσώπησης, λήψης αποφάσεων ή ελέγχου σε αυτό. Αφορά ιδίως:

α) στις περιπτώσεις εταιρειών περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.), ιδιωτικών κεφαλαιουχικών εταιριών (Ι.Κ.Ε.) και προσωπικών εταιρειών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), τους διαχειριστές,

β) στις περιπτώσεις ανωνύμων εταιρειών (Α.Ε.), τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, καθώς και όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

γ) στις περιπτώσεις των συνεταιρισμών τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

(3) Πιστοποιητικό που εκδίδεται από αρμόδια κατά περίπτωση αρχή, από το οποίο να προκύπτει ότι κατά την ημερομηνία προσκόμισής του είναι ενήμεροι **ως προς τις φορολογικές τους υποχρεώσεις και τις υποχρεώσεις τους που αφορούν τις εισφορές κοινωνικής ασφάλισης** (κύριας και επικουρικής), και ειδικότερα:

I) φορολογική ενημερότητα από την οποία να προκύπτει ότι είναι ενήμεροι ως προς τις υποχρεώσεις τους που αφορούν τις φορολογικές τους υποχρεώσεις.

II) ασφαλιστική ενημερότητα κύριας και επικουρικής ασφάλισης από αρμόδια κατά περίπτωση Αρχή, από όπου να προκύπτει ότι, είναι ενήμεροι ως προς τις υποχρεώσεις τους που αφορούν **τις εισφορές κοινωνικής ασφάλισης** (κύριας και επικουρικής), **καθώς και**

III) Υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/1986 (η οποία θα έχει συνταχθεί μετά την κοινοποίηση της παρούσας πρόσκλησης) στην οποία ο **οικονομικός φορέας** (νόμιμος εκπρόσωπος) θα δηλώνει όλους τους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης (κύριας & επικουρικής) στους οποίους οφείλει να καταβάλει εισφορές.

Τα ανωτέρω αποδεικτικά γίνονται αποδεκτά εφόσον είναι εν ισχύ κατά τον χρόνο υποβολής τους, άλλως στην περίπτωση που δεν αναγράφεται χρόνος ισχύος, να έχουν εκδοθεί έως τρεις (3) μήνες πριν από την υποβολή τους.

(4) Υπεύθυνη δήλωση (χωρίς να απαιτείται βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής από αρμόδια διοικητική αρχή ή τα ΚΕΠ), **στην οποία :**

α. Να αναγράφονται τα στοιχεία της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος στην οποία συμμετέχουν (είδος και αντικείμενο διαγωνισμού, τα στοιχεία της αναθέτουσας αρχής, αριθμός φακέλου και πρωτοκόλλου της Πρόσκλησης).

β. Να δηλώνεται:

- **ότι** έλαβε γνώση και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως όλους τους όρους της παρούσας Πρόσκλησης, βάσει των οποίων συντάχθηκε η προσφορά του.
- **ότι** η οικονομική προσφορά δεσμεύει τον προσφέροντα για εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακές ημέρες από την επόμενη της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής της προσφοράς.
- **ότι** μετά την έκδοση και κοινοποίηση της απόφασης ανάθεσης, θα προσέλθουν για την υπογραφή της σύμβασης.

B. «Τεχνική Προσφορά», με τα τεχνικά χαρακτηριστικά των προσφερόμενων ειδών, σύμφωνα με το Παράρτημα της παρούσας (Περιγραφή Ακινήτων -Τεχνικές Προδιαγραφές & Όροι), καθώς και τα σχετικά δικαιολογητικά και έγγραφα σύμφωνα με τις απαιτήσεις της παρούσας.

Η τεχνική προσφορά θα πρέπει να είναι σύμφωνη με όσα αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα – (Περιγραφή Ακινήτων -Τεχνικές Προδιαγραφές & Όροι)

Γ. «Οικονομική Προσφορά», έγγραφο με τα **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ** της προσφοράς σύμφωνα με τα οριζόμενα της παρούσας.

Η Τεχνική και Οικονομική προσφορά θα φέρει υπογραφή και σφραγίδα του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρείας.

Η τιμή προσφοράς δεν υπόκειται σε καμία αναπροσαρμογή ή αναθεώρηση, για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία, θα ισχύει δε και θα δεσμεύει τον Ανάδοχο μέχρι την πλήρη εκτέλεση της σύμβασης.

Σε περίπτωση που τα ΤΕΧΝΙΚΑ στοιχεία της προσφοράς δεν είναι δυνατόν, λόγω του μεγάλου όγκου, να τοποθετηθούν στον κυρίως φάκελο, τότε αυτά συσκευάζονται ιδιαίτερα και ακολουθούν τον κυρίως φάκελο με την ένδειξη «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ» και τις λοιπές ενδείξεις του κυρίως φακέλου.

Η συμμετοχή στη διαδικασία συνεπάγεται την χωρίς επιφύλαξη αποδοχή των όρων της παρούσας πρόσκλησης, οι βασικοί όροι της οποίας θα αποτελέσουν στοιχεία της σύμβασης και θα δεσμεύουν την επιχείρηση, στην περίπτωση που εκ παραλήψεως δεν θα περιληφθούν σε αυτή.

Κριτήριο κατακύρωσης είναι η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει της τιμής ανά Τμήμα.

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ – ΠΑΡΑΛΑΒΗ

Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και παραλαβής του έργου θα είναι σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της παρούσας.

Οι εκθέσεις εκτίμησης μισθωτικής αξίας και οι μελέτες αξιοποίησης με εκτίμηση μισθωτικής αξίας, θα παραληφθούν από Ειδική Επιτροπή που θα συσταθεί για το σκοπό αυτό (άρθρο 221 ν.4412/16) και θα αποτελείται από υπαλλήλους της Δ/νσης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας.

Επισημαίνεται ότι η Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, ως αρμόδια Δ/ση, θα παραδώσει όλο το υλικό και τα διαθέσιμα στοιχεία που έχει στην κατοχή της για τα ακίνητα.

ΠΛΗΡΩΜΗ

Η πληρωμή του αναδόχου θα γίνει από τις Οικονομικές Υπηρεσίες της Κεντρικής Υπηρεσίας του e-ΕΦΚΑ στο **100%** του τιμήματος μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας της παραλαβής και αφού προσκομισθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και υπογραφούν τα σχετικά πρωτόκολλα, ποσοτικής και ποιοτικής παραλαβής από την αρμόδια Επιτροπή Παραλαβής.

Για την πληρωμή ο Ανάδοχος θα πρέπει να έχει προσκομίσει όλα τα νόμιμα παραστατικά και

δικαιολογητικά που προβλέπονται από το άρθρο 200 παρ. 5 του ν. 4412/2016, καθώς και κάθε άλλο δικαιολογητικό που τυχόν ήθελε ζητηθεί από τις αρμόδιες Υπηρεσίες που διενεργούν τον έλεγχο και την πληρωμή. Τον Ανάδοχο θα βαρύνουν οι υπέρ τρίτων κρατήσεις ως και κάθε άλλη επιβάρυνση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Το/α τιμολόγιο/α θα εκδίδονται στα εξής στοιχεία:

ΕΠΩΝΥΜΙΑ: e-Ε.Φ.Κ.Α. – ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΕΘΝΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ: ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ - Ν.Π.Δ.Δ.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 22, 106 71, ΑΘΗΝΑ

Α.Φ.Μ.: 997072577

Δ.Ο.Υ. : Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Μετά την προσκόμιση και αξιολόγηση των ανωτέρω , εκδίδεται **μία απόφαση** του αποφαινόμενου οργάνου της αναθέτουσας αρχής, η οποία κοινοποιείται με επιμέλεια αυτής στον ανάδοχο/αναδόχους και τον/τους καλεί να προσέλθει/προσέλθουν για την υπογραφή της **σύμβασης**.

Για την έγκριση της εν λόγω δαπάνης εκδόθηκε η με αριθμ. πρωτ.: 324626/07-12-20(ΑΔΑ ΩΕ9Δ46ΜΑΠΣ-2ΘΦ / ΑΔΑΜ: 20REQ007792586) απόφαση του Υποδιοικητή του e-ΕΦΚΑ, και η υπ. αρ. πρωτ. Μ371/02-02-2021 (ΑΔΑ: ΨΚΓΟ46ΜΑΠΣ-ΨΝ2, ΑΔΑΜ: 21REQ008176522 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης.

Η σχετική δαπάνη θα βαρύνει τον **ΚΑΕ 00.10.0439 έτους 2021**.

Κωδικός Αρχείου Είδους: **CPV: 70100000-2**

Πληροφορίες σχετικά με την παρούσα πρόσκληση παρέχονται κατά τις εργάσιμες μέρες και ώρες από την κ. Σερεβέτα Κωνσταντίνα - τηλ. 210 36 66 052 και τον κ. Αλεξόπουλο Ηλία - τηλ. 210 37 29 772.

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ**

B. ΖΕΡΒΑ

Συν/να : ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**Ανήκει στην Πρόσκληση (ΦΠΥ 65/20)****ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ****Περιγραφή Ακινήτων -Τεχνικές Προδιαγραφές & Όροι**

Ακολουθεί περιγραφή των ακινήτων, προδιαγραφές και όροι σύμφωνα με τους οποίους θα πραγματοποιηθούν οι εκτιμήσεις, όπως αυτά αποτυπώνονται στα ανωτέρω σχετικά έγγραφα του Τμήματος Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας.

ΤΜΗΜΑ 1 – Τρία (3) κτίρια του συγκροτήματος της πτέρυγας Μπόμπολα του Γ.Ν Μελισσίων «Αμαλία Φλέμινγκ», στα Μελίσσια και του περιβάλλοντος χώρου των κτιρίων αυτών.**Α. Αντικείμενο**

Εκτίμηση μισθωτικής αξίας των τριών (3) κτιρίων του συγκροτήματος της πτέρυγας Μπόμπολα του Γ.Ν Μελισσίων «Αμαλία Φλέμινγκ» στα Μελίσσια και του περιβάλλοντος χώρου των κτιρίων αυτών.

Β. Περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα εντός οικοπέδου έκτασης 6.900,00τ.μ (το οποίο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης) και αποτελείται από τα εξής:

1. Κτίριο «ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ» με χρήση Νοσηλευτικού Ιδρύματος συνολικής επιφάνειας 2.176,19τμ που αναλύεται ως εξής (με πιθανό έτος ανέγερσης 1954-1955): υπόγειο επιφάνειας 469,93τμ, ισόγειο επιφάνειας 529,98τμ, 1ος όροφος επιφάνειας 469,42τμ, 2ος όροφος επιφάνειας 469,42τμ, 3ος όροφος επιφάνειας 237,44τμ.

2. Προκάτ Κτίριο «ΗΡΑΚΛΕΙΔΟΥ» με χρήση Εργαστηρίου / Ακτινολογικού / Εργαστηρίου επιφάνειας 263,52τμ (το έτος εγκατάστασης δεν είναι γνωστό).

3. Προκάτ Κτίριο με χρήση Αποθηκών – Αρχείου επιφάνειας 387,84τμ (το έτος εγκατάστασης δεν είναι γνωστό).

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα (10) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

Επιθυμητή αλλά όχι προαπαιτούμενο είναι η εμπειρία του υποψήφιου εκτιμητή σε ανάλογη

εργασίας εκτίμησης μισθωτικής αξίας κτιρίου υγειονομικού ενδιαφέροντος και ανάλογης επιφάνειας.

Ε. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και πρότυπα κατά RICS. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή στο e-mail: d.aperousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας 3 κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, της πτέρυγας Μπόμπολα, του Γενικού Νοσοκομείου Μελισσίων «Αμαλία Φλέμινγκ».

ΤΜΗΜΑ 2 - Κτίριο επί της οδού Πατησίων 140, σε δύο επίπεδα, όπου λειτουργούν 5 χειμερινές αίθουσες κινηματογράφου και θερινός κινηματογράφος στην ταράτσα.

Α. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του κτιρίου επί της οδού Πατησίων 140.

Β. Περιγραφή του ακινήτου

Στο κτίριο στεγάζεται ο κινηματογράφος ΑΕΜΩ. Πρόκειται για κτίριο σε δύο (2) επίπεδα, όπου λειτουργούν πέντε (5) χειμερινές αίθουσες κινηματογράφου και θερινός κινηματογράφος στην ταράτσα.

Επιφάνεια υπογείου: 696,18τ.μ.

Επιφάνεια ισογείου: 418,55τ.μ.

Επιφάνεια Α' ορόφου: 762,18τ.μ.

Επιφάνεια δώματος: 260,84τ.μ

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο με χρήση κινηματογράφου.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.aperousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του κτιρίου επί της οδού Πατησίων 140»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την

κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 3 - 10ος όροφος του κτιρίου επί της οδού Κηφισίας 178 στο Χαλάνδρι

A. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του 10^{ου} ορόφου του κτιρίου επί της οδού Κηφισίας 178 στο Χαλάνδρι.

B. Περιγραφή του ακινήτου

Ο 10ος όροφος του κτιρίου επί της οδού Κηφισίας 178, επιφανείας 542τ.μ., ο οποίος είναι εκμισθωμένος σε Υπηρεσία.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.periousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του 10ου ορόφου του κτιρίου επί της οδού Κηφισίας 178 στο Χαλάνδρι»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 4 - Γραφεία 3ου και 4ου ορόφου επί της οδού Αμερικής 6 στην Αθήνα

A. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας των γραφείων του 3ου και του 4ου ορόφου, κτιρίου επί της οδού Αμερικής 6 στην Αθήνα.

B. Περιγραφή του ακινήτου

Πρόκειται για γραφεία του 3ου ορόφου επιφανείας 300,00τμ και τον 4ου ορόφου επιφάνειας 300,00τμ, στα οποία στεγάζονται υπηρεσίες του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.periousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας των γραφείων του 3ου και 4ου ορόφου, σε κτίριο επί της οδού Αμερικής 6 στην Αθήνα»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 5 - Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 5 στην Αθήνα

Α. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ισογείου καταστήματος επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 5 στην Αθήνα.

Β. Περιγραφή του ακινήτου

Ισόγειο κατάστημα επιφανείας 99τ.μ.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.periousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του ισογείου καταστήματος επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 5 στην Αθήνα»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 6 - Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο επί της οδού Βουλής 8-10 στην Αθήνα

A. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ισογείου καταστήματος με υπόγειο επί της οδού Βουλής 8-10 στην Αθήνα.

B. Περιγραφή του ακινήτου

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο, συνολικής επιφανείας 196,00τμ, στο οποίο λειτουργεί το τυροπιτάδικο «ΑΡΙΣΤΟΝ». Το κατάστημα έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο στη χρήση.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.periousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του ισογείου καταστήματος με υπόγειο επί της οδού Βουλής 8-10 στην Αθήνα»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 7 - Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Βουλής 8-10 στην Αθήνα**A. Αντικείμενο**

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ισογείου καταστήματος επί της οδού Βουλής 8-10 στην Αθήνα.

B. Περιγραφή του ακινήτου

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα επιφανείας 17,50τ.μ. στο οποίο λειτουργεί το ωρολογοποιείο ΣΙΔΕΡΗΣ. Το κατάστημα έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο στη χρήση.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.periousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του ισογείου καταστήματος επί

της οδού Βουλής 8-10 στην Αθήνα»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 8 – Α΄ και Β΄ όροφος και 15 θέσεις στάθμευσης στο κτίριο επί της διασταυρώσεων των οδών Περραιβού 20 και Καλλιρρόης στην Αθήνα.

Α. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του Α΄ και του Β΄ ορόφου και 15 θέσεων στάθμευσης, στο κτίριο επί της διασταυρώσεων των οδών Περραιβού 20 και Καλλιρρόης στην Αθήνα.

Β. Περιγραφή του ακινήτου

Στους δύο ορόφους του κτιρίου στεγάζονται Υπηρεσίες του e-ΕΦΚΑ, οι οποίες θα μεταστεγαστούν.

Επιφάνεια Α΄ ορόφου: 543,50τ.μ.

Επιφάνεια Β΄ ορόφου: 543,50τ.μ.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.periousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του Α΄ και του Β΄ ορόφου και 15 θέσεων στάθμευσης, στο κτίριο επί της διασταυρώσεων των οδών Περραιβού 20 και Καλλιρρόης στην Αθήνα»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 9 - Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Μητροπόλεως 127 στη Θεσσαλονίκη

Α. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του καταστήματος επί της οδού Μητροπόλεως 127 στη Θεσσαλονίκη.

Β. Περιγραφή του ακινήτου

Ισόγειο κατάστημα επιφανείας 18τ.μ., το οποίο είναι κενό.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.periousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας καταστήματος επί της οδού Μητροπόλεως 127 στη Θεσσαλονίκη.»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 10 - Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Νικηφόρου Φωκά 16 στη Θεσσαλονίκη.

Α. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του καταστήματος επί της οδού Νικηφόρου Φωκά 16 στη Θεσσαλονίκη.

Β. Περιγραφή του ακινήτου

Ισόγειο κατάστημα επιφανείας 40τ.μ., το οποίο είναι κενό.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με εκτιμητικά πρότυπα, διεθνώς αναγνωρισμένα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή, στο e-mail: d.periousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας καταστήματος επί της οδού Νικηφόρου Φωκά 16 στη Θεσσαλονίκη.»

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτιρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου.

ΤΜΗΜΑ 11 - Ακίνητο επί της διασταυρώσεως των οδών Νεάρχου και Σολωμού στα Χανιά.

A. Αντικείμενο

Εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου επί της διασταυρώσεως των οδών Νεάρχου και Σολωμού στα Χανιά.

B. Περιγραφή του ακινήτου

Πρόκειται για το ακίνητο επί των οδών Νεάρχου και Σολωμού στο Ο.Τ. 164, στη θέση «Κήπος», στο κέντρο του Δήμου Χανίων.

Το κτίριο κατασκευάστηκε με την υπ'αριθμ.283/12-11-1962 οικοδομική άδεια, αποπερατώθηκε το έτος 1964 και αποτελείται από:

- Υπόγειο: επιφάνειας 90,40τ.μ. και αποτελείται μόνο από έναν διάδρομο και το λεβητοστάσιο.
- Ισόγειο: 537,20τμ
- Α όροφος: 432,29τ.μ.

Σύνολο ανωδομής: 969,49τ.μ.

Σύνολο κτιρίου με υπόγειο: 1.059,89τ.μ.

Ισόγειο ακάλυπτος χώρος: 86,66τ.μ.

Γενικό Σύνολο: 1.146,55τ.μ.

Το κτίριο διαθέτει κλιμακοστάσιο που ενώνει το ισόγειο με τον Α' όροφο. Δεν διαθέτει ανελκυστήρα. Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου υπάρχουν βοηθητικά κτίσματα εμβαδού 86,66τ.μ. με χρήση αποθηκευτικών χώρων σε καλή κατάσταση.

Γ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία ανάθεσης.

Δ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης σύμφωνη με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή στο email: d.aperiousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: Έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του ακινήτου ιδιοκτησίας e-ΕΦΚΑ επί των Νεάρχου και Σολωμού στα Χανιά».

Ε. Μεθοδολογία

Η βασική μεθοδολογία προσέγγισης της μισθωτικής αξίας θα είναι η συγκριτική μέθοδος ή/και η μέθοδος εισοδήματος. Ο εκτιμητής μετά από αυτοψία στο ακίνητο και αντλώντας στοιχεία από την κτηματαγορά, θα πρέπει να επιλέξει την ενδεδειγμένη για το είδος του κτηρίου μέθοδο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα πάντα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και να προβεί στην τεκμηρίωση της επιλογής της εν λόγω μεθόδου. **Ο εκτιμητής θα προβεί στην επικαιροποίηση της εκτίμησης της μισθωτικής αξίας του ακινήτου ως έχει, θα εκτιμήσει το κόστος ανακαίνισης του κτιρίου προκειμένου να καταστεί λειτουργικό και θα προβεί και στην εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου ως ανακαινισμένου.**

ΤΜΗΜΑ 12 – Κτιριακό συγκρότημα επί των οδών Πανεπιστημίου 46, Χαρ. Τρικούπη και Φειδίου 3 στην Αθήνα

A. Αντικείμενο

Μελέτη αξιοποίησης με εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του κτιριακού συγκροτήματος επί των οδών Πανεπιστημίου 46, Χαρ. Τρικούπη και Φειδίου 3 στην Αθήνα.

B. Περιγραφή του ακινήτου

Πρόκειται για τετραώροφο διατηρητέο κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα, εστιατόριο και κινηματογράφο (ΠΔ14/1983-ΦΕΚ Δ' 503/1983). Επιπλέον η χρήση του ισόγειου εστιατορίου INTEAL έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέα (ΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ 726/2002-ΦΕΚ Δ' 55/2002).

Το κτίριο κατασκευάστηκε τη δεκαετία 1880-1890 και ανήκει στο σύμπλεγμα των τεσσάρων κατοικιών που ανήγειρε ο Ερρίκος Σλήμαν στην οδό Πανεπιστημίου, είναι μικτής κατασκευής (λιθοδομή και οπλισμένο σκυρόδεμα) και αποτελείται από Ισόγειο, Ημιώροφο και τέσσερις (4) ορόφους:

Αναλυτικά οι επιφάνειες είναι οι κάτωθι:

(α) Κτίριο Πανεπιστημίου 46

Ισόγειο: 1.264,60 τ.μ.

Ημιώροφος: 1.264,60 τ.μ.

A' όροφος: 1.264,60 τ.μ.

B' όροφος: 1.264,60 τ.μ.

Γ' όροφος: 1.228,37 τ.μ.

Δ' όροφος: 828,85 τ.μ.

Σύνολο: 7.115,62 τ.μ.

(β) Κινηματογράφος INTEAL

Πρόκειται για τον κινηματογράφο INTEAL που ευρίσκεται στην αυλή του παραπάνω κτιρίου και είναι κατασκευασμένος από οπλισμένο σκυρόδεμα και μεταλλική στέγη, επιφανείας 829,50 τ.μ.

(γ) Κτίριο επί της οδού Φειδίου 3

Πρόκειται για το κτίριο του παλιού Ωδείου, κατασκευασμένο από λιθοδομή, που αποτελείται από υπόγειο, υπερυψωμένο Ισόγειο και έναν όροφο. Με το ΦΕΚ

759/τ.Β/9.8.1977 το κτίριο του Ωδείου Αθηνών χαρακτηρίστηκε διατηρητέο από το Υπουργείο Πολιτισμού.

i. Κτίριο Ωδείου

Υπόγειο: 542,70 τ.μ.

Ισόγειο: 542,70 τ.μ.

Α' όροφος: 542,70 τ.μ.

Σύνολο: 1.628,10 τ.μ.

ii. Κτίσματα:

ένα Ισόγειο και ένα δώροφο που ευρίσκονται εκατέρωθεν του κτιρίου του παλιού Ωδείου στην οδό Φειδίου 3.

Ισόγειο κτίσμα: 84,00 τ.μ.

Δώροφο κτίσμα αποτελούμενο από Ισόγειο 83,00 τ.μ και όροφο 83,00 τ.μ.

Γ. Παραδοτέα

A. ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Για το ανωτέρω συγκρότημα, το οποίο αποτελείται από το κτίριο επί της οδού Πανεπιστημίου 46, το κτίριο επί της οδού Φειδίου 3, και το χώρο του κινηματογράφου ΙΝΤΕΑΛ, θα παραδοθούν **δύο προτάσεις αξιοποίησης** λαμβάνοντας υπόψη:

- i) τη μακροχρόνια παραχώρηση από πλευράς e-ΕΦΚΑ της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου ακινήτου με σκοπό τη λειτουργία του **ως ξενοδοχειακή μονάδα τουλάχιστον 4***, μετά την εκτέλεση επενδυτικού προγράμματος ανακαίνισης του κτιρίου για το σκοπό αυτό και
- ii) τη μακροχρόνια παραχώρηση από πλευράς e-ΕΦΚΑ της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου ακινήτου με σκοπό τη λειτουργία του **ως κτίριο γραφείων**, μετά την εκτέλεση επενδυτικού προγράμματος ανακαίνισης του κτιρίου για το σκοπό αυτό.

B. ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΣ ΤΟΝ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟ

Για το ανωτέρω συγκρότημα, θα παραδοθούν **δύο προτάσεις αξιοποίησης**, λαμβάνοντας υπόψη:

- i) τη μακροχρόνια παραχώρηση από πλευράς e-ΕΦΚΑ της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου ακινήτου με σκοπό τη λειτουργία του **ως ξενοδοχειακή μονάδα τουλάχιστον 4***, μετά την εκτέλεση επενδυτικού προγράμματος ανακαίνισης του κτιρίου για το σκοπό αυτό και
- ii) τη μακροχρόνια παραχώρηση από πλευράς e-ΕΦΚΑ της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου ακινήτου με σκοπό τη λειτουργία του **ως κτίριο γραφείων**, μετά την εκτέλεση επενδυτικού προγράμματος ανακαίνισης του κτιρίου για το σκοπό αυτό.

Γ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ

Σκοπός της εκτίμησης της μισθωτικής αξίας του κινηματογράφου είναι η επανεκμίσθωσή του με

την ίδια χρήση.

Σκοπός των ανωτέρω τριών περιπτώσεων είναι να αποτυπωθούν τα κρίσιμα μεγέθη που απαιτούνται για την μακροχρόνια παραχώρηση του ακινήτου, ήτοι μηνιαίο μίσθωμα, διάρκεια εκμίσθωσης, εκτιμώμενο κόστος επισκευών, περίοδος χάριτος.

Δ. Μεθοδολογία

Ο εκτιμητής θα πρέπει να ακολουθήσει δύο ανεξάρτητες μεθοδολογίες.

Η πρώτη μέθοδος πρέπει υποχρεωτικά να βασίζεται στην αρχή του υπολογισμού των μελλοντικών οικονομικών οφελών της ιδιοκτησίας. Θα βασίζεται δηλαδή στην πρόβλεψη όλων των πιθανών μελλοντικών κερδών αλλά και των λειτουργικών δαπανών και την προβολή τους σε χρονικό ορίζοντα ικανό να αποφέρει τα αναμενόμενα οικονομικά οφέλη τόσο για τον e-ΕΦΚΑ, όσο και για τον υποψήφιο επενδυτή. Ως εκ τούτου, πρέπει να ακολουθηθεί η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης ή εισοδήματος χρησιμοποιώντας την τεχνική της προεξόφλησης των ταμειακών ροών (DCF). Στον προσδιορισμό των ταμειακών ροών πρέπει να λαμβάνονται εκτός από όλα τα πιθανά έσοδα της επένδυσης, το κόστος ανακαίνισης το κόστος χρηματοδότησης της επένδυσης, οι φόροι και το συνολικό λειτουργικό κόστος της επιχείρησης, ώστε να υπολογιστεί το καθαρό λειτουργικό κέρδος της επιχείρησης αλλά και η αξία του ακινήτου στο τέλος της επενδυτικής περιόδου.

Η δεύτερη μέθοδος υπολογισμού δύναται να προταθεί από τον εκτιμητή, μέσα από μια σειρά ήδη διαθέσιμων αξιόπιστων τεχνικών κατάλληλη για το είδος του ακινήτου αλλά και το είδος της αξιοποίησης.

Σε κάθε περίπτωση ο εκτιμητής θα κάνει έρευνα των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, ενώ θα λάβει υπόψη του και τυχόν ευνοϊκές νομοθετικές διατάξεις που αφορούν την αξιοποίηση της ευρύτερης περιοχής όπου βρίσκονται τα ακίνητα.

Ε. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση **εντός δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών** από την ημερομηνία ανάθεσης.

ΣΤ. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης - μελέτη αξιοποίησης σύμφωνη με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή στο email: d.aperiousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: Μελέτη αξιοποίησης με έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του κτιριακού συγκροτήματος επί των οδών Πανεπιστημίου 46, Χαρ. Τρικούπη και Φειδίου 3 ιδιοκτησίας e-ΕΦΚΑ, στην Αθήνα».

Ζ. Ποιοτικά χαρακτηριστικά

Η μελέτη θα πρέπει να υπογράφεται από τουλάχιστον 2 εκτιμητές πιστοποιημένους κατά RICS.

ΤΜΗΜΑ 13 - Ακίνητο επί της διασταυρώσεων των οδών Σωκράτους 53 και Ζήνωνος στην Αθήνα

A. Αντικείμενο

Μελέτη αξιοποίησης με εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου επί της διασταυρώσεων των οδών Σωκράτους 53 και Ζήνωνος στην Αθήνα.

B. Περιγραφή του ακινήτου

Πρόκειται για κτίριο αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, επτά ορόφους, επί οικοπέδου κειμένου στο Δήμο Αθηναίων, στην περιοχή της Ομόνοιας, στη συμβολή των οδών Σωκράτους 53 και Ζήνωνος, εντός του οικοδομικού τετραγώνου που περιβάλλεται από τις οδούς Σωκράτους, Ζήνωνος, Γερανίου και Αγίου Κωνσταντίνου (Ο.Τ. 64002).

Οι επιφάνειες του κτιρίου αναλύονται ως εξής:

- 1ο υπόγειο: 914,30τμ
- Ισόγειο: 900,89τμ
- 1ος όροφος: 792,89τμ
- 2ος όροφος: 738,29τμ
- 3ος όροφος: 790,62τμ
- 4ος όροφος: 790,62τμ
- 5ος όροφος: 764,64τμ
- 6ος όροφος: 705,39τμ
- 7ος όροφος: 480,73τμ

Στα τετραγωνικά του υπογείου συμπεριλαμβάνεται στοά 126 τ.μ., ενώ στο ισόγειο τα 230τ.μ. αποτελούν εσωτερική στοά.

Το κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο σύμφωνα με το ΦΕΚ 267Δ/1997, ενώ πρόσφατα χαρακτηρίστηκε και ως μνημείο ως προς το κέλυφος και τα ουσιώδη τυπολογικά και αρχιτεκτονικά του στοιχεία, σύμφωνα με το ΦΕΚ 617/2008.

Γ. Μεθοδολογία

Η πρόταση αξιοποίησης με εκτίμηση της μισθωτικής αξίας, θα γίνει, λαμβάνοντας υπόψη τη μακροχρόνια παραχώρηση από πλευράς e-ΕΦΚΑ της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου ακινήτου με σκοπό τη λειτουργία του **ως ξενοδοχειακή μονάδα τουλάχιστον 4***, μετά την εκτέλεση επενδυτικού προγράμματος ανακαίνισης του κτιρίου για τον σκοπό αυτό.

Για τον υπολογισμό όλων των παραπάνω μεγεθών, ο εκτιμητής θα πρέπει να ακολουθήσει δύο ανεξάρτητες μεθοδολογίες.

Η πρώτη μέθοδος πρέπει υποχρεωτικά να βασίζεται στην αρχή του υπολογισμού των μελλοντικών οικονομικών οφελών της ιδιοκτησίας. Θα βασίζεται δηλαδή στην πρόβλεψη όλων των πιθανών μελλοντικών κερδών αλλά και των λειτουργικών δαπανών και την προβολή τους σε χρονικό ορίζοντα ικανό να αποφέρει τα αναμενόμενα οικονομικά οφέλη τόσο για τον e-ΕΦΚΑ, όσο και για τον υποψήφιο επενδυτή. Ως εκ τούτου, πρέπει να ακολουθηθεί η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης ή εισοδήματος χρησιμοποιώντας την τεχνική της προεξόφλησης των ταμειακών ροών (DCF).

Στον προσδιορισμό των ταμειακών ροών πρέπει να λαμβάνονται εκτός από όλα τα πιθανά έσοδα της επένδυσης, το κόστος ανακαίνισης το κόστος χρηματοδότησης της επένδυσης, οι φόροι και το

συνολικό λειτουργικό κόστος της επιχείρησης , ώστε να υπολογιστεί το καθαρό λειτουργικό κέρδος της επιχείρησης αλλά και η αξία του ακινήτου στο τέλος της επενδυτικής περιόδου.

Η δεύτερη μέθοδος υπολογισμού δύναται να προταθεί από τον εκτιμητή, μέσα από μια σειρά ήδη διαθέσιμων αξιόπιστων τεχνικών κατάλληλη για το είδος του ακινήτου αλλά και το είδος της αξιοποίησης.

Σε κάθε περίπτωση ο εκτιμητής θα κάνει έρευνα των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, ενώ θα λάβει υπόψη του και τυχόν ευνοϊκές νομοθετικές διατάξεις που αφορούν την αξιοποίηση της ευρύτερης περιοχής όπου βρίσκονται τα ακίνητα.

Σκοπός της ανωτέρω μελέτης είναι να αποτυπωθούν τα κρίσιμα μεγέθη που απαιτούνται για την μακροχρόνια παραχώρηση του ακινήτου, ήτοι μηνιαίο μίσθωμα, διάρκεια εκμίσθωσης, εκτιμώμενο κόστος επισκευών, περίοδος χάριτος.

Δ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση εντός **δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών** από την ημερομηνία ανάθεσης.

Ε. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης – μελέτη αξιοποίησης σύμφωνη με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή στο email: d.aperiousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: Μελέτη αξιοποίησης με έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του ακινήτου επί των οδών Σωκράτους 53 και Ζήνωνος ιδιοκτησίας e-ΕΦΚΑ, στην Αθήνα».

ΣΤ. Ποιοτικά χαρακτηριστικά

Η μελέτη θα πρέπει να υπογράφεται από τουλάχιστον 2 εκτιμητές πιστοποιημένους κατά RICS.

ΤΜΗΜΑ 14 - Ακίνητο επί της διασταυρώσεως των οδών Σατωβριάνδου 13 και Μ. Κοτοπούλη 7 στην Αθήνα.

Α. Αντικείμενο

Μελέτη αξιοποίησης με εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου επί της διασταυρώσεως των οδών Σατωβριάνδου 13 και Μ. Κοτοπούλη 7 στην Αθήνα.

Β. Περιγραφή του ακινήτου

Πρόκειται για γωνιακό οικόπεδο εντός του ιστορικού τριγώνου του Δ. Αθηναίων, επιφανείας 440,16 τ.μ.

Γ. Μεθοδολογία

Θα κατατεθούν **δύο προτάσεις αξιοποίησης**, λαμβάνοντας υπόψη τη μακροχρόνια παραχώρηση από πλευράς e-ΕΦΚΑ της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου ακινήτου με σκοπό τη λειτουργία του:

α) **ως κτίριο γραφείων** και

β) **ως πολυόροφο κτίριο στάθμευσης αυτοκινήτων**, μετά την εκτέλεση επενδυτικού

προγράμματος κατασκευής του κτιρίου για το σκοπό αυτό.

Για τον υπολογισμό όλων των παραπάνω μεγεθών, ο εκτιμητής θα πρέπει να ακολουθήσει δύο ανεξάρτητες μεθοδολογίες.

Η πρώτη μέθοδος πρέπει υποχρεωτικά να βασίζεται στην αρχή του υπολογισμού των μελλοντικών οικονομικών οφελών της ιδιοκτησίας. Θα βασίζεται δηλαδή στην πρόβλεψη όλων των πιθανών μελλοντικών κερδών αλλά και των λειτουργικών δαπανών και την προβολή τους σε χρονικό ορίζοντα ικανό να αποφέρει τα αναμενόμενα οικονομικά οφέλη τόσο για τον e-ΕΦΚΑ, όσο και για τον υποψήφιο επενδυτή. Ως εκ τούτου, πρέπει να ακολουθηθεί η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης ή εισοδήματος χρησιμοποιώντας την τεχνική της προεξόφλησης των ταμειακών ροών (DCF).

Στον προσδιορισμό των ταμειακών ροών πρέπει να λαμβάνονται εκτός από όλα τα πιθανά έσοδα της επένδυσης, το κόστος ανακαίνισης το κόστος χρηματοδότησης της επένδυσης, οι φόροι και το συνολικό λειτουργικό κόστος της επιχείρησης, ώστε να υπολογιστεί το καθαρό λειτουργικό κέρδος της επιχείρησης αλλά και η αξία του ακινήτου στο τέλος της επενδυτικής περιόδου.

Η δεύτερη μέθοδος υπολογισμού δύναται να προταθεί από τον εκτιμητή, μέσα από μια σειρά ήδη διαθέσιμων αξιόπιστων τεχνικών, κατάλληλη για το είδος του ακινήτου αλλά και το είδος της αξιοποίησης.

Σε κάθε περίπτωση ο εκτιμητής θα κάνει έρευνα των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, ενώ θα λάβει υπόψη του και τυχόν ευνοϊκές νομοθετικές διατάξεις που αφορούν την αξιοποίηση της ευρύτερης περιοχής όπου βρίσκονται τα ακίνητα.

Σκοπός της μελέτης των δύο ανωτέρω περιπτώσεων είναι να αποτυπωθούν τα κρίσιμα μεγέθη που απαιτούνται για τη μακροχρόνια παραχώρηση του ακινήτου, ήτοι μηνιαίο μίσθωμα, διάρκεια εκμίσθωσης, εκτιμώμενο κόστος επισκευών, περίοδος χάριτος.

Δ. Χρόνος παράδοσης της εκτίμησης

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει την εκτίμηση **εντός δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών** από την ημερομηνία ανάθεσης.

Ε. Παραδοτέο

Έκθεση εκτίμησης - μελέτη αξιοποίησης σύμφωνη με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα. Η έκθεση θα παραδοθεί σε έγχαρτη (hardcopy) μορφή σε ένα αντίτυπο καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή στο email: d.aperiousias@efka.gov.gr. Η παράδοση του έγχαρτου αρχείου θα κατατεθεί σε κλειστό φάκελο στο Γενικό Πρωτόκολλο του e-ΕΦΚΑ με τη σημείωση «Προς τη Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Θέμα: Μελέτη αξιοποίησης με έκθεση εκτίμησης μισθωτικής αξίας του οικοπέδου επί των οδών Σατωβριάνδου 13 και Μ. Κοτοπούλη 7, στην Αθήνα».

ΣΤ. Ποιοτικά χαρακτηριστικά

Η μελέτη θα πρέπει να υπογράφεται από τουλάχιστον 2 εκτιμητές πιστοποιημένους κατά RICS.