



# Έκθεση εκτίμησης

## Βιομηχανικό συγκρότημα

Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Βεροίας, Δ.Ε. Αγίου Αθανασίου, Δήμος Χαλκηδόνας, Π.Ε. Θεσσαλονίκης

Ημερομηνία έκθεσης: 13 Φεβρουαρίου 2024

Ημερομηνία εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2023

Noval Property ΑΕΕΑΠ

Υπ' όψιν κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου

Γεωργίου Στεργιόπουλου

# Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

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

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
- ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση

Η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή αποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

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

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο. Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

# Περιεχόμενα

Μέρος I: Συνοπτική Έκθεση.....	4
Μέρος II : Έκθεση Εκτίμησης.....	9
Μέρος III: Το Ακίνητο .....	20
Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς.....	60
Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης.....	62

# Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

---

## Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (29-11-2023)

## Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (29-11-2023)

## Το ακίνητο

- Διεύθυνση: 14<sup>ο</sup> χλμ Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Βεροίας, Δ.Ε. Αγίου Αθανασίου, Δήμος Χαλκηδόνας, Π.Ε. Θεσσαλονίκης
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Περιοχή συγκέντρωσης βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών χρήσεων με την παράλληλη μεγάλη συγκέντρωση αγροτικών εκτάσεων
- Σύντομη περιγραφή ακινήτου: Βιομηχανικό συγκρότημα συμβατικής κατασκευής, αποτελούμενο από 20 κτίσματα και 17 στέγαστρα

## Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΓΓ/ΜΖ/ΑΟ-2020/11191(9)\_V1 και ημερομηνία 20 Μαρτίου 2020. Με βάση την υπ' αριθ. πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το υπό μελέτη ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα (ποσοστό 100%) στη Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π (κατόπιν ολοκλήρωσης της απορρόφησης της εταιρείας ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε.) και στην παρούσα φάση είναι πλήρως μισθωμένο.

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

## Μισθώσεις

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο βάσει δύο μισθωτήριων συμβάσεων.

## Ανάλυση SWOT

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
Διαθέτει εύκολη πρόσβαση και ευρεία προβολή	Το μέγεθος των εγκαταστάσεων απαιτεί παρατεταμένο χρονικό διάστημα διάθεσης
Τελεί υπό ανακαίνιση	Δε δύναται να χρησιμοποιηθεί ως σύγχρονος χώρος διαμετακόμισης (logistics) καθώς δεν πληροί τις προδιαγραφές του ύψους
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
Η περιοχή είναι αναγνωρίσιμη ως προς τις βιομηχανικές/ βιοτεχνικές χρήσεις	Το επενδυτικό ενδιαφέρον περιορίζεται σε σύγχρονες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις διαμετακόμισης, παραμένοντας εξαιρετικά περιορισμένο στις περιπτώσεις βιομηχανικών/ βιοτεχνικών ακινήτων
	Σε σχετικά κοντινή απόσταση εκτείνονται περιοχές και ιδίως η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου, που είναι συγκριτικά πιο αναγνωρίσιμες και εδραιωμένες στον τομέα των βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών ακινήτων
	Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για τη μείωση του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις

## Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 50%/50% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

## Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

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

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

€763.905/έτος

(€20,36/τμ μισθώσιμη δομημένης επιφάνειας/έτος)

## Μικτό εισόδημα 1<sup>ο</sup> έτους χρηματορροής

€321.419/έτος

(€8,57/τμ μισθώσιμης δομημένης επιφάνειας/έτος)

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

€ 6.035.002,72 (ΕΞΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΤΡΙΑΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΥΟ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΔΥΟ ΛΕΠΤΑ)

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

### ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου	11,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	12,50%
Απόδοση ανά έτος (από 2 <sup>ο</sup> έως 10 <sup>ο</sup> έτος)	Μεταξύ 8,29% και 12,34%



# Μέρος II :

# Έκθεση

# Εκτίμησης

---

## Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	13 Φεβρουαρίου 2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επιτοκίων, σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Το Ακίνητο	Βιομηχανικό συγκρότημα επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Βέροιας, στη Δ.Ε. Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνος Θεσσαλονίκης
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Βιομηχανικό συγκρότημα συνολικής δομημένης επιφάνειας 37.521,33 τμ, πλέον 17 στεγάστρων επιφάνειας 2.213,16 τμ επί γηπέδου εμβαδού 78.775,42 τμ
Σκοπός Κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τη σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023
Ιδιότητα Εκτιμητή	Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.

Σκοπός Εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη Εύλογη Αξία	€ 6.035.002,72 (ΕΞΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΤΡΙΑΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΥΟ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΔΥΟ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ. Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.
Ειδικές Παραδοχές	Καμία
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο προσδιορισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στις ισχύουσες κατά την ημερομηνία εκτίμησης εκδόσεις του Red Book και του 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 RICS ή/και της TEGoVA. 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, και μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του ίδιου ακινήτου κατά την ίδια περίοδο.
Παράγοντες αειφορίας	Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου. Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αειφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός

	ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αειφορία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν την αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες, ενεργειακή απόδοση και κλίμα, καθώς και θέματα σχεδιασμού, διαμόρφωσης, προσβασιμότητας, νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων – και χρήσεων γης (μελλοντικές και παρελθοντικές).
Παραδοχές	<p>Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.</p> <p>Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται.</p>
Παρέκλιση από Παραδοχές	Καμία
Εκτιμητής	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση Συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

<p>Δημοσίευση</p>	<p>Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.</p> <p>Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του RED BOOK ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.</p>	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®</p> <p><b>RICS Registered Valuer</b></p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Γιώργος Γκόγκος, MRICS</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	<p>+30 213 0169 550</p> <p>Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr</p>	<p>+30 231 6020 311</p> <p>Giorgos.gogos@cbre-axies.gr</p>
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Κωδικός Έργου: 4284</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: EM/ΝΚ/ΑΟ-2024/13568(11)</p>		

## Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

### Πηγές πληροφοριών

Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου EM/ NK/AO-2023/13147 (9) και ημερομηνία 3 Ιουλίου 2023 καθώς και σε στοιχεία/πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί από την NOVAL PROPERTY, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη.

Πιο συγκεκριμένα, μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά τα εξής:

- Υπ' αριθμόν 6889/19-09-2019 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Γ. Καραγιώργη,
- Υπ' αριθμόν 958/64, 56/66, 4655/71, 3089/72, 736/72, 679/72, 1447/73 και 442/76 άδειες οικοδομής του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης του άλλοτε Υπουργείου Δημοσίων Έργων,
- Υπ' αριθμόν 2662/79, 3089/85, 987/87 και 2786/89 άδειες οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης της άλλοτε Νομαρχίας Θεσσαλονίκης,
- Υπ' αριθμόν 4247/2000 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Δυτικής Θεσσαλονίκης της άλλοτε νομαρχιακής αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης,
- Από Αυγούστου 2017 τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης του αγρονόμου - τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Κ. Μαχαιρίδη,
- Από 21-11-2018 βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρ. 83 του Ν. 4495/2017 του αγρονόμου - τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Κ. Μαχαιρίδη,
- Α/Α δήλωση 10124731/ 26-11-2018 βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4495/2017,
- Υπ' αριθμόν 7587/31-05-2019 βεβαίωση μη οφειλής τελών καθαριότητας, ηλεκτροφωτισμού και τέλους ακίνητης περιουσίας,
- Υπ' αριθμόν 7868/07-06-2019 βεβαίωση μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας,
- Από 21-02-2023 πίνακας όρων μίσθωσης μεταξύ των NOVAL PROPERTY και MYTHERM Μον. ΙΚΕ,
- Από Απριλίου 2023 σχέδιο μισθωτηρίου της διπλ. πολιτικού μηχανικού Χριστίνας Φωτοπούλου,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Από Οκτωβρίου 2023 σχέδιο μισθωτηρίου άνευ στοιχείων και σφραγίδας συντάξα μηχανικού, και</li> <li>- Πίνακας σύνοψης μισθωτήριων συμβάσεων.</li> </ul> <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
Το Ακίνητο	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.
Αυτοψία	<p>Στο ακίνητο έγινε αυτοψία για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης την εκτιμήτρια Εύη Μαυρίδου στις 29 Νοεμβρίου 2023.</p> <p>Σε γνώση του Πελάτη η εκτίμηση πραγματοποιείται υιοθετώντας συγκεκριμένες παραδοχές, που σχετίζονται με την κατάσταση συντήρησης του ακινήτου και οι οποίες παρατίθενται στην παρούσα έκθεση.</p> <p>Η άποψη μας επί της αξίας του ακινήτου ενδέχεται να αναθεωρηθεί, σε περίπτωση που πραγματοποιηθεί εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο και αυτό κριθεί απαραίτητο.</p>
Επιφάνειες Ακινήτου	Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειές που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.
Περιβαλλοντολογικά Θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Δίκτυα και Παροχές	Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.

Κατάσταση Συντήρησης	<p>Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.</p>
Πολεοδομικό Καθεστώς	<p>Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.</p> <p>Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.</p>
Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις	<p>Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις μισθώσεις του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, συμβάσεων μίσθωσης, μεταγραφών, κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.</p> <p>Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά.</p>



## Εκτιμητικές Παραδοχές

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

	<p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάση κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»</p>
Το ακίνητο	<p>Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κλπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.</p> <p>Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.</p> <p>Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κλπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.</p>
Περιβαλλοντολογικά θέματα	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <p>(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.</p> <p>(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.</p> <p>(γ) θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.</p> <p>(δ) το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραποτάμιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε όχθες ρεμάτων, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης η αντίστοιχη ασφάλιση κατά του σχετικού κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την αξία του ακινήτου.</p>

Κατάσταση Συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:</p> <p>(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιαίζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,</p> <p>(β) το κτίσμα είναι ελεύθερο από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα,</p> <p>(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και</p> <p>(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός ή λογισμικό είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.</p> <p>Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία του ακινήτου δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.</p>
----------------------	---

# Μέρος ΙΙΙ: Το Ακίνητο

---

# Το Ακίνητο

## Θέση ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στο 14<sup>ο</sup> χλμ της παλαιάς Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Βέροιας και εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Αθανασίου, στο Δήμο Χαλκηδόνας Θεσσαλονίκης. Το ακίνητο διαθέτει ευρύ πρόσωπο και άμεση πρόσβαση επί της ως άνω παλαιάς εθνικής οδού και βρίσκεται σε απόσταση περίπου 5,5 χλμ και 8,5 χλμ από τον κόμβο αυτής με την Περιφερειακή Οδό της πόλης και με τον οδικό άξονα που συνδέει τον Α/Δ ΠΑΘΕ με τον διασυνοριακό σταθμό Ευζώνων αντίστοιχα, ενώ ο πλησιέστερος οικισμός είναι η Αγχίαλος που εκτείνεται βορειοδυτικά του εκτιμώμενου ακινήτου και σε απόσταση μόλις 1,2 χλμ. Ως προς τη προσβασιμότητα, αυτή κρίνεται ιδιαίτερα εύκολη καθώς το ακίνητο διαθέτει άμεση πρόσβαση από την Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Βεροίας και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τους ως άνω κόμβους.

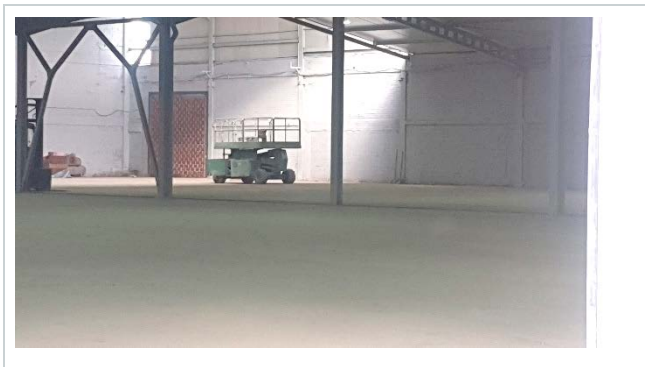
## Τοποθεσία

Η περιοχή στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο και συγκεκριμένα εκατέρωθεν της παλαιάς Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Βέροιας χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερη συγκέντρωση βιομηχανικών, βιοτεχνικών και εμπορικών δραστηριοτήτων στους τομείς των οικιακών και επαγγελματικών επίπλων, μεταλλικών προϊόντων, επεξεργασίας μετάλλων, αλλά και μονάδων αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων, πρατηρίων καυσίμων κ.α. Με την απομάκρυνση από τον κόμβο αυτής με τον οδικό άξονα που συνδέει τον Α/Δ ΠΑΘΕ με τον διασυνοριακό σταθμό Ευζώνων προς τα δυτικά, σταδιακά υπερτερούν οι αγροτικές καλλιέργειες και οι χέρσες εκτάσεις, όπως αξιοσημείωτη είναι και η παρουσία τους πέραν της ως άνω παλαιάς εθνικής οδού.

Χάρτης τοποθεσίας του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

## Περιγραφή Ακινήτου

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (29-11-2023)

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (29-11-2023)

## Οικοπεδικό Σκέλος

Το εκτιμώμενο ακίνητο αποτελεί βιομηχανικό συγκρότημα που ανεγέρθηκε σε διάφορες φάσεις κατά τις δεκαετίες '60 έως '90 επί γηπέδου εμβαδού 78.775,42 τμ, το οποίο προέκυψε κατόπιν συνένωσης όμορων αγροτεμαχίων. Το ενιαίο γήπεδο είναι ακανόνιστου σχήματος και επίπεδο και συνορεύει νότια με την παλαιά εθνική οδό επί πλευράς συνολικού μήκους 386,89 μ, βορειοδυτικά εν μέρει με αγροτικές οδούς επί πλευρών μήκους 358,72 μ και 56,37 μ κατά περίπτωση και εν μέρει με ιδιοκτησίες αγνώστων και στις λοιπές κατευθύνσεις με ιδιοκτησίες αγνώστων. Είναι πλήρως περιφραγμένο με συρματόπλεγμα επί πασσάλων, ενώ το μεγαλύτερο τμήμα του ακάλυπτου (περιβάλλοντα) χώρου είναι ασφαλτοστρωμένο.

## Κτίρια

Το εκτιμώμενο βιομηχανικό συγκρότημα περιλαμβάνει συνολικά 20 κτίρια, στην πλειοψηφία τους ισόγεια και με ορισμένα εξ αυτών να είναι συνενωμένα μεταξύ τους, τα οποία μεταξύ άλλων συμπεριλαμβάνουν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, γραφεία και εκθεσιακό χώρο. Επιπλέον, το συγκρότημα περιλαμβάνει και 17 μεταλλικά στέγαστρα. Αναλυτικά οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, οι σχετικές άδειες οικοδομής και οι επιφάνειες των κτισμάτων παρουσιάζονται παρακάτω σε σχετικό πίνακα.

Φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.

## Δίκτυα και Παροχές

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

## Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από την Noval Property ΑΕΕΑΠ για τους σκοπούς της αρχικής εκτίμησης με αριθμό πρωτοκόλλου ΓΓ/ΜΖ/ΑΟ-2020/11191(9)\_V1 και ημερομηνία 20 Μαρτίου 2020. Αναλυτικά οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η χρήση, η επιφάνεια ανά επίπεδο και η σχετική άδεια οικοδομής κάθε επιμέρους κτιρίου/ τμήματος της εγκατάστασης παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΚΤΙΡΙΟ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
Α	Ισόγειο	Διώροφο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με εξωτερική και εσωτερική τοιχοποιία οπτοπλινθοδομής και τσιμεντοπλινθοδομής αντίστοιχα και οροφοκάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος	3.672,00	958/1964
	Όροφος		3.672,00	
Β	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής.	1.902,91	56/1966 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Γ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής.	297,48	56/1966
Ε	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό, ενισχυμένο, με πλαγιοκάλυψη από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή με εσωτερική πυράντοχη βαφή και οροφοκάλυψη με μονωμένα μεταλλικά πάνελ νέας τοποθέτησης που αποτελεί άλλοτε χώρο παραγωγής.	8.392,76	4655/1971
Ζ	Υπόγειο	Διώροφο κτίριο με υπόγειο από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Περιλαμβάνει γραφειακούς, εκθεσιακούς και βοηθητικούς χώρους.	68,47	679/1972
	Ισόγειο		827,25	
	Όροφος		312,27	
Η	Ισόγειο	Διώροφο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με εξωτερική και εσωτερική τοιχοποιία οπτοπλινθοδομής και τσιμεντοπλινθοδομής αντίστοιχα και οροφοκάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος	4.537,00	3089/1972 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
	Όροφος		4.537,00	
Θ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου. Αποτελεί βιομηχανική αποθήκη.	470,01	1447/1973
Ι	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου	619,22	736/1974

ΚΤΙΡΙΟ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (TM)	ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
I'	Ισόγειο	Αποθήκη	38,34	736/1974 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
K12	Ισόγειο	Ισόγειο κτίσμα (υποσταθμός)	52,7	736/1974
K1	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από μεταλλικό φέροντα οργανισμό, ενισχυμένο, με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολιθοδομή με εσωτερική πυράντοχη βαφή και οροφοκάλυψη με μονωμένα μεταλλικά πάνελ νέας τοποθέτησης	198,01	442/1976
K2	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από μεταλλικό φέροντα οργανισμό, ενισχυμένο, με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολιθοδομή με εσωτερική πυράντοχη βαφή και οροφοκάλυψη με μονωμένα μεταλλικά πάνελ νέας τοποθέτησης	263,35	442/1976 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Λ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολιθοδομή και οροφοκάλυψη με αυλακωτά φύλλα αλουμινίου.	2.772,72	2668/1979 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
N	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος, ενισχυμένο, με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολιθοδομή με εσωτερική πυράντοχη βαφή και οροφοκάλυψη με μονωμένα μεταλλικά πάνελ νέας τοποθέτησης	1.654,66	2668/1979
Ξ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολιθοδομή και οροφοκάλυψη με αυλακωτά φύλλα αλουμινίου	169,66	2668/1979
Π	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό, ενισχυμένο, με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολιθοδομή με εσωτερική πυράντοχη βαφή και οροφοκάλυψη με μονωμένα μεταλλικά πάνελ νέας τοποθέτησης που αποτελεί άλλοτε χώρο παραγωγής.	874,34	3089/1985
P	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολιθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής	2.017,45	987/1987



ΚΤΙΡΙΟ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
Σ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολινθοδομή και οροφοκάλυψη με αυλακωτά φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής που αποτελεί άλλοτε χώρο παραγωγής.	127,14	2786/1989
K10	Ισόγειο	Φυλάκιο που αποτελεί ισόγειο κτίσμα	22,33	Άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
K15	Ισόγειο	Ισόγειο κτίσμα που αποτελεί αποθήκη πυρόσβεσης	22,26	Άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Σ1-...-Σ17	Ισόγειο	17 μεταλλικά στέγαστρα	2.213,16	Άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>			<b>39.734,49</b>	
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΡΩΝ (GBA)</b>			<b>37.521,33</b>	

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προσκομίστηκαν και παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα, τις οποίες θεωρούμε σωστές και σύμφωνες με τα Πρότυπα Μετρήσεων του RICS για την Ελλάδα.

Δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελής εγκατάσταση που μισθώνεται στο σύνολό της η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).

## Κατάσταση Συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο σύντομη αυτοψία στο ακίνητο, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, κατά τη διάρκειά της οποίας διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο τελεί υπό ανακαίνιση και η κατάσταση συντήρησης του όλου ακινήτου εσωτερικά και εξωτερικά ήταν από μέτρια έως πολύ καλή.

## Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

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

## Περιβαλλοντικά Θέματα

Κατόπιν εντολής σας, δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

## Κίνδυνος πλημμύρας

Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε, το ακίνητο δεν εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

## Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας προσκομίστηκε το Ενεργειακό Πιστοποιητικό του Ακινήτου, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση και τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει το σχετικό πιστοποιητικό, όπως προβλέπεται από Ευρωπαϊκή Νομοθεσία.

Εάν επιθυμείτε μια τεκμηριωμένη άποψη αναφορικά με το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου σας, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, προτείνουμε να απευθυνθείτε σε εξειδικευμένο σύμβουλο, ο οποίος θα προβεί στον προσδιορισμό του κόστους αυτού.

## Πολεοδομικό Καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης ή έρευνα χρήσεων γης, παρά βασιστήκαμε στα παρασχεθέντα έγγραφα. Πιο συγκεκριμένα, βάσει του από Αυγούστου 2017 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου – τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Μαχαιρίδη, το γήπεδο του ακινήτου βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ζώνης αλλά εντός ΓΠΣ (ΦΕΚ 31/ΑΑΠ/2009) και ειδικότερα εντός περιοχής ΖΕΔ 4 – μη οχλούσας βιομηχανίας/ βιοτεχνίας. Επιπλέον, βάσει του από Αυγούστου 2017 διαγράμματος κάλυψης του ιδίου μηχανικού, οι όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή του ακινήτου όπως αυτοί ίσχυαν κατά την περίοδο σύνταξής του:

- Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) 0,9
- μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 30%
- ελάχιστες αποστάσεις κτιρίων από όρια γηπέδου 10,00 μ
- μέγιστος αριθμός ορόφων 3
- μέγιστο ύψος 11,00 μ.

Παράλληλα, από τα παρασχεθέντα έγγραφα είναι αντιληπτό ότι οι κτιριακές εγκαταστάσεις έχουν ανεγερθεί βάσει σχετικών αδειών οικοδομής, όπως αυτές αναφέρονται παραπάνω, και οι όποιες πολεοδομικές αυθαιρεσίες έχουν υπαχθεί στις σχετικές διατάξεις του Ν. 4495/2017 βάσει της Α/Α δήλωσης 10124731/26-11-2018. Επισημαίνεται ότι δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης και ότι δεν συντρέχουν πολεοδομικής φύσης κωλύματα ικανά να αποτρέψουν την ελεύθερη μεταβίβαση του συγκεκριμένου εκτιμώμενου ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Τέλος, σημειώνεται ότι βάσει των παραπάνω θεωρητικά υφίσταται δικαίωμα σημαντικής περαιτέρω δόμησης, αν και αυτό μετριάζεται σημαντικά καθώς έχει εξαντληθεί η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη.

## ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ.

Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

# Νομικό Καθροιστώσ

---

## Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΓΓ/ΜΖ/ΑΟ-2020/11191(9)\_V1 και ημερομηνία 20 Μαρτίου 2020. Με βάση την υπ' αριθ. πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το υπό μελέτη ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα (ποσοστό 100%) στη Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π (κατόπιν ολοκλήρωσης της απορρόφησης της εταιρείας ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε.) και στην παρούσα φάση είναι πλήρως μισθωμένο.

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

## Μισθώσεις

Βάσει του πίνακα με τα στοιχεία των μισθωτήριων συμβάσεων και των λοιπών στοιχείων που μας έχουν παρασχεθεί, οι βασικοί όροι των μισθώσεων συνοψίζονται στους παρακάτω πίνακες.

Μισθωτής	ΜΥΤΗΡΜ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε. (Ι)
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης & τροποποιήσεων	Μ/Δ
Εκμισθωτής	Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Χώροι παραγωγής, αποθήκευσης και διανομής, τμήμα βιομηχανικής/ αποθηκευτικής εγκατάστασης (κτίρια Ε-Κ1-Κ2-Ν-Π-Ρ-Σ-Κ15, στέγαστρα Σ7 - Σ10 - ...- Σ15) επί τμήματος γηπέδου 31.460,74 τμ πλέον κοινόχρηστων χώρων 3.032,24 τμ
Μισθωμένη επιφάνεια προσμετρώμενη στη δόμηση (τμ)	13.549,97
Μισθωμένη επιφάνεια στεγάστρων (τμ)	790,60
Καταγγελία μίσθωσης	Μ/Δ
Ειδικοί όροι	Το μίσθωμα συμφωνείται στα €20.000/μήνα. Ωστόσο, το μίσθιο θα ανακαινιστεί με τις σχετικές δαπάνες να επιβαρύνουν το Μισθωτή και συμφωνείται ότι για τους πρώτους 35 μήνες (ήτοι έως τις 10/08/2026) θα

	καταβάλλεται το 50% του εκάστοτε (αναπροσαρμοσμένου) μηνιαίου μισθώματος.
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	10.000,00
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	10-Σεπ-23
Διάρκεια ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	10+3
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	9-Σεπ-36
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK+1% ≥ 0%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	10-Σεπ-24

Μισθωτής	ΜΥTHERM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε. (II)
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης & τροποποιήσεων	Μ/Δ
Εκμισθωτής	Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Χώροι παραγωγής, αποθήκευσης και διανομής, τμήμα βιομηχανικής/ αποθηκευτικής εγκατάστασης (κτίρια Α-Β-Γ-Ζ-Η-Θ-Ι-Ι'-Κ12-Λ-Ξ-Κ10, στέγαστρα Σ1-...-Σ6, Σ16-Σ17, ακάλυπτοι χώροι 27.478,26 τμ και κοινόχρηστοι χώροι)
Μισθωμένη επιφάνεια προσμετρώμενη στη δόμηση (τμ)	23.971,36
Μισθωμένη επιφάνεια στεγάστρων (τμ)	1.422,56
Καταγγελία μίσθωσης	-
Ειδικοί όροι	-
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	€ 25.000,00
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	1-Μαΐ-24
Διάρκεια ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	9+5
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	9-Σεπ-38
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK+1% ≥ 0%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1-Μαΐ-25

# Μισθωτική Δραστηριότητα

---



## Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου καθώς και οι γύρω περιοχές – με ιδιαίτερη έμφαση στη παρακείμενη ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου και στη περιοχή του Καλοχωρίου – αποτελούν παραδοσιακά πόλους συγκέντρωσης βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης καθώς και μονάδων αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων για τη Θεσσαλονίκη. Τα τελευταία έτη, και ιδίως με αφετηρία την υγειονομική κρίση και τη συνεπακόλουθη ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου, το επενδυτικό ενδιαφέρον αναφορικά στον τομέα των βιομηχανικών και αποθηκευτικών ακινήτων είναι ολοένα αυξανόμενο και ομοίως και το μισθωτικό ενδιαφέρον, που ωστόσο εστιάζεται εντός ή πλησίον των μητροπολιτικών κέντρων.

Ειδικότερα, το μισθωτικό ενδιαφέρον αφορά εγκαταστάσεις μικρού και μεσαίου μεγέθους, κατάλληλες για αποθηκευτική χρήση με μικρό ή μηδενικό κόστος μετασκευής/ προσαρμογής βάσει των απαιτήσεων του εκάστοτε χρήστη, ενώ για μία ακόμα φορά οι περιοχές Σίνδου και Καλοχωρίου συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Αναφορικά στο διαθέσιμο προς εκμίσθωση απόθεμα, διαμορφώνεται σε σταθερά αλλά μέτρια επίπεδα, λόγω του αυξημένου ενδιαφέροντος σε συνδυασμό με το γεγονός ότι αρκετοί ιδιοκτήτες μετά από ένα μακρύ διάστημα διάθεσης στην αγορά, απέσυραν τα ακίνητα τους ελλείψει ενδιαφέροντος για παρωχημένες εγκαταστάσεις. Πάραυτα το εν λόγω προς εκμίσθωση απόθεμα συμπεριλαμβάνει μεταξύ άλλων και ακίνητα αμφίβολης ποιότητας κατασκευής και κατάστασης συντήρησης ή γενικά παρωχημένων κατασκευαστικών προδιαγραφών.

## Στοιχεία Μισθωμάτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέξαμε κατά την έρευνα κτηματαγοράς αναφορικά με μισθώσεις βιομηχανικών/ αποθηκευτικών εγκαταστάσεων των δεκαετιών '80 και '90 στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, διαπιστώσαμε οι τιμές μίσθωσης διαμορφώνονται μεταξύ **€1,25/τμ/μήνα** και **€3,00/τμ/μήνα**, με το ανώτατο όριο να αφορά ακίνητα εντός της ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου.

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν το επίπεδο των μισθωτικών αξιών είναι:

- το είδος του συγκριτικού στοιχείου (πραγματικό ή αιτούμενο μίσθωμα),
- η ακριβής θέση και προσβασιμότητα,
- το μέγεθος των κτιριακών εγκαταστάσεων,

- οι κατασκευαστικές προδιαγραφές των εγκαταστάσεων,
- η κατάσταση συντήρησης και ο βαθμός παρέμβασης/ ανακαίνισης, και
- οι τυχόν επιπρόσθετες παροχές

## Πίνακας ενδεικτικών συγκριτικών στοιχείων

Α/Α	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΤΜ)			ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ/ΜΗΝΑ)	ΠΗΓΗ
				ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΜΗΝΑ)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ/ΜΗΝΑ)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΜΗΝΑ)									
1	Q4 2023/ Αιτούμενο μίσθωμα	Σίνδος, εντός ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης	Βιομηχανικό/ αποθηκευτικό ακίνητο συμβατικής κατασκευής του 1985	7.000,00	21.000	3,00	-15%	-10%	-30%	10%	0%	0%	-45%	1,65	ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ
2	Q2 - Q4 2023/ Αιτούμενο μίσθωμα	Σίνδος, εντός ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης	Βιομηχανικό/ αποθηκευτικό ακίνητο συμβατικής κατασκευής του 1980	5.680,00	17.100	3,01	-15%	-10%	-30%	10%	0%	0%	-45%	1,66	Pointers
3	Q4 2023/ Τρέχον μίσθωμα	Σίνδος, εντός ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης	Βιομηχανικό/ αποθηκευτικό ακίνητο συμβατικής κατασκευής, της δεκαετίας '90	20.000,00	50.000	2,50	0%	-10%	-20%	0%	0%	0%	-30%	1,75	Cerved properties
													<b>Μ.Ο.</b>	<b>1,70</b>	

# Επενδυτική Δραστηριότητα

## Επενδυτική Αγορά Βιομηχανικών και Αποθηκευτικών Ακινήτων

Η ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου με αφορμή την υγειονομική κρίση, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, δημιούργησε αυξημένο μισθωτικό ενδιαφέρον και γενικά την ανάγκη για σύγχρονους μεσαίου μεγέθους αποθηκευτικούς χώρους μέσα ή πολύ κοντά στα μητροπολιτικά κέντρα. Ως εκ τούτου, ξεκίνησε παράλληλα να καταγράφεται και ένα ολοένα αυξημένο αγοραστικό ενδιαφέρον τόσο προς ιδιόχρηση όσο και για επενδυτικούς σκοπούς, ενώ καταγράφηκαν και περιπτώσεις αγοράς γης και κατασκευής κτιρίων για ιδιόχρηση ιδίως από εταιρείες logistics στα πλαίσια επέκτασης είτε των διαθέσιμων χώρων τους ή της εμβέλειάς τους. Ειδικότερα για τη Θεσσαλονίκη, καταγράφεται ιδιαίτερο επενδυτικό και αγοραστικό ενδιαφέρον τόσο από ΑΕΕΑΠ όσο και από εταιρείες 3PL (third party logistics) με μικρό ωστόσο και επί του παρόντος ποσοστό διεκπεραιώσεων καθώς απαιτείται εκτεταμένη μελέτη προ της οποιασδήποτε υλοποίησης ελλείψει χώρων ιδιαίτερα μεγάλου μεγέθους ή/και σύγχρονων προδιαγραφών. Παράλληλα, αναμένεται ότι λόγω της γεωγραφικής θέσης αλλά και με αφορμή τις πολλαπλές βελτιωτικές κινήσεις σε επίπεδο υποδομών των τελευταίων ετών με επίκεντρο το λιμάνι, την αναβάθμιση του αεροδρομίου «Μακεδονία» και τους οδικούς άξονες, το όποιο ενδιαφέρον αναμένεται να αυξηθεί περαιτέρω.

Επισημαίνεται ότι, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, το διαθέσιμο απόθεμα κρίνεται ικανοποιητικό, όχι όμως υπερβάλλον, αφορά μεταξύ άλλων και ακίνητα αμφίβολης ποιότητας κατασκευής και κατάστασης συντήρησης ή γενικά παρωχημένων κατασκευαστικών προδιαγραφών.

## Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Ακινήτων

Α/Α	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΤΜ)		ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ)	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ)	ΠΗΓΗ
				ΤΙΜΗ (€)											
1	Q2 2023/ Πράξη αγοραπωλησίας	Χαλκηδόνα, Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών	Βιομηχανοστάσιο/ αποθήκη με γραφεία & φυλάκιο, συμβατικής κατασκευής του 1994, επί αγρού περίπου 12,3 στρέμματα, με silos χωρητικότητας περίπου 12,5 τόνων	1.283,00	730.100	569,06	0%	0%	-35%	-10%	-20%	0%	-65%	199,17	Eauction
2	Q2 - Q4 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Άγιος Αθανάσιος	Τμηματικό διώροφο βιομηχανικό κτίριο κατασκευής 1993, με εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού, υποσταθμό ΔΕΗ και πυροσβεστικό δίκτυο, σε καλή κατάσταση συντήρησης	10.700,00	3.500.000	327,10	-15%	10%	-25%	-10%	-5%	0%	-45%	179,91	A. ΛΙΟΛΙΔΗΣ ΜΕΣΙΤΙΚΟ
3	Q4 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Γέφυρα	Βιομηχανική/ βιοτεχνική μονάδα, μεταλλικής κατασκευής του 1992, επί αγροτεμαχίου περίπου 13 στρεμμάτων, με προβολή στην Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Έδεσσας αλλά χωρίς απευθείας πρόσβαση	3.500,00	900.000	257,14	-15%	5%	-35%	-10%	0%	10%	-45%	141,43	KW NORTH
													<b>Μ.Ο.</b>	<b>170,00</b>	

## Συγκριτικά Στοιχεία Αγροτεμαχίων

Κατά την έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου, συλλέξαμε τα παρακάτω συγκριτικά αιτούμενων τιμημάτων πώλησης αγροτεμαχίων κατάλληλων για αξιοποίηση στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή.

A/A	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ)	ΠΗΓΗ
1	Q4 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Χαλκηδόνα	Αγροτεμάχιο, αρδευόμενο, για γεωργική χρήση	140.000,00	2.100.000	15,00	Green Real Estate
2	Q2 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Άγιος Αθανάσιος, 2ο από ΠΕΟ Θεσσαλονίκης - Βέροιας	Αγροτεμάχιο, επίπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο	77.381,00	3.100.000	40,06	Pointers
3	Q4 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Σίνδος, επαρχιακή οδός Σίνδου - Χαλάστρας	Αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο	40.000,00	2.000.000	50,00	ART.HOME

# Εκτίμηση



## Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 50%/50% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

### Μέθοδος 1η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Αναφορικά με την προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),

- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,
- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η Καθαρή Παρούσα Αξία ισούται με την Εύλογη αξία.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει του λογισμικού προγράμματος “ARGUS Enterprise”, το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ροών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές βασίζονται σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από το IMF.

## Μέθοδος 2η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

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

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

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

## Ανάλυση SWOT

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
Διαθέτει εύκολη πρόσβαση και ευρεία προβολή	Το μέγεθος των εγκαταστάσεων απαιτεί παρατεταμένο χρονικό διάστημα διάθεσης
Τελεί υπό ανακαίνιση	Δε δύναται να χρησιμοποιηθεί ως σύγχρονος χώρος διαμετακόμισης (logistics) καθώς δεν πληροί τις προδιαγραφές του ύψους
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
Η περιοχή είναι αναγνωρίσιμη ως προς τις βιομηχανικές/ βιοτεχνικές χρήσεις	Το επενδυτικό ενδιαφέρον περιορίζεται σε σύγχρονες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις διαμετακόμισης, παραμένοντας εξαιρετικά περιορισμένο στις περιπτώσεις βιομηχανικών/ βιοτεχνικών ακινήτων
	Σε σχετικά κοντινή απόσταση εκτείνονται περιοχές και ιδίως η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου, που είναι συγκριτικά πιο αναγνωρίσιμες και εδραιωμένες στον τομέα των βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών ακινήτων
	Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για τη μείωση του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις

## Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

### Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο βάσει δύο μισθωτήριων συμβάσεων. Το συνολικό ετήσιο μεικτό μίσθωμα για το 1ο μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε € 321.419, ενώ καταλήγει σε € 703.956 το 2033.

### Συντελεστές αναπροσαρμογών

Με βάση τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν αμφότερα μισθώματα θα αναπροσαρμόζονται βάσει  $\Delta TK + 1\% \geq 0$ , το πρώτο από 10/9/2024 έως και τη λήξη της μίσθωσης και το δεύτερο για το σύνολο της διάρκειας μίσθωσης αρχής γενομένης τις 1/5/2025.

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε ότι θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 24,91%. Πιο συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί αύξηση της τάξης του:

- 3,0% για το 1ο και 2ο έτος
- 2,5% για το 3ο έτος και
- 2,0% από το 4ο έτος και έπειτα

Πρόκειται για υπόθεση η οποία αντανακλά την, κατά την άποψή μας, μακροπρόθεσμη αύξηση των μισθωμάτων για παρόμοια ακίνητα σε περιοχές με παρόμοια χαρακτηριστικά.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του ΔTK βάσει των προβλέψεων του IMF (Οκτώβριος 2023):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029+
ΔTK	4,118%	2,834%	2,209%	2,001%	1,900%	1,894%	1,800

## Κενές περίοδοι και επαναμίσθωση

Η συμβατική λήξη των μισθώσεων είναι στις 9 Σεπτεμβρίου 2036 και 9 Σεπτεμβρίου 2038, έχοντας λάβει υπόψη ως δεδομένη την επέκταση αμφότερων μισθώσεων όπως ορίζουν οι μισθωτήριες συμβάσεις καθώς ο μισθωτής έχει αναλάβει την ανακαίνιση του ακινήτου εξ ολοκλήρου.

Συνεπώς καθ' όλη τη διάρκεια της δεκαετούς περιόδου το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο.

## Λειτουργικά και άλλα κόστη

Στα πλαίσια της ανάλυσης μας έχουμε υιοθετήσει κόστος μίσθωσης ίσο με 10% του ετήσιου αγοραίου μισθώματος, το οποίο υπολογίζεται σε περίπτωση μίσθωσης των κενών χώρων. Ωστόσο δε λήφθηκαν υπόψη κεφαλαιακές δαπάνες για αναβάθμιση του κτιρίου, ενώ θεωρούμε ότι η συλλογή κοινοχρήστων καλύπτει το 100% των σχετικών εξόδων και δεν υφίστανται σχετικά ελλείμματα.

Τέλος, δεν λήφθηκαν ωστόσο λοιπά έξοδα που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη, όπως τυχόν φόροι που σχετίζονται με το ακίνητο και κόστος ασφάλισης. Συνεπώς η ανάλυση μας γίνεται στη βάση της μεικτής απόδοσης (gross yield).

## Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη θέση του και το μέγεθος του, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης για βιομηχανικά και αποθηκευτικά ακίνητα στην άμεση και ευρύτερη περιοχή καθώς και το γεγονός ότι στη λήξη της 10ετούς περιόδου το ακίνητο θα διατεθεί στην αγορά έχοντας ανακαινιστεί εντός αυτού του διαστήματος, υιοθετήθηκε μισθωτική τιμή μονάδας της τάξης των **€1,7/τμ/μήνα** για το σύνολο της δομημένης επιφάνειας εξαιρουμένου του φυλακίου και του υποσταθμού, όπου δεν αποδίδεται μισθωτική αξία όπως και στα στέγαστρα.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε € 763.904,52/έτος.

## Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του και την παλαιότητά του, τον επικείμενο ανταγωνισμό καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **11,00%**.

## Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου  $e = RFR + R_p$ .

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

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

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

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

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε  $e = K + g$ .

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **12,50%**.

## Κόστη αγοράς και προώθησης

Σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων είθισται να γίνεται μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας που ανήκει το ακίνητο και όχι του ακινήτου (Special Purpose Vehicle - SPV). Συνεπώς για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης και προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή αξία του ακινήτου (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων μεταβίβασης) έχουμε θεωρήσει κόστη αγοράς σε ποσοστό 1,5% της αξίας, και κόστη πώλησης ίσα με 0,50% της αξίας.

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

Βάσει του τρέχοντος επιπέδου προσφοράς και ζήτησης για βιομηχανικά και αποθηκευτικά κτίρια στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της εκτιμώμενης βιομηχανικής εγκατάστασης συμπεριλαμβανομένου του γεγονότος ότι τμήμα του τελεί υπό ανακαίνιση, τα συγκριτικά στοιχεία που καταγράφονται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης και τις απαραίτητες προσαρμογές που έπρεπε να γίνουν σε αυτά, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου υιοθετήθηκε ενιαία τιμή μονάδας της τάξης των **€170/τμ** για το σύνολο της δομημένης επιφάνειάς του εξαιρουμένων των 17 μεταλλικών στεγάστρων, του υποσταθμού και του φυλακίου.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας η αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται σε €6.365.871.

# Αξία Ακινήτου

---



## Σταθμισμένη Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία του βιομηχανικού συγκροτήματος που βρίσκεται στο 14<sup>ο</sup> χλμ της παλαιάς Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Βέροιας και εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνας Θεσσαλονίκης, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, είναι:

**€ 6.035.002,72 (Έξι Εκατομμύρια Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Δύο Ευρώ και Εβδομήντα Δύο Λεπτά)**

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

Η εν λόγω αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (100%)
Αξία εδαφικού σκέλους	€ 2.299.927,16
Κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων	€ 3.735.075,56
<b>Σύνολο</b>	<b>€ 6.035.002,72</b>

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίων και έργων βελτιώσεων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησης και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με την εύλογη αξία των επιμέρους στοιχείων/μερών του ακινήτου. Προκειμένου να επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η αξία της γης, με το εναπομένον μέρος της αξίας να αφορά το κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων. Η επιλογή αυτής της μεθόδου στηρίχθηκε στην επαγγελματική μας κρίση και στοιχεία της αγοράς.

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

- Την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου τύπου κατασκευής και χρήσης ακίνητα (55 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση), και
  - Την ουσιαστική ηλικία του ακινήτου (μέση σταθμική ηλικία, που εξάγεται βάσει της ονομαστικής ηλικίας κάθε κτιρίου, η οποία τυπικά θεωρείται ότι ξεκινά 2 έτη μετά την έκδοση της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, και βάσει τη συμμετοχής της επιφάνειας του εν λόγω κτιρίου στο σύνολο της δόμησης του ακινήτου) κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων.
- Με βάση τα παραπάνω, ως κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής προσδιορίστηκε η 1<sup>η</sup> Ιουλίου 1980 και ως εκ τούτου η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής ισούται με 11,5 έτη.

## Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

<b>ΝΕΑ ΑΓΧΙΑΛΟΣ, ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ</b>	
<b>ΑΚΙΝΗΤΟ</b>	
Μισθωτές	1
Συνολική επιφάνεια εγκαταστάσεων (τμ)	37.521,33
Συνολική επιφάνεια στεγάστρων (τμ)	2.213,16
Μεικτά ετήσια έσοδα την 31η Δεκεμβρίου 2023	€ 27.097
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 321.419
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 321.419
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 31η Δεκεμβρίου 2023	€ 763.905
<b>Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών</b>	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	01-Ιαν-34
Μεικτό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 954.198
Καθαρό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 954.198
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	24,91%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	11,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	12,50%
Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών	€ 5.704.134
Απόδοση ανά έτος (από 2ο έως 10ο)	8,29% 12,34%
<b>Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων</b>	
Εύλογη αξία βάσει μεθόδου συγκριτικών στοιχείων	€ 6.365.871
<b>Στάθμιση δύο μεθόδων (50%/50%)</b>	
<b>Σταθμισμένη αξία για το 100% του ακινήτου</b>	<b>€ 6.035.003</b>
<b>Σταθμισμένη αξία ποσοστού κυριότητας</b>	<b>€ 6.035.003</b>

## Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Απόδοσης στη λήξη)

ΝΕΑ ΑΓΧΙΑΛΟΣ, ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ		
	ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	ΑΞΙΑ DCF- 100% (€)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - 100% (€)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ -100% (€)
Βασικό σενάριο	<b>11,00%</b>	<b>€ 5.704.134,45</b>	<b>€ 6.365.871,00</b>	<b>€ 6.035.002,72</b>
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου +10%	12,10%	€ 5.466.075,21	€ 6.365.871,00	€ 5.915.973,10
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου -10%	9,90%	€ 5.995.095,74	€ 6.365.871,00	€ 6.180.483,37

## Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Προεξόφλησης)

ΝΕΑ ΑΓΧΙΑΛΟΣ, ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ		
	ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ DCF- 100% (€)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - 100% (€)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ -100% (€)
Βασικό σενάριο	<b>12,50%</b>	<b>€ 5.704.134,45</b>	<b>€ 6.365.871,00</b>	<b>€ 6.035.002,72</b>
Συντελεστής προεξόφλησης +10%	13,75%	€ 5.263.121,18	€ 6.365.871,00	€ 5.814.496,09
Συντελεστής προεξόφλησης - 10%	11,25%	€ 6.195.371,08	€ 6.365.871,00	€ 6.280.621,04

## Αγοραίο μίσθωμα

ΝΕΑ ΑΓΧΙΑΛΟΣ, ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΑΓΟΡΑΙΟ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ		
	ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΕΤΟΣ)	ΑΞΙΑ DCF- 100% (€)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - 100% (€)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ -100% (€)
Βασικό σενάριο	<b>€ 763.904,52</b>	<b>€ 5.704.134,45</b>	<b>€ 6.365.871,00</b>	<b>€ 6.035.002,72</b>
Αγοραίο Μίσθωμα +10%	€ 840.294,97	€ 5.965.999,61	€ 6.365.871,00	€ 6.165.935,31
Αγοραίο Μίσθωμα - 10%	€ 687.514,07	€ 5.442.269,29	€ 6.365.871,00	€ 5.904.070,14

## Εκτίμηση Κόστους Αποκατάστασης

Επισημαίνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία στο ακίνητο, ούτε έγινε αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής, από ειδικό εμπειρογνώμονα της Εταιρείας.

Για ασφαλιστικούς σκοπούς και μόνο, το ενδεικτικό κόστος ανακατασκευής υπολογίστηκε στο ποσό των € 24.786.034,16 συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένων των ΦΠΑ και πληθωρισμού.

Η Εταιρεία δεν φέρει ουδεμία ευθύνη για την ασφαλιστέα αξία του ακινήτου, καθώς το αναφερόμενο κόστος είναι ενδεικτικό.

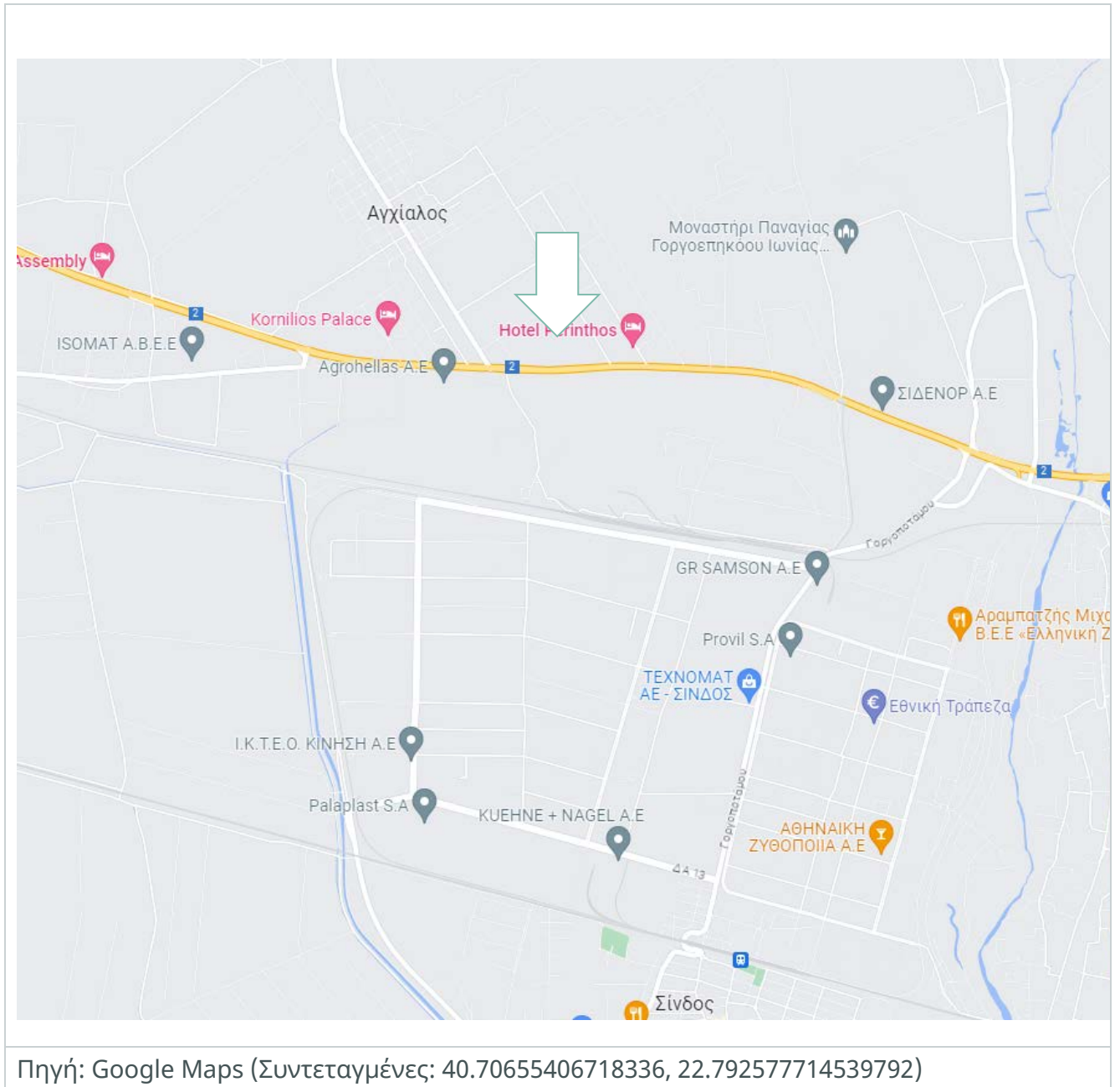
Σε περίπτωση σημαντικής απόκλισης μεταξύ του παραπάνω ποσού και της πραγματικής ασφαλιστέας αξίας, προτείνεται ανάθεση σε ειδικό εμπειρογνώμονα.

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα IV.

# Παραρτήματα

---

## Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



## Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (29-11-2023)

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (29-11-2023)

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (29-11-2023)

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (29-11-2023)

## Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες υπολογισμών

## Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ											ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΞΟΔΟΥ
	ΕΤΟΣ 1	ΕΤΟΣ 2	ΕΤΟΣ 3	ΕΤΟΣ 4	ΕΤΟΣ 5	ΕΤΟΣ 6	ΕΤΟΣ 7	ΕΤΟΣ 8	ΕΤΟΣ 9	ΕΤΟΣ 10		
	31-Δεκ-23	ΙΑΝ 24 - ΔΕΚ 24	ΙΑΝ 25 - ΔΕΚ 25	ΙΑΝ 26 - ΔΕΚ 26	ΙΑΝ 27 - ΔΕΚ 27	ΙΑΝ 28 - ΔΕΚ 28	ΙΑΝ 29 - ΔΕΚ 29	ΙΑΝ 30 - ΔΕΚ 30	ΙΑΝ 31 - ΔΕΚ 31	ΙΑΝ 32 - ΔΕΚ 32	ΙΑΝ 33 - ΔΕΚ 33	01-Ιαν-34
1. Έσοδα από ΜΥΤΗΡΜ Ι		121.419	165.485	259.578	267.286	275.032	282.910	290.832	298.975	307.346	315.952	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Έσοδα από ΜΥΤΗΡΜ ΙΙ		200.000	307.668	318.166	327.930	337.548	347.324	357.156	367.156	377.436	388.004	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Συνολικά έσοδα από μισθώσεις</b>		<b>321.419</b>	<b>473.153</b>	<b>577.744</b>	<b>595.216</b>	<b>612.580</b>	<b>630.234</b>	<b>647.987</b>	<b>666.131</b>	<b>684.782</b>	<b>703.956</b>	
Κόστη μίσθωσης		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Καθαρά έσοδα</b>		<b>321.419</b>	<b>473.153</b>	<b>577.744</b>	<b>595.216</b>	<b>612.580</b>	<b>630.234</b>	<b>647.987</b>	<b>666.131</b>	<b>684.782</b>	<b>703.956</b>	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @	11,00%											8.674.529
Μείον κόστη αγοράς @	1,50%											-128.195
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												8.546.334
Κόστη πώλησης ακίνητου @0,50%	0,50%											-42.732
Καθαρά έσοδα από πώληση												8.503.602
<b>Ταμειακές ροές προ φόρων &amp; δανεισμού</b>		<b>321.419</b>	<b>473.153</b>	<b>577.744</b>	<b>595.216</b>	<b>612.580</b>	<b>630.234</b>	<b>647.987</b>	<b>666.131</b>	<b>684.782</b>	<b>703.956</b>	<b>8.503.602</b>
<b>Εύλογη αξία @</b>	<b>12,50%</b>											<b>5.704.134</b>
Κόστη αγοράς @	1,50%											-85.562
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου												5.789.696
<b>Απόδοση ανά έτος (από 1ο - έως 10ο έτος)</b>		<b>5,63%</b>	<b>8,29%</b>	<b>10,13%</b>	<b>10,43%</b>	<b>10,74%</b>	<b>11,05%</b>	<b>11,36%</b>	<b>11,68%</b>	<b>12,01%</b>	<b>12,34%</b>	



## Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

ΚΤΙΡΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ (€/ΤΜ)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
A	Διώροφο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης	7.344,00	170,00	1.248.480,00
B	Αποθήκη πρώτων υλών & έτοιμου προϊόντος	1.902,91	170,00	323.494,70
Γ	Αποθήκη πρώτων υλών & έτοιμου προϊόντος	297,48	170,00	50.571,60
E	Χώρος παραγωγής πλακιδίων τοίχου & δαπέδου	8.392,76	170,00	1.426.769,20
Z	Διώροφο κτίριο με υπόγειο, με γραφειακούς, εκθεσιακούς και βοηθητικούς χώρους	1207,99	170,00	205.358,30
H	Διώροφο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης	9.074,00	170,00	1.542.580,00
Θ	Βιομηχανική αποθήκη ανταλλακτικών & πρώτων υλών.	470,01	170,00	79.901,70
I	Αποθήκη έτοιμου προϊόντος.	619,22	170,00	105.267,40
I'	Αποθήκη	38,34	170,00	6.517,80
K12	Ισόγειο κτίσμα (υποσταθμός)	52,7	0,00	0,00
K1	Αποθήκη πρώτων υλών παραγωγής πλακιδίων τοίχου & δαπέδου	198,01	170,00	33.661,70
K2	Αποθήκη πρώτων υλών παραγωγής πλακιδίων τοίχου & δαπέδου	263,35	170,00	44.769,50
Λ	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης	2.772,72	170,00	471.362,40
N	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης	1.654,66	170,00	281.292,20
Ξ	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης	169,66	170,00	28.842,20
Π	Χώρος παραγωγής πλακιδίων	874,34	170,00	148.637,80
P	Αποθήκη πλακιδίων & άλλων υλικών	2.017,45	170,00	342.966,50
Σ	Χώρος παραγωγής πλακιδίων τοίχου & δαπέδου	127,14	170,00	21.613,80
K10	Φυλάκιο	22,33	0,00	0,00
K15	Αποθήκη πυρόσβεσης	22,26	170,00	3.784,20
Σ1-...-Σ17	17 μεταλλικά στέγαστρα	2.213,16	0,00	0,00
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>39.734,49</b>		<b>6.365.871,00</b>

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

## Πίνακας σταθμισμένης αξίας

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	6.365.871	50%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	5.704.134	50%
Σταθμισμένη αξία για το 100% του ακινήτου	<b>6.035.003</b>	
Ποσοστό κυριότητας επί του ακινήτου	100%	
Σταθμισμένη αξία ποσοστού κυριότητας	<b>6.035.002,72</b>	

## Πίνακας υπολογισμού κόστους αποκατάστασης

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ (€/ΤΜ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
Κτίρια τυπικής κατασκευής	22.713,21	610,00	13.855.058,10
Κτίρια σύμμικτης κατασκευής	14.739,65	530,00	7.812.014,50
Υπόγειο	68,47	280,00	19.171,60
Μεταλλικά στέγαστρα	2.213,16	110,00	243.447,60
<b>Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης</b>	<b>39.734,49</b>		<b>21.929.691,80</b>

**ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΣΚΛΗΡΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

Απρόβλεπτα	5,00%	1.096.484,59
<b>Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης (συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων εξόδων)</b>		<b>23.026.176,39</b>

ΕΛΑΦΡΙΑ ΚΟΣΤΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΚΛΗΡΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (ΣΕ ΕΤΗ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	1,00%	-	219.296,92
	Αρχιτεκτονική μελέτη & διακόσμηση	1,50%	-	328.945,38
	Στατική μελέτη	1,50%	-	328.945,38
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%	-	219.296,92
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	0,50%	-	109.648,46
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	-	219.296,92
	Διαχείριση έργου	0,75%	-	164.472,69
	Ποιοτικός έλεγχος	0,15%	-	32.894,54
	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	2,5	82.236,34
Άλλα ελαφριά κόστη	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%	2,5	54.824,23
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>1.759.857,77</b>
<b>Συνολικό κόστος αποκατάστασης</b>				<b>24.786.034,16</b>

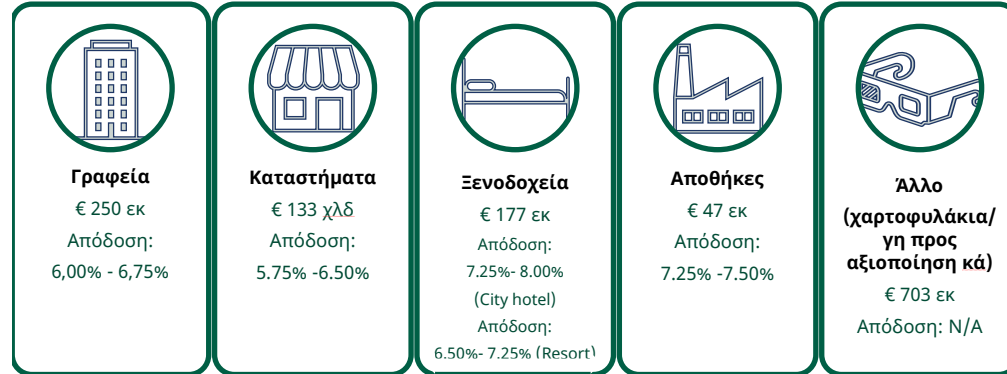
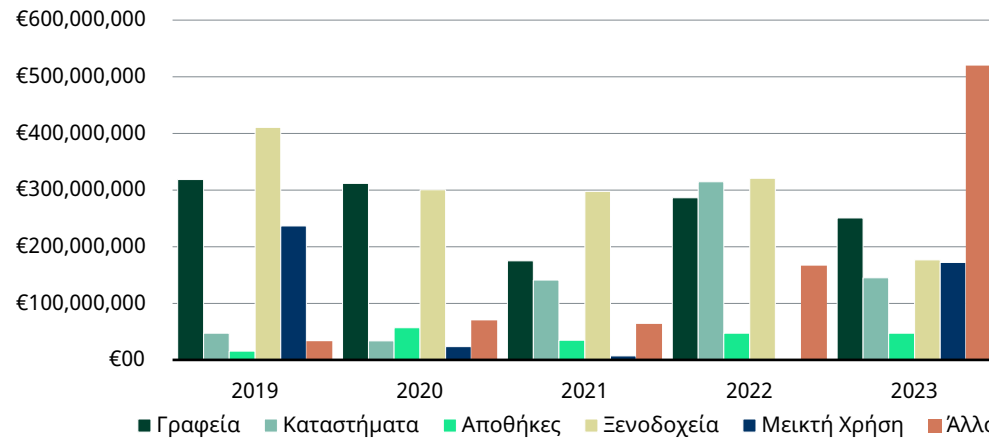
Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

# Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς

---

## ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ | 2023

### Όγκος επενδύσεων ανά κλάδο



Σε αντίθεση με την υπόλοιπη Ευρώπη, ο συνολικός όγκος των επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων το 2023 αυξήθηκε κατά 11,50% περίπου συγκριτικά με το προηγούμενο έτος, αγγίζοντας τα € 1,3 δις, παρά το αυξανόμενο κόστος δανεισμού και τις συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από τις ΑΞΙΕΣ, από τις συνολικά 43 συναλλαγές που καταγράφηκαν κατά τη διάρκεια του έτους, 9 αγοραπωλησίες είχαν συνολική αξία άνω του €1 εκ. Οι σημαντικότερες σε όρους όγκου ήταν:

- η υπογραφή της συμφωνίας για το Project Skyline, ενός χαρτοφυλακίου 573 ακινήτων, μεταξύ της κοινοπραξίας DIMAND AE - PREMIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ και της ALPHA BANK, έναντι €438 εκ.,
- η μεταβίβαση 22 ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €110,5 εκ. από την PRODEA ΑΕΕΑΠ στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, και
- η αγορά του εμπορικού πάρκου Smart Park έναντι €110 εκ. από την Trade Estates

Η γραφειακή αγορά συγκέντρωσε για άλλο ένα έτος το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, αποτελώντας το 19% του συνολικού όγκου των συναλλαγών, με τον κλάδο των ξενοδοχείων να καταλαμβάνει τη δεύτερη θέση (14%). Στον κλάδο των εμπορικών καταστημάτων/αναπτύξεων, οι συναλλαγές κινήθηκαν κατά 40% χαμηλότερα σε σχέση με το προηγούμενο έτος (κυρίως λόγω της πώλησης δύο μεγάλων εμπορικών αναπτύξεων το 2022), συγκεντρώνοντας το 10% περίπου του όγκου των συναλλαγών, ενώ η έλλειψη επενδυτικού προϊόντος περιόρισε σημαντικά τη δυναμική του κλάδου των αποθηκών, για τον οποίο τόσο το επενδυτικό όσο και το κατασκευαστικό ενδιαφέρον είναι έντονο.

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

# Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης

---



# Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

# Περιεχόμενα

Εισαγωγή .....	3
Αντικείμενο .....	3
Χρονοδιάγραμμα .....	6
Αμοιβή .....	7
Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή .....	7
Όροι Ανάθεσης .....	8
Γενικές Διατάξεις .....	9
Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία.....	9
Περιεχόμενο Σύμβασης .....	10
Παραρτήματα.....	<b>11</b>
Πίνακας Ακινήτων .....	12
Ασφαλιστική Κάλυψη.....	13
Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων .....	13



## Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, τη 18<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «**NOVAL PROPERTY**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Μεσογείων 2-4, Τ.Κ. 115 27), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 152321260000 (Α.Φ.Μ. 996899546 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τους κκ. Καπετανάκο Παναγιώτη και Στεργιόπουλο Γεώργιο, αποκαλουμένης εφεξής «**ΕΝΤΟΛΕΑΣ**».

**ΚΑΙ**

Αφετέρου δε:

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «**ΑΞΙΕΣ ΑΕ**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Σέκερη 4), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 005101101000 (Α.Φ.Μ. 999635558 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τον Δ/ντα Σύμβουλό της κ. Νικόλαο Χατζητσόλη, αποκαλουμένης εφεξής «**ΑΞΙΕΣ**».

**ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:**

## Αντικείμενο

Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ αναθέτει στην ΑΞΙΕΣ και η ΑΞΙΕΣ αποδέχεται και αναλαμβάνει την εκτίμηση της εύλογης αξίας 20 επενδυτικών ακινήτων της ΕΝΤΟΛΕΑΣ, τα οποία αποτελούν τμήμα του χαρτοφυλακίου της ΕΝΤΟΛΕΑΣ και τα οποία περιγράφονται στον πίνακα του Παραρτήματος της παρούσας (εφεξής καλούμενου το «Έργο»). Πιο συγκεκριμένα το Έργο θα πραγματοποιηθεί βάσει των ακόλουθων όρων:

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

## Σκοπός εκτίμησης

Σύνταξη εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων.

## Γενικές Αρχές και Βάση Εκτίμησης

Το Έργο θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Μεγάλης Βρετανίας. Ιδιαίτερα με βάση το Practice Statement P.S. 3.6 του Red Book Appraisal & Valuation Manual και τις ενδεχόμενες αναθεωρήσεις του.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Ως βάση της αξίας ορίζεται η «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»

Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»

## Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

## Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για το σκοπό του συγκεκριμένου Έργου και δεδομένων των χαρακτηριστικών των ακινήτων, θα εφαρμοστούν συνδυαστικά οι κάτωθι μεθοδολογίες:

- **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων,**
- **Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος,**
- **Μέθοδος Κερδών,**
- **Μέθοδος Αξιοποίησης και**
- **Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.**

*Η εκτίμηση βάσει της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος θα πραγματοποιηθεί βάσει του λογισμικού προγράμματος "ARGUS Enterprise", το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ρών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.*

*Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές θα βασιστούν σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές.*

## Απαιτούμενα Στοιχεία

Για το σκοπό της εκτίμησης θα πρέπει να μας προσκομιστεί αναθεωρημένος πίνακας των βασικών στοιχείων των μισθώσεων (tenancy schedule), καθώς και όλα τα νεότερα νομικά και τεχνικά στοιχεία που αφορούν σε πιθανές αλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί σε σχέση με την προηγούμενη μελέτη εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 30 Ιουνίου 2023.

## Αυτοψία

Για το σκοπό του ΕΡΓΟΥ θα πραγματοποιηθεί επιτόπια αυτοψία στα ακίνητα: Mare West, Wyndham, River West, IKEA, Mouzakis και Vitrouvit. Για τα υπόλοιπα ακίνητα έχουμε λάβει επιβεβαίωση εκ μέρους σας ότι δεν έχει αλλάξει κάτι στην κατάσταση συντήρησης αυτών ή/και στην περιοχή στην οποία βρίσκονται, σε σχέση με την προηγούμενη αυτοψία, η οποία πραγματοποιήθηκε για τους σκοπούς της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31/12/2022.

## Γλώσσα

Οι εκθέσεις εκτίμησης θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

## Παραδοτέο

Πλήρεις εκθέσεις εκτίμησης βάσει των RICS Valuation Global Standards, πλέον:

- ενδεικτικού επιμερισμού της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου σε αξία γης και αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης για λογιστικούς σκοπούς,
- προσδιορισμό ενδεικτικού κόστους ανακατασκευής κάθε ακινήτου για ασφαλιστικούς σκοπούς.

## Χρονοδιάγραμμα

Το χρονοδιάγραμμα του Έργου προβλέπει παράδοση των αποτελεσμάτων εκτίμησης έως τις 4 Δεκεμβρίου, ενώ τα πλήρη τεύχη των εκθέσεων σε μορφή σχεδίου θα σας παραδοθούν δυο εβδομάδες αργότερα.

Εφόσον δεν υπάρχουν σχόλια επί αυτών, οι τελικές εκθέσεις θα σας παραδοθούν άμεσα τόσο σε ηλεκτρονική μορφή (pdf) όσο και σε φυσικό αρχείο σε ένα αντίτυπο.

## Αμοιβή

Για τις ανάγκες της συγκεκριμένης εργασίας, η αμοιβή μας καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη φύση του Έργου, τον αριθμό των ακινήτων και το βαθμό ανάλυσης που θα απαιτηθεί,
- Την προηγούμενη συνεργασία μας,
- Την ευθύνη της εταιρείας μας και την υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών μας, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τους κώδικες επαγγελματικής δεοντολογίας,
- Την Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης σε σχέση με το επίπεδο των συνολικών εκτιμώμενων αξιών, και την αντίστοιχη επαγγελματική ευθύνη που αναλαμβάνουμε.

Με βάση τα ανωτέρω η συνολική αμοιβή της εταιρείας μας θα ανέλθει στο ποσό των **€ 16.000 (Δεκαέξι Χιλιάδων Ευρώ)** πλέον ΦΠΑ 24%, πλέον οδοιπορικά έξοδα για τα ακίνητα στην Κόρινθο, τα οποία δεν θα ξεπεράσουν τα €100.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ ρητώς δηλώνει ότι θεωρεί την παραπάνω προβλεπόμενη αμοιβή της ως εύλογη και δίκαιη.

Η τιμολόγηση της ως άνω προβλεπόμενης αμοιβής της ΑΞΙΕΣ θα γίνει με την ολοκλήρωση από την ΑΞΙΕΣ και την παράδοση στην ΕΝΤΟΛΕΑ των σχετικών εκτιμήσεων. Για την είσπραξη της αμοιβής, συμφώνως με τα προαναφερθέντα, η ΑΞΙΕΣ θα εκδίδει σχετικό τιμολόγιο. Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ υποχρεούται να εξοφλεί κάθε τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ με κατάθεση στον με αριθμό 0026.0101.55.0200377058 (IBAN: GR79.0260.1010.0005.5020.0377.058) λογαριασμό, τον οποίο η ΑΞΙΕΣ τηρεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias, το αργότερο, έως το τέλος του μήνα, ο οποίος έπεται αυτού της τιμολόγησης, με την προϋπόθεση της παράδοσης στην ΕΝΤΟΛΕΑ, το αργότερο έως την πέμπτη ημέρα του επομένου της τιμολόγησης μήνα, του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ. Σε περίπτωση που το τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ παραδοθεί στην ΕΝΤΟΛΕΑ, μετά το πέρας των πέντε πρώτων ημερών του επομένου της τιμολόγησης μήνα, η εξόφληση του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ θα συντελεστεί έως το τέλος του επομένου της παραδόσεως του τιμολογίου στην ΕΝΤΟΛΕΑ μήνα.

## Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή

Το ΕΡΓΟ θα πραγματοποιηθεί από εκτιμητές της εταιρείας ΑΞΙΕΣ ΑΕ, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων Ακινήτων και λειτουργεί με βάση τα επαγγελματικά πρότυπα και κώδικα δεοντολογίας του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και του Counselors of Real Estate (CRE) των ΗΠΑ.

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι οι υπογράφοντες εκτιμητές που θα επιβλέψουν ή/και εκπονήσουν τις εκτιμήσεις είναι πλήρως καταρτισμένοι και πιστοποιημένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Global Standards 2022 [The Red Book]) και είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών φυσικών προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ του ν. 4152/2013, ΦΕΚ 107Α).

## Όροι Ανάθεσης

Οι παρακάτω όροι είναι τυπικοί και έχουν γενική εφαρμογή σε όλες τις εργασίες εκτίμησης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά παραπάνω. Συγκεκριμένα:

- Δεν θα γίνει εμβαδομέτρηση, ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση των ακινήτων, παρά θα βασιστούμε στα όσα σχετικά καταγράφονται στα έγγραφα και την πληροφόρηση που θα μας παρασχεθούν.
- Δεν θα εκπονήσουμε στατικό έλεγχο κτιρίων, εγκαταστάσεων ή στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου των προς εκτίμηση ακινήτων. Επιπλέον, δεν θα γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων ή χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο των ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε επισήμως έρευνα χρήσεων γης, ούτε κάποιο έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για το σκοπό της εκτίμησης. Η εκτίμηση θα βασιστεί στα όσα προκύψουν από τα έγγραφα και την πληροφόρηση από πλευράς της ΕΝΤΟΛΕΑ.
- Δεν θα διεξαγάγουμε κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των προς εκτίμηση ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να ελεγχθεί η πιθανή ύπαρξη παραγόντων ρύπανσης ή άλλων περιβαλλοντικών θεμάτων. Δεν θα πραγματοποιήσουμε περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους για τον έλεγχο πιθανότητας ρύπανσης από ή εις βάρος των προς εκτίμηση ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε νομικό έλεγχο των ακινήτων. Για στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του θα βασιστούμε αποκλειστικά στα όσα σχετικά θα προκύψουν από τα έγγραφα που θα μας παρασχεθούν για τις ανάγκες της ανάθεσης.
- Εάν οποιοδήποτε από τα στοιχεία που μας παρασχεθούν από την ΕΝΤΟΛΕΑ για τις ανάγκες του Έργου, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, τα όποια αποτελέσματα της εκτίμησης θα είναι υποκείμενα αναθεώρησης.

## Γενικές Διατάξεις

- Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων της παρούσας, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.
- Κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορεί να εκχωρήσει κανένα από τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις ή τις αξιώσεις του στο πλαίσιο αυτής της Σύμβασης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του άλλου μέρους, την οποία το μέρος αυτό δύναται να αρνηθεί κατά την απόλυτη κρίση του.
- Αν κάποια από τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης αποδειχτεί ότι είναι νομικά ανίσχυρη ή άκυρη, τότε αυτή η ακυρότητα δεν θα καθιστά άκυρη όλη την Σύμβαση. Σε τέτοια περίπτωση, τα συμβαλλόμενα μέρη με το παρόν αναλαμβάνουν καλή τη πίστη και σε πνεύμα αμοιβαίας συνεργασίας να διαπραγματευτούν και να συμφωνήσουν μια καινούρια διάταξη νομικά δεσμευτική και ισχυρή, η οποία θα είναι το δυνατόν κοντινή στον οικονομικό σκοπό της διάταξης που κηρύχθηκε ανίσχυρη ή άκυρη.
- Κάθε συμβαλλόμενο στο παρόν μέρος καθ' όλη τη διάρκεια του παρόντος συμφωνητικού και για δύο (2) χρόνια ακόμα μετά τη, με οποιοδήποτε τρόπο και για οποιοδήποτε λόγο, λήξη του, υποχρεούται σε εχεμύθεια και αυστηρή τήρηση του απόρρητου σχετικά με οποιαδήποτε πληροφορία, γεγονός, υπηρεσιακή πρακτική, σχεδιασμό και μεθόδους εργασίας, επιχειρηματικά σχέδια, κ.λπ. που αφορούν το άλλο μέρος, για όσα έλαβε γνώση εξαιτίας ή με αφορμή την παρούσα σύμβαση, καθώς επίσης να μην μεταδίδει, αλλά και να εμποδίζει ή να μην διευκολύνει την μετάδοσή τους σε οποιονδήποτε τρίτο. Η μη τήρηση της ανωτέρω υποχρέωσης εχεμύθειας από το ένα μέρος ή τους υπαλλήλους ή τους εν γένει συνεργάτες του, παρέχει στο άλλο μέρος το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον παραβάτη, κάθε συμβαλλόμενου ευθυνόμενου και για τις παραβάσεις της υποχρέωσης εχεμύθειας και από μέρους των υπαλλήλων και των εν γένει συνεργατών του.
- Η διάρκεια της παρούσας σύμβασης αρχίζει με την υπογραφή της και λήγει την ημέρα ολοκλήρωσης του Έργου, σύμφωνα με το προβλεπόμενο ανωτέρω χρονοδιάγραμμα και την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση της ΑΞΙΕΣ.

## Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία

Η παρούσα Σύμβαση θα υπόκειται και θα ερμηνεύεται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Οποιαδήποτε διένεξη, που θα ανακύπτει μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, αναφορικά με την ερμηνεία ή εκτέλεση της παρούσας Σύμβασης ή διαφορετικά, και η οποία δεν θα επιλύεται με φιλικές διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών, υποβάλλεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των αρμοδίων Δικαστηρίων των Αθηνών.


## Περιεχόμενο Σύμβασης

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

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

### ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**

  
**ΑΞΙΕΣ Α.Ε.**  
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ  
 ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ  
 ΕΔΡΑ: ΣΕΚΕΡΗ 4, 106 74 - ΑΘΗΝΑ  
 ΤΗΛ.: 2130169550  
 ΑΦΜ: 999635558 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
 ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 5101101000

**Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®**

RICS Registered Valuer

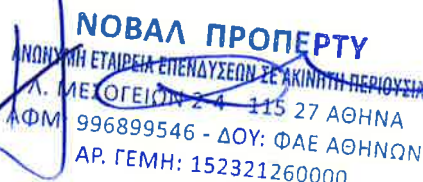
Διευθύνων Σύμβουλος

+30 213 0169 570

Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Για τη **NOVAL PROPERTY**

Για τη **NOVAL PROPERTY**

  
**NOVAL PROPERTY**  
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ  
 Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 2-4 - 115 27 ΑΘΗΝΑ  
 ΑΦΜ: 996899546 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
 ΑΡ. ΓΕΜΗ: 152321260000

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα



# Παράρτημα

---

## Πίνακας Ακινήτων

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Αμοιβή (€) Εκτίμησης 31.12.2023
1	Ευήνου, Αθήνα	Κατάστημα	300
2	Οινόφυτα, Βοιωτία	Βιομηχανικό κτήριο	700
3A	Φοινικιά, Ηράκλειο Κρήτης	Βιομηχανικό κτήριο	700
3B		Γήπεδο με δεξαμενή	-
4A	Mare West	Εμπορικό πάρκο	1.400
4B	Mare West (όμορο αδόμητο γήπεδο)	Αδόμητο γήπεδο (όμορο Mare West)	-
5	WYNDHAM	Ξενοδοχείο	1.800
6A	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω	RIVER WEST	2.300
6B	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω	IKEA	1.000
7A	Ηρώων Πολυτεχνείου, Μαγούλα	Βιομηχανικό συγκρότημα	700
7B	Μαγούλα, Δυτική Αττική	Αδόμητο γήπεδο (όμορο βιομηχανικού συγκροτήματος)	-
8	Δερβενοχώρια, Βοιωτία	Βιομηχανικό κτήριο	700
9	Vitruvit, Θεσσαλονίκη	Βιομηχανικό συγκρότημα	700
10	53 Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Sofia, Bulgaria	Κτήριο Γραφείων	2.700
11	Μουζάκη - Προόδου 1-3-5, Αιγάλεω	Εμπορικό συγκρότημα	1.400
12-13-14	Αγία Μαρίνα	Αδόμητα γήπεδα	500
15	Στυλίδα, Φθιώτιδα	Αδόμητο οικόπεδο	450
16-17-18-19	Θέση "Πουρνέρι", Κόρινθος	Αδόμητα γήπεδα	200
20	Ξενίας 17, Κηφισιά	Κατοικία	450
<b>Σύνολο</b>			<b>16.000</b>

## Ασφαλιστική Κάλυψη

Η εταιρεία μας διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) για τις υπηρεσίες που παρέχει. Το ύψος της ασφάλισης έχει θεσπιστεί σύμφωνα με τη διεθνή πολιτική της CBRE και ανέρχεται στο ποσό των € 3.000.000 (Τρία Εκατομμύρια Ευρώ).

## Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων

Η Εταιρεία μας ακολουθεί συγκεκριμένη διαδικασία διαχείρισης παραπόνων, βάσει της διεθνούς πολιτικής της CBRE. Αναλυτικό αντίγραφο δύναται να σας παρασχεθεί κατόπιν αιτήματός σας.

Εάν έχετε κάποιο πρόβλημα που δεν μπορεί να επιλυθεί από τον αρμόδιο για το έργο συνεργάτη, θα πρέπει να απευθυνθείτε στον Υπεύθυνο Διαχείρισης Παραπόνων της Εταιρείας στο +30 213 0169550, ο οποίος και θα ακολουθήσει συγκεκριμένη διαδικασία για την αντιμετώπιση του ζητήματός σας. Αν και πάλι δεν ικανοποιηθεί το αίτημά σας, επικοινωνήστε με τον κο Νικόλαο Χατζητσόλη, Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας μας, ο οποίος θα διενεργήσει προσωπικά ξεχωριστή επανεξέταση του αιτήματός σας και θα επικοινωνήσει μαζί σας προκειμένου να σας ενημερώσει για το συμπέρασμα της ανασκόπησής του.

---

Για περισσότερες πληροφορίες:

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®  
RICS Registered Valuer  
Διευθύνων Σύμβουλος  
T: +30 213 0169570  
E: Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Γιώργος Γκόγκος, MRICS  
Διευθυντής Γραφείου Θεσσαλονίκης  
T: +30 231 6020311  
E: Giorgos.gogos@cbre-axies.gr

#### ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

[www.cbre-axies.gr](http://www.cbre-axies.gr)