



# Έκθεση εκτίμησης

## Αποθηκευτικό συγκρότημα και όμορο γεωτεμάχιο

Οδός Ηρώων Πολυτεχνείου 4, Μαγούλα,  
Δήμος Ελευσίνας, Αττική

Ημερομηνία έκθεσης: 13 Φεβρουαρίου 2024  
Ημερομηνία εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2023

Noval Property ΑΕΕΑΠ  
Υπ' όψη: Παναγιώτη Καπετανάκου  
Γεωργίου Στεργιόπουλου

# Δήλωση περιορισμού ευθύνης

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

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

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

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

Η ΑΞΙΕΣ ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων, προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια, είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της Έκθεσης δεν απαλλάσσει την ΑΞΙΕΣ από οποιαδήποτε ευθύνη έχει βάσει νόμου.

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

Ουδέν στοιχείο της Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το αν και κατά πόσο ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το δικηγόρο σας.

# Περιεχόμενα

Μέρος I: Σύνοψη έκθεσης.....	4
Μέρος II: Έκθεση εκτίμησης.....	8
Μέρος III: Εκτιμώμενα ακίνητα.....	19
Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης.....	64

# Μέρος Ι: Σύνοψη έκθεσης

---

## Ενδεικτικές φωτογραφίες

Άποψη αποθηκευτικού συγκροτήματος



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη όμορου γεωτεμαχίου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Τα ακίνητα και η περιοχή τους

### Τοποθεσία

Το αποθηκευτικό συγκρότημα βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 4, στη Μαγούλα, στον Δήμο Ελευσίνας Αττικής. Το όμορο γεωτεμάχιο βρίσκεται στα νοτιοανατολικά του συγκροτήματος.

### Χαρακτηριστικά περιοχής

Πρόκειται για περιοχή όπου η κατοικία αποτελεί μια από τις επικρατούσες χρήσεις, μαζί με την βιομηχανική. Στην εγγύτητα των ακινήτων εντοπίζονται χέρσα γεωτεμάχια και συγκεντρώνονται αρκετές βιομηχανίες με πληθώρα αποθηκών ή κέντρων διανομής.

### Σύντομη περιγραφή ακινήτων

Πρόκειται για αποθηκευτική εγκατάσταση που περιλαμβάνει δύο κύρια κτίρια μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 15.561,30 μ<sup>2</sup>, πλέον ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 123,85 μ<sup>2</sup>, επί εδαφικής έκτασης εμβαδού 35.614,88 μ<sup>2</sup>. Τα παραπάνω και υπό στοιχεία I και II κτίρια, επιφάνειας 7.245,83 μ<sup>2</sup> και 8.315,47 μ<sup>2</sup>, κατασκευάστηκαν στο νότιο και βόρειο τμήμα της έκτασης. Το όμορο ακίνητο αποτελεί εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά εντός Γενικού Πολεοδομικού Στοιχείου (ΓΠΣ), εδαφική έκταση εμβαδού 2.201,44 μ<sup>2</sup>.

## Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τον σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Σύμφωνα με αυτήν, τα ακίνητα είναι ιδιοκτησία της εταιρείας «NOVAL PROPERTY». Το αποθηκευτικό συγκρότημα έχει ΚΑΕΚ 050841003031 και το γεωτεμάχιο ΚΑΕΚ 050841003011.

## Μισθώσεις

Το αποθηκευτικό συγκρότημα είναι μισθωμένο στην εταιρεία COSMOS ALUMINIUM ΑΕ από 15 Οκτωβρίου 2019 και με ημερομηνία λήξης τις 31 Δεκεμβρίου 2026. Οι εκτιμητικές παραδοχές, που αφορούν τη μίσθωση, συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

COSMOS ALUMINIUM ΑΕ	Εκτίμηση την 31η Δεκεμβρίου 2023
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	46.323,74 (από την 1η Ιανουαρίου 2024)
Αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα (€)	58.373,78
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK+1% (και κατ' ελαχ. 1%) κάθε 1 Ιανουαρίου
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	8,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,25%
Αρχική απόδοση	6,81%
Απόδοση βάσει αγοραίου μισθώματος	8,58%

Δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελές ακίνητο που μισθώνεται στο σύνολό του, η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).

## Μεθοδολογία εκτίμησης

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

κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, οι οποίες σταθμίστηκαν με συντελεστές 40% και 60% για το αποθηκευτικό συγκρότημα / 90% και 10% για το γεωτεμάχιο.

## Σκοπός και κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

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

## Σταθμισμένη εύλογη αξία ακινήτων

*Αποθηκευτικό συγκρότημα: €7.775.423,04 (ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΤΡΙΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ*

*Όμορο γεωτεμάχιο: €64.722,34 (ΕΞΗΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΠΤΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΔΥΟ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΤΡΙΑΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΛΕΠΤΑ)*

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

# Μέρος II: Έκθεση εκτίμησης

---



## Έκθεση εκτίμησης

Ημερομηνία έκθεσης	13 Φεβρουαρίου 2024
Ημερομηνία εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στις συνθήκες που επικρατούν την τρέχουσα περίοδο στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων, των υψηλότερων επιτοκίων, των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία και του συνεχιζόμενου αντίκτυπου της υγειονομικής κρίσης σε ορισμένες περιοχές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων, βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι οι εκτιμώμενες αξίες αναφέρονται αποκλειστικά στην ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπ' όψη Παναγιώτη Καπετανάκου και Γεωργίου Στεργιόπουλου
Ακίνητα	Αποθηκευτικό συγκρότημα που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 4, στη Μαγούλα, στον Δήμο Ελευσίνας Αττικής, καθώς και ένα όμορο γεωτεμάχιο
ΚΑΕΚ	050841003031 και 050841003011
Σκοπός κυριότητας	Επένδυση
Εντολή ανάθεσης	Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023
Ιδιότητα εκτιμητή	Εξωτερικός εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από τις ισχύουσες εκδόσεις των RICS Valuation – Global Standards (Red Book) και των European Valuation Standards της TEGoVA (Blue Book).
Σκοπός εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη

	χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη εύλογη αξία την 31η Δεκεμβρίου 2023	<p>Αποθηκευτικό συγκρότημα: €7.775.423,04 (ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΤΡΙΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ</p> <p>Όμορο γεωτεμάχιο: €64.722,34 (ΕΞΗΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΠΤΑΚΟΣΙΑ ΕΙΚΟΣΙ ΔΥΟ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΤΡΙΑΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΑ ΛΕΠΤΑ)</p> <p>Η εκτίμησή μας αφορά το δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί των ακινήτων. Η εκτίμηση βασίζεται στην εύλογη αξία, όπως αυτή ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards. Η άποψή μας, δε, για την εύλογη αξία σχετίζεται με τον σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων. Τονίζεται ότι, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, η «εύλογη αξία» σχετίζεται με την «αγοραία αξία», καθώς και η πρώτη προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη της «ανοικτής» αγοράς.</p>
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	<p>Ο προσδιορισμός των αξιών έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στο Red Book και το Blue Book, που αμφότερα υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS).</p> <p>Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά, όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης. Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα ονομάτων, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book Blue ή/και του Book. Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψή μας και σε καμία περίπτωση δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων. Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο η έκθεση προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την αξία των ακινήτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία των ίδιων ακινήτων.</p>

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

Δημοσίευση	Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.	
	Με εκτίμηση,	Με εκτίμηση,
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®</p> <p><b>RICS Registered Valuer</b> Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Μαρκέλλα Μάγκου, MRICS</p> <p>Διευθύντρια</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	+30 213 0169 570 nicholas.chatzitsolis@cbre-axies.gr	+30 213 0169563 markella.magkou@cbre-axies.gr
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Αριθμός αναφοράς έργου: 4586</p> <p>Αριθμός πρωτοκόλλου έκθεσης: Μ/ΓΑ/ΑΟ-2024/13568(12)</p>		

## Πηγές πληροφοριών και παράμετροι εκτίμησης

Πηγές πληροφοριών	<p>Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης της εταιρείας μας, με αριθμό πρωτοκόλλου ΛΛ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13147(7) και ημερομηνία 5 Ιανουαρίου 2023, που αφορούσε τα ίδια ακίνητα και τον ίδιο σκοπό. Επισημαίνεται ότι μας είχαν παρασχεθεί τα παρακάτω:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- η υπ. αρ. 6889/19-09-2019 πράξη συγχώνευσης της συμβολαιογράφου Αθήνας Μαρίας Καραγεώργη</li> <li>- τα από Σεπτεμβρίου 2017 τοπογραφικά διαγράμματα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Μπιτσικώκου</li> <li>- το από Ιανουαρίου 2016 διάγραμμα κάλυψης του αρχιτέκτονα μηχανικού Θουκυδίδη Καλλαντζή</li> <li>- η υπ' αρ. 2524401/2018 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4178/2013</li> </ul> <p>Μας κοινοποιήθηκε το τρέχον –κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023– μίσθωμα.</p> <p>Για τις ανάγκες της εκτίμησης, θεωρήσαμε τα στοιχεία που αναφέρονται στη συγκεκριμένη έκθεση ως ακριβή και ισχύοντα. Σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα παρασχεθέντα στοιχεία ή πληροφορίες αποδειχθεί ανακριβές, διατηρούμε το δικαίωμα – χωρίς να αναλαμβάνουμε την υποχρέωση– να αναθεωρήσουμε την έκθεση.</p>
Στοιχεία ακινήτων	<p>Η έκθεση περιλαμβάνει ακολούθως συνοπτική περιγραφή των ακινήτων, στην οποία βασίσαμε την εκτίμησή μας.</p>
Επανεκτίμηση χωρίς αυτοψία	<p>Δεν πραγματοποιήθηκε εκ νέου αυτοψία στα ακίνητα, για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης, πάρα βασιστήκαμε στα όσα διαπιστώσαμε κατά την τελευταία αυτοψία σε αυτό, που έλαβε χώρα στις 18 Νοεμβρίου 2022 από τον Λεωνίδα Λυμπέρη MRICS, REV.</p>
Εμβαδά, επιφάνειες και λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά	<p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση στα ακίνητα, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.</p>

Περιβαλλοντικά θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των υπό εκτίμηση ακινήτων ή παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων ρύπανσης. Συνεπώς και για τον σκοπό της εκτίμησης, θεωρούμε ότι δεν υφίστανται σχετικά ζητήματα.
Δίκτυα και παροχές	Θεωρούμε ότι το αποθηκευτικό συγκρότημα εξυπηρετείται από δίκτυα κοινής ωφέλειας. Η σύνδεση, εντούτοις, του αγροτεμαχίου με αυτά θεωρείται τυπική διαδικασία, με μικρό κόστος.
Κατάσταση συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας των κτιρίων, των εγκαταστάσεων και των δικτύων τους ή του περιβάλλοντα χώρου του αποθηκευτικού συγκροτήματος. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιρίων, καθώς και χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του συγκροτήματος. Συνεπώς, δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
Πολοδομικό καθεστώς	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας ή έρευνα χρήσεων γης και όρων δόμησης για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.
Τίτλοι και ιδιοκτησιακό καθεστώς	Στην έκθεση ενδεχομένως να αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του αντικειμένου εκτίμησης, όπως μας γνωστοποιήθηκαν από την ιδιοκτήτρια εταιρεία. Δεν μας χορηγήθηκαν, πάντως, σχετικά νομικά έγγραφα ή στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με το περιεχόμενο χορηγηθέντων εγγράφων ή/και πληροφοριών. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση νομικών εγγράφων (τίτλων αγοραπωλησίας, μεταγραφών κ.λπ) αφορά κατάλληλα καταρτισμένο νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.

## Βάση, μεθοδολογία και παραδοχές εκτίμησης

Βάση εκτίμησης	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την εύλογη αξία, η οποία στο Red Book και το Blue Book ορίζεται ως:</p> <p><i>«η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης».</i></p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p><i>«το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία δύναται να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός προτιθέμενου αγοραστή και ενός προτιθέμενου πωλητή, σε μια ελεύθερη συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».</i></p>
Μισθωτική αξία	<p>Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην έκθεση χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η κεφαλαιακή αξία των ακινήτων. Δεν δύναται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν καλύπτουν απαραίτητα τον ορισμό του αγοραίου μισθώματος, το οποίο βάσει του Red Book και του Blue Book ορίζεται ως:</p> <p><i>«το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, βάσει κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλη προώθηση, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».</i></p>
	<p>Δεδομένου ότι πρόκειται για επενδυτικά ακίνητα και προκειμένου να καταλήξουμε στην καθαρή αξία τους, δεν έχουν ληφθεί υπ' όψη έξοδα που αφορούν την περίπτωση αγοραπωλησίας τους, όπως συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, φόρος μεταβίβασης κ.λπ. Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπ' όψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή</p>

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



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

	(δ) όλα τα κτιριακά τμήματα και οι σχετικές εγκαταστάσεις είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης,
	(ε) σε περίπτωση που χρειάζονται τροποποιήσεις προκειμένου οποιοδήποτε τμήμα του αποθηκευτικού συγκροτήματος (π.χ. παραρτήματα γραφείων κ.λπ) να πληροί τους όρους της σχετικής νομοθεσίας περί ατόμων μειωμένης κινητικότητας, το σχετικό κόστος είναι ασήμαντο ή αμελητέο, και
	(στ) τα ακίνητα, στο σύνολό τους, είναι ελεύθερα προς διάθεση στην αγορά κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης.

# Μέρος III: Εκτιμώμενα ακίνητα

---

## Εκτιμώμενα ακίνητα

### Τοποθεσία και θέση ακινήτων

Το αντικείμενο της εκτίμησης περιλαμβάνει ένα αποθηκευτικό συγκρότημα που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 4 στη Μαγούλα Αττικής, καθώς και ενός αγροτεμαχίου νοτιοανατολικά του αποθηκευτικού συγκροτήματος και επί της οδού Αδελφών Κυπραίου.

Η περιοχή της Μαγούλας αποτελεί τμήμα του βιομηχανικά ανεπτυγμένου Θριασίου Πεδίου και βρίσκεται βόρειο-βορειοδυτικά της Ελευσίνας και περίπου 30 km βορειοδυτικά του κέντρου της Αθήνας. Η πρόσβαση είναι εφικτή μέσω της Αττικής Οδού και της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου (ΝΕΟΑΚ), καθώς αυτή πραγματοποιείται μέσω της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου που ξεκινά από το κέντρο του οικισμού της Μαγούλας, τέμνεται μέσω υπόγειας σήραγγας από την Αττική Οδό και εφάπτεται με την κεντρική οδό Αδελφών Κυπραίου που καταλήγει (τέμνοντας και τη ΝΕΟΑΚ) στο κέντρο της πόλης της Ελευσίνας. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα βρίσκονται στο νότιο τμήμα της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου, πλησίον της Αττικής οδού, σε απόσταση 1 χλμ από το κέντρο της Ελευσίνας και του Θριάσιου Νοσοκομείου.

Συγκριτικά με τις υπόλοιπες κύριες περιοχές του Θριασίου Πεδίου (ήτοι του Ασπροπύργου, της Ελευσίνας και της Μάνδρας), η Μαγούλα είναι η μόνη περιοχή όπου η κατοικία αποτελεί μια από τις επικρατούσες χρήσεις, μαζί με την βιομηχανική. Στην περιοχή, γενικά, εντοπίζονται χέρσα γεωτεμάχια και συγκεντρώνονται αρκετές βιομηχανίες/βιοτεχνίες με πληθώρα αποθηκευτικών χώρων/κέντρων διανομής (logistics centers).

Απόσπασμα χάρτη περιοχής, δορυφορική εικόνα και διάγραμμα του του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Μαγούλας συμπεριλαμβάνονται στο παράρτημα της έκθεσης.

### Περιγραφή αποθηκευτικού συγκροτήματος

Με βάση την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το εδαφικό σκέλος του εργοστασίου αποτελεί εκτός σχεδίου πόλεως έκταση συνολικού εμβαδού 35.614,88 μ<sup>2</sup>. Το σχήμα της είναι πολυγωνικό και το έδαφος πρακτικά επίπεδο, ενώ διαθέτει δυτικό πρόσωπο συνολικού μήκους 176,86 μ επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου και ανατολικό πρόσωπο μήκους 212,71 μ επί αγροτικής οδού. Σε τμήμα του ακάλυπτου χώρου καθώς και πλησίον της εισόδου υπάρχει φύτευση, ενώ το υπόλοιπο τμήμα είναι ασφαλτοστρωμένο. Μέρος του γηπέδου έχει διαμορφωθεί σε υπαίθριο χώρο στάθμευσης. Η περιφραγή επιτυγχάνεται μέσω τοιχίου από οπλισμένο σκυρόδεμα με μεταλλικά κικλιδώματα.

Η εγκατάσταση περιλαμβάνει δύο κύρια κτίρια μεταλλικής κατασκευής με πάνελ πολυουρεθάνης συνολικής επιφάνειας 15.561,30 μ<sup>2</sup> πλέον ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 123,85 μ<sup>2</sup> και γεφυροπλάστιγγας εμβαδού 63,07 μ<sup>2</sup>, ήτοι συνολικής επιφάνειας 15.748,22 μ<sup>2</sup>. Τα παραπάνω και υπό στοιχεία Ι και ΙΙ κτίρια επιφάνειας 7.245,83 μ<sup>2</sup> και 8.315,47 μ<sup>2</sup> κατασκευάστηκαν στο νότιο και βόρειο τμήμα της έκτασης.

Το Κτίριο I κατασκευάστηκε αρχικά το 1999 και το 2001 πραγματοποιήθηκε προσθήκη χώρων βιομηχανικής χρήσης, καθώς και η κατασκευή του ισογείου του Κτιρίου II. Τέλος, το 2003 προστέθηκε ο Α΄ όροφος του Κτιρίου II για τον οποίο δεν εκδόθηκε οικοδομική άδεια (ωστόσο υπάχθηκε σε ρύθμιση βάσει του Ν. 4178/2013 όπως αναφέρεται στον παρακάτω πίνακα). Το Κτίριο II αποτελείται από δύο επίπεδα τα οποία επικοινωνούν μέσω δύο κλιμακοστασίων. Το μεγαλύτερο τμήμα έχει διαμορφωθεί ως αποθηκευτικός χώρος και το υπόλοιπο ως χώρος γραφείων και λοιπών βοηθητικών χώρων, όπως χώρος έκθεσης των προϊόντων της εταιρείας, γραφείο λογιστηρίου, αποδυτήρια, θάλαμος δοκιμών για πιστοποίηση ποιότητας και εργαστήριο ελέγχου και ανάπτυξης. Ο Α΄ όροφος αποτελείται εξ ολοκλήρου από γραφειακούς χώρους, οι οποίοι διαθέτουν περίπου την ίδια επιφάνεια και διάταξη με τα γραφεία του ισογείου.

Αναφορικά με τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, οι γραφειακοί χώροι διαθέτουν κουφώματα αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες και ψευδοροφές, στις οποίες έχουν ενσωματωθεί ραβδοειδείς λαμπτήρες φθορισμού. Τα δάπεδα είναι επικαλυμμένα με κεραμικά πλακίδια, ενώ η κεντρική θέρμανση και οι αυτόνομες μονάδες κλιματισμού εξυπηρετούν τους συγκεκριμένους χώρους. Οι αποθηκευτικοί χώροι και των δύο κτιρίων διαθέτουν βιομηχανικό δάπεδο, ενώ βιομηχανικά φωτιστικά σώματα και φεγγίτες παρέχουν τον απαραίτητο φωτισμό. Τέλος, θεωρούμε ότι το Κτίριο II εξακολουθεί να διαθέτει 3 ράμπες φορτοεκφόρτωσης και 2 γερανογέφυρες, ενώ το Κτίριο I 6 ράμπες φορτοεκφόρτωσης και 3 γερανογέφυρες.

## Περιγραφή όμορου γεωτεμαχίου

Με βάση την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το αγροτεμάχιο αποτελεί εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά εντός ΓΠΣ, εδαφική έκταση εμβαδού 2.201,44 μ<sup>2</sup>. Βρίσκεται νοτιοανατολικά του συγκροτήματος και συνορεύει με αυτό. Το σχήμα του είναι πολυγωνικό και το έδαφός του πρακτικά επίπεδο. Το γήπεδο διαθέτει πρόσωπο μήκους 13,56 μ επί της οδού Αδελφών Κυπραίου, καθώς και επί αγροτικής οδού. Τα όρια του υλοποιούνται με τοίχιο από σπλισμένο σκυρόδεμα επί του οποίου εδράζονται μεταλλικά κικκλιδώματα.

Φωτογραφίες των ακινήτων περιλαμβάνονται στο παράρτημα της έκθεσης.

## Πίνακας επιφανειών αποθηκευτικού συγκροτήματος

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης της εταιρείας μας. Βάσει αυτής, οι επιμέρους επιφάνειες (ανά επίπεδο και χρήση των κτιρίων) του βιομηχανικού συγκροτήματος, συμπεριλαμβανομένης αναφοράς στο έτος ανέγερσης ή την άδεια οικοδομής, έχουν ως εξής:

Κτίριο	Επίπεδο	Χρήση	Άδεια οικοδομής ή έτος ανέγερσης	Μεικτή επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Επιφάνεια ημιυπαίθριων χώρων (μ <sup>2</sup> )
Κτίριο I	Ισόγειο	Αποθήκη	273/1999	3.485,00	-
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	3.697,88	-
Προσθήκη τουαλετών στο Κτίριο I και αυτόνομο κτίσμα υποσταθμού	Ισόγειο	Τουαλέτες (45,04 μ <sup>2</sup> ) και υποσταθμός (17,91 μ <sup>2</sup> )	2011 & 2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	62,95	-
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>7.245,83</b>	
Κτίριο II	Ισόγειο	Γραφειακοί χώροι/εκθετήριο και ημιυπαίθριος χώρος	139/2001	1.220,50	123,85
	Α' όροφος	Γραφειακοί χώροι	2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	1.105,27	-
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	5.852,87	-
Αυτόνομα μικρά κτίσματα/κατασκευές	Ισόγειο (υπόγειο λεβ/σίτου)	Θυρωρείο (18 μ <sup>2</sup> ), λεβητοστάσιο (ισ. 6,15 μ <sup>2</sup> - υπ. 29,78 μ <sup>2</sup> ), υποσταθμός (82,90 μ <sup>2</sup> ) [συν γεφυροπλάστιγγα (63,07 μ <sup>2</sup> )]	2011 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013) - Υποσταθμός: 78,65 μ <sup>2</sup> βάσει Α.Ο. 139/2001	136,83	-
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>8.315,47</b>	<b>123,85</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>15.561,30</b>	<b>123,85</b>

## Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι τα ακίνητα εξυπηρετούνται από τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτροδότησης και σταθερής τηλεφωνίας).

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

## Κατάσταση συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος στατικής επάρκειας, μελέτη τρωτότητας, τεχνική έκθεση κτιρίων ή Η/Μ εγκαταστάσεων ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του αποθηκευτικού συγκροτήματος, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Κατά τη διάρκειά της τελευταίας αυτοψίας που είχε πραγματοποιηθεί στα ακίνητα, διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του κτιριακού σκέλους, τουλάχιστον, ήταν καλή. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την παραδοχή ότι και κατά την κρίσιμη ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης, η κατάσταση συντήρησης, τόσο του κτιριακού μέρους, όσο και των βασικών Η/Μ στοιχείων των κτιρίων, παραμένει καλή.

## Εδαφολογικοί και λοιποί κίνδυνοι

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

## Περιβαλλοντικά θέματα

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

## Κίνδυνος πλημμύρας

Δεν γνωρίζουμε κάτι σχετικά με πιθανή ύπαρξη μεγάλη λεκάνης απορροής στη θέση ή την ευρύτερη περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων. Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε, μελετώντας και αξιολογώντας της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υπουργείου περιβάλλοντος

και Ενέργειας, τα ακίνητα δεν εμπίπτουν σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

## Πολοδομικό καθεστώς

### Όροι και περιορισμοί δόμησης – περαιτέρω αξιοποίηση

Δεν πραγματοποιήθηκε πολοδομική έρευνα όρων δόμησης ή χρήσεων γης στην αρμόδια πολοδομική Αρχή και βάσει της προηγούμενης έκθεσης εκτίμησης, αμφότερα τα υπό μελέτη γήπεδα βρίσκονται σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, εντός του ΓΠΣ Μαγούλας με χρήσεις της κατηγορίας «Γενική Κατοικία», όπως προβλέπονται από το άρθρο 3, Π.Δ. 23-02-1987, ΦΕΚ 166Δ/06-03-1987. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για βιομηχανική χρήση, όπως ίσχυαν κατά βάση την εποχή κατασκευής των κτιρίων, είναι οι εξής:

- Ελάχιστο εμβαδό γηπέδου 4.000 μ<sup>2</sup>
- Ελάχιστο πρόσωπο αρτιότητας 25,00 μ σε κοινόχρηστο δρόμο (για τα μετά το 2003) και 45,00 μ σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές οδούς
- Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) 0,9
- Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης βάσει ΓΟΚ ή 5,00
- Ποσοστό Κάλυψης 30% για μόνιμες βιομηχανικές κατασκευές ή 40% για αρθρωτές
- Ελάχιστες αποστάσεις κτιρίων από όρια γηπέδου 10,00 μ
- Μέγιστος αριθμός ορόφων 3
- Μέγιστο ύψος 11,00 μ

Δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε εάν οι πρόσφατοι νόμοι για την ανάπτυξη γηπέδων που δεν εμπίπτουν σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεων ή οικισμών σχέδια (όπως οι νόμοι 4467/2017, 4759/2020 κ.λπ.) επηρεάζουν και πόσο την περαιτέρω αξιοποίηση ή την ανακατασκευή των υφιστάμενων κτιρίων. Δεδομένου ωστόσο ότι ο συντελεστής κάλυψης φαίνεται να έχει εξαντληθεί και οποιαδήποτε περαιτέρω δόμηση καθ' ύψος πρακτικά δε φαίνεται να είναι εφικτή λόγω κατασκευής των υφιστάμενων κτιρίων δεν λαμβάνεται υπόψη οποιαδήποτε δυνατότητα περαιτέρω αξιοποίησης.

### Πολοδομική νομιμότητα

Επιπλέον, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος πολοδομικής νομιμότητας των κτιρίων. Ωστόσο, αναφέρεται ότι βάσει της βεβαίωσης περαίωσης που μας παρασχέθηκε για τις ανάγκες



προηγούμενης έκθεσης εκτίμησης, όλες οι αυθαίρετες κατασκευές (ως αναφέρονται σε πίνακα προηγούμενης ενότητας) έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση βάσει του Ν. 4178/2013. Σε κάθε περίπτωση, τα ακίνητα θεωρούνται καθόλα νόμιμα. Συνεπώς, τίθεται η παραδοχή ότι δεν υφίσταται κώλυμα για τη μεταβίβαση των ακινήτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

## Φόροι και ΦΠΑ

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

## Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τον σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Σύμφωνα με αυτήν, τα ακίνητα είναι ιδιοκτησία της εταιρείας «NOVAL PROPERTY» (βάσει της υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωσης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων περί της σύστασης της εταιρείας). Το αποθηκευτικό συγκρότημα έχει ΚΑΕΚ 050841003031 και το γεωτεμάχιο ΚΑΕΚ 050841003011. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δεν συντρέχουν οποιασδήποτε ιδιοκτησιακά κωλύματα προκειμένου τα εκτιμώμενα ακίνητα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, να είναι σε θέση να μεταβιβαστούν ή να μισθωθούν.

## Υφιστάμενη μίσθωση

Στην παρούσα φάση το αποθηκευτικό ακίνητο είναι μισθωμένο στο σύνολό του. Βάσει της υφιστάμενης μισθωτικής σύμβασης, που μας είχε παρασχεθεί για τον σκοπό προηγούμενης εκτίμησης, οι βασικοί όροι της συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα.

Μισθωτής	COSMOS ALUMINIUM ΑΕ
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης	15 Οκτωβρίου 2019
Εκμισθωτής	NOVAL PROPERTY
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Ολόκληρο το αποθηκευτικό συγκρότημα
Μεικτή επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	15.561,30
Θέσεις στάθμευσης	-
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	46,323.74 (01-01-2024)
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	1 Ιανουαρίου 2021
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	31 Δεκεμβρίου 2026
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK+1% (εάν ΔTK<0, τότε κατ' ελάχιστο +1%)
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1 Ιανουαρίου

Δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελές ακίνητο που μισθώνεται στο σύνολό του, η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).

# Στοιχεία κτηματολογίας

---

## Προσφορά και ζήτηση

### Κτίρια αποθηκευτικής ή βιομηχανικής χρήσης

Αν και η ευρύτερη περιοχή του Θριασίου Πεδίου επικεντρώνει το ενδιαφέρον για ενοικίαση αποθηκών ή κτιρίων βιομηχανικής χρήσης, η περιοχή της Μαγούλας, εντούτοις, δεν αναπτύχθηκε επενδυτικά με τον ίδιο τρόπο που αναπτύχθηκε η όμορη περιοχή του Ασπροπύργου καθώς διέθετε μεγαλύτερο απόθεμα αξιοποιήσιμης γης και, ως εκ τούτου, χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερο όγκο κτιρίων αποθηκευτικής χρήσης προς μίσθωση ή/και πώληση. Η αποθηκευτική χρήση θεωρείται αρκετά πιο πλεονεκτική λόγω αύξησης του ηλεκτρονικού εμπορίου, ειδικά για ακίνητα που χωροθετούνται πλησίον ενός μεγάλου αστικού κέντρου, όπως αυτό της Αθήνας.

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και σε αρκετές περιοχές του Θριασίου Πεδίου, αν και παρατηρήθηκε ικανοποιητικό απόθεμα πρώην βιομηχανικών ή βιοτεχνικών κτιρίων τα οποία προσφέρονται προς μίσθωση ή πώληση και πληρούν τις προϋποθέσεις εκτεταμένης αποθηκευτικής χρήσης, δεν εντοπίστηκαν αρκετά νεόδμητα κτίρια προς πώληση ή/και μίσθωση. Τέτοιου είδους ακίνητα κατασκευάζονται συνήθως για ιδιόχρηση ή και κατόπιν παραγγελίας από πλευράς υφιστάμενων εταιρειών. Ορισμένες επιχειρήσεις του κλάδου των logistics απαιτούν εγκαταστάσεις μεγαλύτερης επιφάνειας, ενώ κυριαρχεί η προτίμηση στέγασης δραστηριότητας μέσω της μίσθωσης χώρων σε κομβικές περιοχές παρά της αγοράς. Σε ότι αφορά την ειδική θέση των ακινήτων, αυτή θεωρείται ελαφρώς χαμηλότερου ενδιαφέροντος, λόγω της κάπως πιο δύσκολης πρόσβασης καθώς και του ότι δεν υπάρχουν κτίρια σύγχρονων προδιαγραφών.

### Γεωτεμάχια

Σχετικά με τις εδαφικές εκτάσεις, διαπιστώθηκε ότι το υπάρχον απόθεμα ακινήτων με εμβαδόν κάτω των τεσσάρων (4) στρεμμάτων στην περιοχή της Μαγούλας, παραμένει μικρό. Αρκετές εκτάσεις βρίσκονται σε περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλεως και μελλοντικά ενδεχομένως να ενταχθούν σε αυτό. Επιπλέον, η γειτνίαση ορισμένων μικρών γεωτεμαχίων με βιομηχανικά ακίνητα και η δυνατότητα συνένωσή τους με αυτά, τα καθιστά πιο πλεονεκτικά. Γενικότερα, η ζήτηση για αντίστοιχα ακίνητα παραμένει σταθερή και σε μέτρια επίπεδα τη δεδομένη χρονική στιγμή.

## Συγκριτικά στοιχεία

### Στοιχεία μισθώσεων/πωλήσεων αποθηκευτικών χώρων

Στο πλαίσιο της έρευνας κτηματαγοράς που εκπονήθηκε, συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν αιτούμενες τιμές μίσθωσης και πώλησης για βιομηχανικά/αποθηκευτικά ακίνητα, τα οποία διατίθενται στην τοπική κτηματαγορά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Συγκεκριμένα, οι τιμές μίσθωσης αντίστοιχων επαγγελματικών ακινήτων κυμαίνονται **από €3,00/μ<sup>2</sup>/μήνα έως €5,50/μ<sup>2</sup>/μήνα**. Αντίστοιχα, οι τιμές μονάδας πώλησης βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων με παράρτημα γραφείων πλησίον της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου κυμαίνονται **από €400/μ<sup>2</sup> έως €800/μ<sup>2</sup>**. Οι τιμές διαφοροποιούνται ανάλογα κυρίως με την ακριβή θέση του κάθε ακινήτου, την κατάσταση συντήρησης, την ευελιξία των χώρων, τη δυνατότητα πρόσβασης, την προβολή, τις τεχνικές προδιαγραφές, το ωφέλιμο ύψος, την παλαιότητα, το συνολικό μέγεθος και τις πρόσθετες παροχές, αλλά και τη συμμετοχή των βοηθητικών χώρων στο σύνολο της επιφάνειας.

Η διακύμανση των παραπάνω μοναδιαίων αξιών εξαρτάται κυρίως από το ποσοστό επιφάνειας που καταλαμβάνουν τα παραρτήματα γραφείων ή οι χώροι κύριας χρήσης με χαμηλότερο ωφέλιμο ύψος. Το πολύ μεγάλο εμβαδόν ενός κτιρίου αποτελεί παράγοντα προσαρμογής της ανά μονάδα επιφάνειας μισθωτικής αξίας, καθώς η ζήτηση επικεντρώνεται σε ακίνητα επιφάνειας περί τα 7.000 μ<sup>2</sup> ή τα 12.000 μ<sup>2</sup>, με την ειδικότερη θέση να επηρεάζει σημαντικά τη διαμόρφωση του τελικού τιμήματος. Το άνω όριο του εύρους αφορά κυρίως κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων με αποθηκευτική χρήση, κατασκευής μετά το 2005 και με συγκεκριμένες προδιαγραφές και παροχές, ενώ το κάτω όριο αφορά βιομηχανικά ή/και αποθηκευτικά κτίρια, μεγαλύτερης ηλικίας και μικρότερης προβολής, χωροθετημένα σε δευτερεύουσες οδούς από άποψη εμπορικότητας και ευκολίας πρόσβασης.

### Στοιχεία πωλήσεων/μισθώσεων γεωτεμαχίων

Το εύρος των ζητούμενων τιμών πώλησης για μικρά γήπεδα, με χαρακτηριστικά παρόμοια με αυτά του υπό εκτίμηση γεωτεμαχίου, είναι λίγο ως πολύ συγκεκριμένο και βασίζεται στη χαμηλή ανταπόκριση που συναντούν γενικά οι ιδιοκτησίες αυτές στην αγορά. Από την άλλη πλευρά τα αιτούμενα τιμήματα είναι ρευστά και αυτό γιατί οι αξίες πλέον είναι ιδιαίτερα εξαρτημένες από την ειδική θέση και το μέγεθος ή τις εν γένει δυνατότητες αξιοποίησης κάθε ακινήτου. Εντοπίστηκαν ορισμένα συγκριτικά στοιχεία για υπό ένταξη γεωτεμάχια ή αγροτική γη στην ευρύτερη περιοχή και ενδεικτικά οι τιμές μονάδας αντίστοιχων γηπέδων κυμαίνονται **από €20/μ<sup>2</sup> έως €40/μ<sup>2</sup> περίπου**. Οι τιμές μίσθωσης είναι χαμηλές και κυμαίνονται **περί το €0,2/μ<sup>2</sup>/μήνα**.

Στο παράρτημα της έκθεσης επισυνάπτονται πίνακες με ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία.

## Σχόλια σχετικά με τις αποδόσεις στην επενδυτική αγορά

Στο Θριάσιο Πεδίο και κυρίως στην περιοχή του Ασπροπύργου υπάρχουν στοιχεία που μπορούν να δώσουν τις τάσεις των αποδόσεων της επενδυτικής αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία. Σύμφωνα με αυτά, διαπιστώνεται ότι σε περιοχές υποδοχής αποθηκευτικής χρήσης, οι συντελεστές ετήσιας απόδοσης για κέντρα διανομής/διαμετακομιστικά κέντρα, κτίρια που λειτουργούν ως αποθηκευτικοί χώροι και με όλες τις απαραίτητες προδιαγραφές (π.χ. ωφέλιμο ύψος, ράμπες φορτοεκφόρτωσης) κυμαίνονται **μεταξύ 7,00% και 9,00%**. Παρόμοιοι είναι οι συντελεστές ετήσιας απόδοσης και για γεωτεμάχια που δύναται να χρησιμοποιηθούν π.χ. για υπαίθρια αποθήκευση.

# Δεδομένα εκτίμησης

---

## Μεθοδολογία εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα της Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών υπ' αριθμό 26294/Β1425 (ΦΕΚ 949Β/31-07-2000), σε περιπτώσεις εκτιμήσεων ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται, με συγκεκριμένο συντελεστή βαρύτητας η κάθε μια, ανάλογα με την αίσθηση του εκτιμητή. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών των ακινήτων εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται και από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 40% και 60% για το αποθηκευτικό συγκρότημα / 90% και 10% για το γεωτεμάχιο. Οι μέθοδοι συγκριτικών στοιχείων και κεφαλαιοποίησης εισοδήματος περιγράφονται συνοπτικά ακολούθως.

### Μέθοδος 1η: Συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

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

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



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

## Μέθοδος 2η: Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθειες παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής και προκειμένου να προσδιοριστεί η μισθωτική αξία είναι κατ' αρχάς η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και η προσφορά και ζήτηση για μίσθωση ακινήτων με παρεμφερή χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ηλικία του, η διάταξη των κτιρίων στο γήπεδο, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων των κτιρίων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός συντήρησής τους, το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί ασφαλώς παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψη στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων. Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά. Στη συνέχεια, το μίσθωμα αυτό κεφαλαιοποιείται με τη χρήση κατάλληλου συντελεστή ετήσιας απόδοσης, προκειμένου να εξαχθεί η κεφαλαιακή αξία του.

## Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας

Το κυριότερο πλεονέκτημα του υπό μελέτη συγκροτήματος είναι το γεγονός ότι βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου και πλησίον της Αττικής Οδού, σε συνδυασμό με το μεγάλο πρόσωπο που διαθέτει. Στον αντίποδα αναφέρουμε το μεγάλο μέγεθός του που το καθιστά σχετικά μακροχρόνια απορροφήσιμο και από ορισμένους επενδυτές –συνήθως μεγάλης κλίμακας. Όσον αφορά το όμορο αγροτεμάχιο, αυτό είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο με περιορισμένες δυνατότητες εκμετάλλευσης.

## Προσδιορισμός τιμών μονάδας για την εφαρμογή της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

Κάθε συγκριτικό στοιχείο σταθμίστηκε σε σύγκριση με το εκάστοτε εκτιμώμενο ακίνητο βάσει των ακόλουθων κριτηρίων:

- το είδος του συγκριτικού στοιχείου,

- τη θέση του κάθε ακινήτου,
- το μέγεθος (κτιρίων ή/και γηπέδου) κάθε ακινήτου και
- την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές (κτιρίου) ή άλλα χαρακτηριστικά (π.χ. γεωμετρικά και εν ισχύ άδεια δόμησης, για γήπεδο).

Όσον αφορά στο αποθηκευτικό συγκρότημα και βάσει της παραπάνω στάθμισης, διαμορφώθηκε μέση τιμή μονάδας ίση με **€462/μ<sup>2</sup>** η οποία και υιοθετήθηκε ενιαία για τους αποθηκευτικούς και τους γραφειακούς ή άλλους υποστηρικτικούς/βοηθητικούς χώρους του συγκροτήματος, θεωρώντας το ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά. Η συγκεκριμένη τιμή μονάδας βρίσκεται εντός του πλαισίου που ορίζεται από την τοπική κτηματαγορά για αντίστοιχης κατάστασης κτίρια βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Αντίστοιχα, για την αξία του γειτονικού γεωτεμαχίου υιοθετήσαμε τιμή μονάδας ίση με **€30/μ<sup>2</sup>**, η οποία σχεδόν ταυτίζεται με τον μέσο όρο των σταθμισμένων τιμών μονάδας των συγκριτικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν. Γενικότερα, αυτή εμπίπτει στο εύρος τιμών μη αξιοποιήσιμων αγροτεμαχίων λαμβάνοντας υπόψη τη δυνατότητα συνένωσής του με την όμορη ιδιοκτησία της εταιρείας.

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

### Προσδιορισμός μισθωτικών τιμών μονάδας

Υιοθετήθηκαν αγοραίες τιμές μονάδας μίσθωσης **€3,80/μ<sup>2</sup>/μήνα** για τους κύριους αποθηκευτικούς και γραφειακούς χώρους. Η συγκεκριμένη τιμή μονάδας είναι ίση με τον μέσο όρο των σταθμισμένων συγκριτικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν. Για τη στάθμιση εφαρμόστηκαν συντελεστές βάσει των κριτηρίων που λήφθηκαν υπόψη και για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς. Για τα λοιπά τμήματα του συγκροτήματος που έχουν βοηθητική χρήση (π.χ. θυρωρείο, λεβητοστάσιο) ή είναι ελαφριάς κατασκευής ή αποτελούν κελύφη Η/Μ εξοπλισμού δεν υιοθετήθηκε τιμή μονάδας, αλλά εκτιμώνται ως παροχές και η αξία τους περιλαμβάνεται στην αξία των υπόλοιπων χώρων.

Ο συντελεστής ετήσιας κεφαλαιακής απόδοσης στη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης (τελικός συντελεστής απόδοσης) προκύπτει από πρόβλεψη και θεωρείται ότι θα είναι μικρότερος από τον αντίστοιχο αρχικό συντελεστή απόδοσης, λόγω της πιθανής βελτίωσης του επενδυτικού κλίματος έως τη λήξη της υφιστάμενης μίσθωσης. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται συνοπτικά το πλαίσιο των μακροοικονομικών προβλέψεων, όσον αφορά την εξέλιξη των συντελεστών ετήσιας απόδοσης και μισθωμάτων για μια περίοδο 3-4 ετών από την ημερομηνία εκτίμησης.

Έτος	Ετήσια μεταβολή δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ)*	Ετήσια μεταβολή αγοραίων μισθωμάτων	ΑΡΥ
2023	2,91%	0,75%	10,50%
2024	2,68%	0,50%	10,50%
2025	2,04%	1,20%	10,25%
<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>2,54%</b>	<b>0,82%</b>	<b>10,42%</b>

\*Πηγή: International Monetary Fund

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

Συστατικό συντελεστή προεξόφλησης	Ποσοστό
Επιτόκιο μηδενικού κινδύνου <sup>1</sup> (3-ετής Τίτλος Αναφοράς Ελληνικού Δημοσίου)	2,37%
Επιτόκιο για τον κίνδυνο της συγκεκριμένης κατηγορίας περιουσιακών στοιχείων <sup>2</sup>	3,50%
Επιτόκιο για τον κίνδυνο της θέσης του ακινήτου <sup>2</sup>	1,85%
Επιτόκιο για τον κίνδυνο που αφορά το συγκεκριμένο επενδυτικό προϊόν (τεχνικό/μισθωτικό/χρήσης ή τύπου ακινήτου) <sup>2</sup>	2,50%
<b>Σύνολο</b>	<b>≅10,25%</b>

1 Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

2 Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Ο συγκεκριμένος συντελεστής χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των χρηματοοικονομικών ρών από το μισθωμένο αποθηκευτικό συγκρότημα.

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

Αναφορικά με την αξία του όμορου γεωτεμαχίου, που δύναται να συνενωθεί με το αποθηκευτικό συγκρότημα, υιοθετήσαμε τιμή μονάδας της τάξεως των **€0,18/μ<sup>2</sup>** η οποία ταυτίζεται με τον μέσο όρο των σταθμισμένων συγκριτικών στοιχείων και εν γένει εμπίπτει στο εύρος τιμών μίσθωσης μικρών και υπό ένταξη (στο σχέδιο πόλης) γεωτεμαχίων, στην περιοχή της Μαγούλας. Ο συντελεστής απόδοσης που υιοθετήθηκε για την εκτίμηση της κεφαλαιακής του αξίας ανήλθε σε **9,00%**.

Πίνακες υπολογισμού παρατίθενται στο παράρτημα με τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

# Αξία ακινητήτου

---

## Εύλογη αξία

### Αποθηκευτικό συγκρότημα

Εκτιμούμε, σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, ότι η εύλογη αξία του αποθηκευτικού συγκροτήματος που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 4, στην περιοχή της Μαγούλας Αττικής, κατόπιν στάθμισης, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

**€7.775.423,04 (Επτά Εκατομμύρια Επτακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Τετρακόσια Είκοσι Τρία Ευρώ και Τέσσερα Λεπτά)**

### Όμορο γεωτεμάχιο

Η εύλογη αξία του όμορου υπό ένταξη γεωτεμαχίου που βρίσκεται στην περιοχή της Μαγούλας Αττικής, κατόπιν στάθμισης, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

**€64.722,34 (Εξήντα Τέσσερις Χιλιάδες Επτακόσιες Είκοσι Δύο Ευρώ και Τριάντα Τέσσερα Λεπτά)**

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

## Αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιριακού σκέλους αποθηκευτικού συγκροτήματος

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

- αξία εδαφικού σκέλους €4.523.089,76 και
- απαξιωμένο κόστος αποκατάστασης κτιρίου και εγκαταστάσεων, μη συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε μόνιμα ή μη μόνιμα προσαρτημένου μηχανολογικού εξοπλισμού παραγωγής, €3.252.333,28.

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίου αποτελεί θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση των οικονομικών καταστάσεων και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με το πραγματικά επενδυθέν κεφάλαιο υπό τη μορφή του κατασκευαστικού κόστους. Συγκεκριμένα και προκειμένου να

επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η αξίας της γης, με βάση την επαγγελματική μας κρίση και στοιχεία της αγοράς. Το μέρος της αξίας που προέκυψε ως διαφορά μεταξύ της αξίας γης και της συνολικής εύλογης αξίας αντιστοιχεί στο (απαξιωμένο) κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων.

## Εκτίμηση υλικής αξίας (κόστους ανακατασκευής)

Δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία στο αποθηκευτικό συγκρότημα με σκοπό την ενδελεχή αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής, με επιμέτρηση ποσοτήτων ή άλλο τρόπο. Το αναφερόμενο κόστος αποτελεί ενδεικτικό και μόνο ποσό για ασφαλιστικούς σκοπούς, για το οποίο η εταιρεία μας δεν φέρει ουδεμία ευθύνη. Στο πλαίσιο αυτό, το κόστος ανακατασκευής του ακινήτου – μη συμπεριλαμβανομένων κατεδαφίσεων των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, σε περίπτωση έλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου – εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των €9.150.000, συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένου του ΦΠΑ και οποιασδήποτε επίπτωσης του πληθωρισμού.

Πίνακας σχετικών υπολογισμών επισυνάπτεται στο παράρτημα της έκθεσης.

## Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής (ΥΔΖ)

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

- την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου κατασκευαστικού τύπου, χρήσης και βαθμού εξατομίκευσης ακίνητα, που στη συγκεκριμένη περίπτωση λήφθηκαν τα 35 έτη και
- την ουσιαστική ηλικία του ακινήτου (μέσος όρος ονομαστικών ηλικιών όλων των βασικών επιμέρους κτιρίων και κατασκευών του ακινήτου) κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει της κρίσιμης ημερομηνίας κατασκευής που ορίστηκε η 1η Μαρτίου του 2003.

Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του αποθηκευτικού συγκροτήματος προσδιορίζεται σε περίπου 14 έτη.

# Παραρτήματα

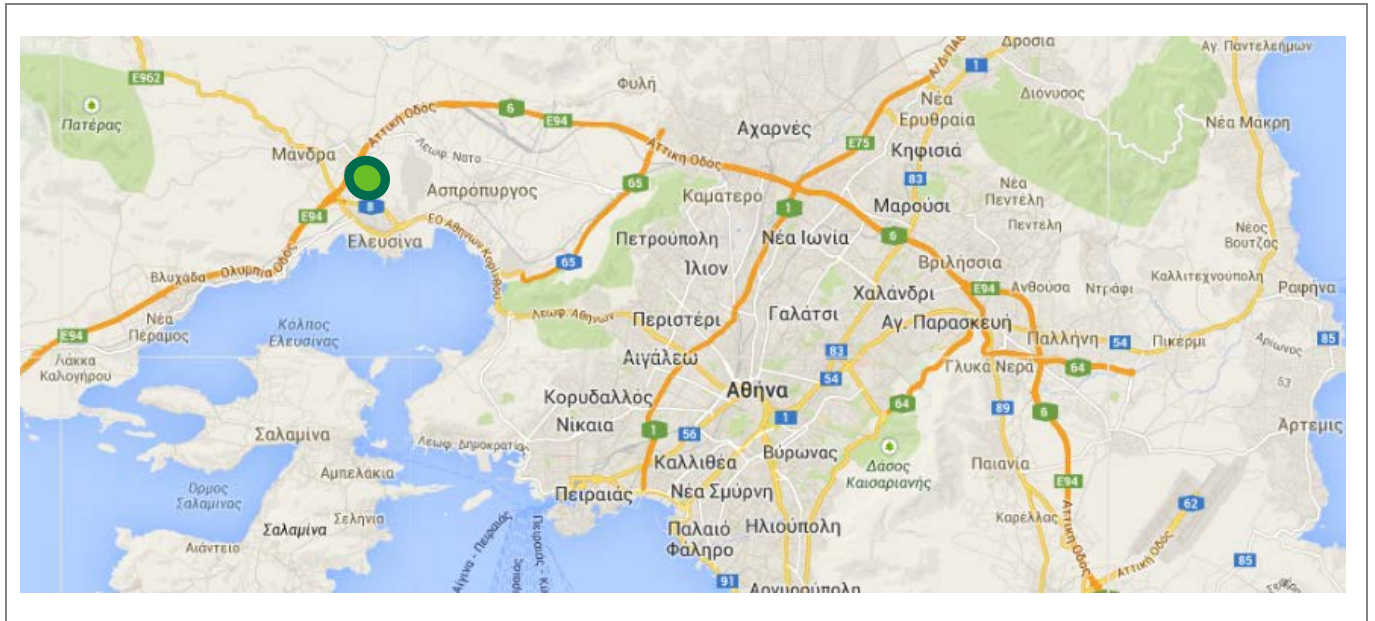
---



## Παράρτημα Ι: Χάρτες περιοχής

### Απόσπασμα χάρτη Αττικής με επισήμανση της θέσης των ακινήτων

Οδός Ηρώων Πολυτεχνείου 4, Μαγούλα, Δήμος Ελευσίνας, Αττική



Πηγή: Google Maps (38.068882,23.528660 & 38.068081,23.529674)

## Αεροφωτογραφία περιοχής ακινήτων



Πηγή: Google Maps



## Παράρτημα ΙΙ: Φωτογραφίες

### Εξωτερική άποψη κτισμάτων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Κτίριο II - Ισόγειο



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Κτίριο Ι - Ισόγειο



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Όμορο γεωτεμάχιο



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες συγκριτικών και σταθμίσεων

### Πίνακες συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων και σταθμίσεων

Συγκριτικά στοιχεία που αφορούν βιομηχανικά/αποθηκευτικά κτίρια προς πώληση

A/A	Τοποθεσία	Επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Τίμημα (€)	Αιτουμένη τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> )	Περιγραφή (Πηγή)
1	Ασπρόπυργος	6.000	3.000.000	500	Κτίριο κατασκευής 1995, κύριας βιοτεχνικής χρήσης επί γηπέδου εμβαδού 4.200 μ <sup>2</sup> που βρίσκεται σε καλή κατάσταση (Greek Home)
2	Μαγούλα	3.900	2.900.000	744	Βιομηχανικό κτίριο μεταλλικής κατασκευής του 2005 επί γηπέδου με εμβαδόν 10.000 μ <sup>2</sup> , με ράμπα φορτοεκφόρτωσης, ύψος αποθήκης 9 μ που βρίσκεται σε ικανοποιητική κατάσταση (Everytime Estates)
3	Μαγούλα	8.000	6.800.000	850	Κτίριο αποθηκευτικής χρήσης που κατασκευάστηκε περί το 2005 επί γηπέδου εμβαδού 12.000 μ <sup>2</sup> (Everytime Estates)
4	Μάνδρα	5.500	3.200.000	582	Κτίριο αποθηκευτικής χρήσης στη βιομηχανική ζώνη που διαθέτει ράφια και βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (Αθηναϊκή Οικονομική)
5	Ελευσίνα	19.350	7.500.000	388	Βιομηχανικό κτίριο που κατασκευάστηκε επί γηπέδου εμβαδού 50.750 μ <sup>2</sup> του οποίου το ισόγειο έχει επιφάνεια 13.630 μ <sup>2</sup> , χαρακτηρίζεται από μέτρια προς κακή κατάσταση συντήρησης (Αθανασίου Real Estate Services)



## Στάθμιση άνωθεν συγκριτικών στοιχείων

A/A	Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου	Στάθμιση για τη θέση	Στάθμιση για το μέγεθος (κτιρίων και γηπέδου)	Στάθμιση για την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές	Συνολική στάθμιση	Εκτιμωμένη τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> )
1	-15%	-5%	-5%	-7%	-32%	340
2	-15%	0%	-5%	-7%	-27%	543
3	-15%	0%	-5%	-7%	-27%	621
4	-15%	-3%	-5%	-7%	-30%	407
5	-15%	-5%	3%	20%	3%	399
<b>Μέσος όρος:</b>						<b>462</b>

## Συγκριτικά στοιχεία που αφορούν αγροτεμάχια προς πώληση

A/A	Τοποθεσία	Εμβαδόν (μ <sup>2</sup> )	Τίμημα (€)	Τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> )	Περιγραφή (Πηγή)
1	Μάνδρα	2.625	200.000	76,19	Γεωτεμάχιο που είναι οικοδομήσιμο, περιφραγμένο, περιλαμβάνει μικρής επιφάνειας κτίσμα, βρίσκεται σε εκτός σχεδίου πόλης περιοχή (ΦΕΚ 270Δ/1985) και προωθείται από τα μέσα του 2020 (GP Real Estate Development)
2	Μαγούλα	4.600	145.000	31,52	Επίπεδο και επίμηκες γήπεδο σε καλή θέση της βιομηχανικής περιοχής ωστόσο είναι κατάλληλο για αγροτική χρήση (Ιδιώτης)
3	Μάνδρα	1.100	40.000	36,36	Γήπεδο σε εκτός σχεδίου περιοχή με περιορισμένες δυνατότητες αξιοποίησης (Aspis Real Estate)

## Στάθμιση άνωθεν συγκριτικών στοιχείων

A/A	Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου	Στάθμιση για τη θέση	Στάθμιση για το μέγεθος	Στάθμιση για τα χαρακτηριστικά	Συνολική στάθμιση	Εκτιμωμένη τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> )
1	-15%	-8%	-10%	-10%	-43%	43,43
2	-15%	-10%	-15%	-10%	-50%	15,76
3	-15%	5%	0%	-5%	-15%	30,91
<b>Μέσος όρος: 30,03</b>						

## Πίνακες συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων και σταθμίσεων

Συγκριτικά στοιχεία που αφορούν βιομηχανικά/αποθηκευτικά κτίρια προς μίσθωση

A/A	Τοποθεσία	Επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Αιτούμενο μίσθωμα (€/μήνα)	Τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> /μήνα)	Περιγραφή (Πηγή)
1	Ασπρόπυργος (πλησίον δυτικού τμήματος λεωφ. ΝΑΤΟ)	12.000,00	68.500,00	5,71	Κτίριο αποθηκευτικής χρήσης που είναι νεόδμητο (κατηγορίας Z3) και διαθέτει αρκετές ράμπες φορτοεκφόρτωσης (Terra Real Estate)
2	Ασπρόπυργος, θέση "Πάτημα"	4.300,00	22.500,00	5,23	Νεόδμητο κτίριο (προκατασκευή βαρέως τύπου) αποθηκευτικής χρήσης που έχει ύψος 9 μ και διαθέτει 5 υδραυλικές ράμπες (Αθηναϊκή Οικονομική)
3	Μάνδρα	8.200,00	50.000,00	6,10	Κτίριο αποθηκευτικής χρήσης που έχει εξωτερικό ύψος 12 μ, διαθέτει 15 υδραυλικές ράμπες και κατασκευάστηκε προ ενός έτους επί γηπέδου εμβαδού 8.200 μ <sup>2</sup> (Berkshire Hathaway HomeServices Athens Properties)
4	Ασπρόπυργος, θέση "Πάτημα"	9.000,00	47.000,00	5,22	Σύγχρονο διαμετακομιστικό κέντρο με 10 υδραυλικές ράμπες που έχει εξωτερικό ύψος 12 μ (Αθηναϊκή Οικονομική)
5	Μαγούλα	3.700,00	10.000,00	2,70	Αποθηκευτικό κτίριο σύμμεικτης κατασκευής 2000 με πατάρι γραφειακής χρήσης και ράμπα φορτοεκφόρτωσης που χαρακτηρίζεται από μέτριες τεχνικές προδιαγραφές (Bardosis Real Estate)

## Στάθμιση άνωθεν συγκριτικών στοιχείων

A/A	Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου	Στάθμιση για τη θέση	Στάθμιση για το μέγεθος (κτιρίων και γηπέδου)	Στάθμιση για την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές	Συνολική στάθμιση	Εκτιμωμένη τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> /μήνα)
1	-15%	-2%	0%	-12%	-29%	4,05
2	-15%	-5%	-5%	-10%	-35%	3,40
3	-15%	5%	0%	-15%	-25%	4,57
4	-15%	-5%	0%	-7%	-27%	3,81
5	-15%	7%	-5%	30%	17%	3,16
<b>Μέσος όρος: 3,80</b>						

## Συγκριτικά στοιχεία που αφορούν γήπεδα προς μίσθωση

A/A	Τοποθεσία	Εμβαδόν (μ <sup>2</sup> )	Μίσθωμα (€/μήνα)	Τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> /μήνα)	Περιγραφή (Πηγή)
1	Μαγούλα	5.150,00	1.900,00	0,37	Γωνιακό γεωτεμάχιο με πρόσωπο 106 μ (AKN Properties)
2	Μαγούλα	6.000,00	2.400,00	0,40	Γήπεδο οικοδομήσιμο, ΣΔ 0,8 που περιλαμβάνει ελαιόδεντρα (ProEx Real Estate)

## Στάθμιση άνωθεν συγκριτικών στοιχείων

A/A	Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου	Στάθμιση για τη θέση	Στάθμιση για το μέγεθος	Στάθμιση για τα χαρακτηριστικά (π.χ. γεωμετρικά, άδεια δόμησης σε ισχύ, κτίσματα/διαμορφώσεις)	Συνολική στάθμιση	Εκτιμωμένη τιμή μονάδας
1	-15%	-10%	-18%	-10%	-53%	0,17
2	-15%	-8%	-18%	-10%	-51%	0,20
					<b>Μέσος όρος:</b>	<b>0,18</b>

## Παράρτημα IV: Πίνακες υπολογισμού αξίας

### Πίνακες προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

#### Αποθηκευτικό συγκρότημα

Κτίριο	Επίπεδο	Χρήση	Άδεια οικοδομής ή έτος ανέγερσης	Μεικτή επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Επιφάνεια Η/Χ (μ <sup>2</sup> )	Τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> )	Εύλογη αξία (€)
Κτίριο I	Ισόγειο	Αποθήκη	273/1999	3.485,00	-	462	1.610.070,00
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	3.697,88	-		1.708.420,56
Προσθήκη τουαλετών στο Κτίριο I και αυτόνομο κτίσμα υποσταθμού	Ισόγειο	Τουαλέτες (45,04 μ <sup>2</sup> ) και υποσταθμός (17,91 μ <sup>2</sup> )	2011 & 2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	62,95	-		29.082,90
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>7.245,83</b>			<b>3.296.852,65</b>
Κτίριο II	Ισόγειο	Γραφειακοί χώροι/εκθετήριο και ημιυπαίθριος χώρος	139/2001	1.220,50	123,85		563.871,00
	Α' όροφος	Γραφειακοί χώροι	2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	1.105,27	-		510.634,74
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	5.852,87	-	462	2.704.025,94
Αυτόνομα μικρά κτίσματα/κατασκευές	Ισόγειο (υπόγειο λεβητοστασίου)	Θυρωρείο (18 μ <sup>2</sup> ), λεβητοστάσιο (ισ. 6,15 μ <sup>2</sup> - υπ. 29,78 μ <sup>2</sup> ), υποσταθμός (82,90 μ <sup>2</sup> ) [και γεφυροπλάστιγγα (63,07 μ <sup>2</sup> )]	2011 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013) - Υποσταθμός: 78,65 μ <sup>2</sup> βάσει Α.Ο. 139/2001	136,83	-		63.215,46
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>8.315,47</b>	<b>123,85</b>		<b>3.783.538,85</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>15.561,30</b>	<b>123,85</b>		<b>7.189.320,60</b>

## Όμορο γεωτεμάχιο

Περιγραφή	Εμβαδόν (μ²)	Τιμή μονάδας (€/μ²)	Εύλογη αξία (€)
Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, εντός ΓΠΣ Μαγούλας, μη άρτιο, μη οικοδομήσιμο	2.201,44	30	66.043,20
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>2.201,44</b>		<b>66.043,20</b>

## Πίνακας προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

## Αποθηκευτικό συγκρότημα

## Εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα

Κτήριο	Επίπεδο	Χρήση   Υφιστάμενος μισθωτής	Άδεια οικοδομής ή έτος ανέγερσης	Μεικτή επιφάνεια (μ²)	Επιφάνεια Η/Χ (μ²)	Αγοραία τιμή μίσθωσης (€/μ²/μήνα)	Αγοραία τιμή μίσθωσης (€/μ² /έτος)	Αγοραίο μίσθωμα (€/μήνα)	Αγοραίο μίσθωμα (€/έτος)
Κτίριο I	Ισόγειο	Αποθήκη   COSMOS ALUMINIUM	273/1999 (3.485,00 μ²)	3.247,06	-			12.338,83	148.065,94
	Ισόγειο	Αποθήκη	& 139/2001 (3.697,88 μ²)	2.399,25	-	3,80	45,60	9.117,15	109.405,80
	Ισόγειο	Αποθήκη		1.536,57				5.838,97	70.067,59
Προσθήκη τουαλετών στο Κτίριο I και αυτόνομο κτίσμα υποσταθμού	Ισόγειο	Τουαλέτες (45,04 μ²) και υποσταθμός (17,91 μ²)   COSMOS ALUMINIUM	2011 & 2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	62,95	-		(Η αξία τους περιλαμβάνεται στους χώρους κύριας χρήσης του μίσθιου)		
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>7.245,83</b>					<b>327.539,33</b>

Κτίριο II	Ισόγειο	Γραφειακοί χώροι/εκθετήριο και ημιυπαίθριος χώρος   COSMOS ALUMINIUM	139/2001	1.220,50	(123,85)			4.637,90	55.654,80
	A' όροφος	Γραφειακοί χώροι   COSMOS ALUMINIUM	2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	673,29	-	3,80	45,60	2.558,50	30.702,02
	A' όροφος	Γραφειακοί χώροι	2003 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	431,98	-			1.641,52	19.698,29
	Ισόγειο	Αποθήκη   COSMOS ALUMINIUM	139/2001	5.852,87	-	3,80	45,60	22.240,91	266.890,87
Αυτόνομα μικρά κτίσματα/ κατασκευές	Ισόγειο (υπόγειο λεβητοστάσιο)	Θυρωρείο (18 μ <sup>2</sup> ), λεβητοστάσιο (ισ. 6,15 μ <sup>2</sup> - υπ. 29,78 μ <sup>2</sup> ), υποσταθμός (82,90 μ <sup>2</sup> ) [και γεφυροπλάστιγγα (63,07 μ <sup>2</sup> )]   COSMOS ALUMINIUM	2011 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013) - Υποσταθμός: 78,65 μ <sup>2</sup> βάσει Α.Ο. 139/2001	136,83	-				(Η αξία τους περιλαμβάνεται στους χώρους κύριας χρήσης του μίσθιου)
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>8.315,47</b>	<b>(123,85)</b>				<b>372.945,98</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>15.561,30</b>	<b>(123,85)</b>			<b>58.373,78</b>	<b>700.485,31</b>



## Χρηματοοικονομικές ροές από μισθώματα

Περίοδος μίσθωσης	Έτη από 01/01/2024	Εξέλιξη τρέχοντος μισθώματος (€)	Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος (€)	Συντελεστής προεξόφλησης παρούσας αξίας @10,25%	Τελικός συντελεστής ετήσιας κεφαλαιακής απόδοσης (συντελεστής κεφαλαιοποίησης)	Εύλογη αξία (€)
01/01/2024 - 31/12/2024	1,00	555.884,89	700.485,31	0,91		504.203,98
01/01/2025 - 31/12/2025	2,00	576.335,90	710.292,11	0,82		474.152,97
01/01/2026 - 31/12/2026	3,00	593.873,80	723.077,36	0,75		443.157,77
01/01/2027 - ∞	-		723.077,36	0,75	12,50	6.744.643,28
<b>Σύνολο</b>						<b>8.166.158,00</b>

## Όμορο γεωτεμάχιο

Περιγραφή	Εμβαδόν (μ²)	Μισθωτική αξία μονάδας (€/μ²/μήνα)	Μηνιαίο μίσθωμα (€)	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης	Ισοδύναμη τιμή μονάδας (€/μ²)	Εύλογη αξία (€)
Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, εντός ΓΠΣ Μαγούλας, μη άρτιο, μη οικοδομήσιμο	2.201,44	0,18	440,29	9,00%	24,00	52.834,56

## Πίνακας στάθμισης των αποτελεσμάτων των δυο μεθόδων

### Αποθηκευτικό συγκρότημα

Μέθοδος εκτίμησης	Εύλογη αξία (€)	Συντελεστής βαρύτητας
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	7.189.320,60	40%
Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	8.166.158,00	60%
<b>Σταθμισμένη αξία</b>	<b>7.775.423,04</b>	

### Όμορο γεωτεμάχιο

Μέθοδος εκτίμησης	Εύλογη αξία (€)	Συντελεστής βαρύτητας
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	66.043,20	90%
Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	52.834,56	10%
<b>Σταθμισμένη αξία</b>	<b>64.722,34</b>	

## Παράρτημα V: Πίνακες ευαισθησίας μοντέλου χρηματοροών

### Σταθμισμένη αξία – Συντελεστής Προεξόφλησης (discount rate)

Σενάριο	Συντελεστής προεξόφλησης	Αξία dcf (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη αξία (€)
Βασικό σενάριο	10,25%	€ 8.166.158,00	€ 7.189.320,60	€ 7.775.423,04
Συντελεστής προεξόφλησης x(1+10%)	11,28%	€ 7.955.006,61	€ 7.189.320,60	€ 7.648.732,20
Συντελεστής προεξόφλησης x(1-10%)	9,23%	€ 8.383.010,29	€ 7.189.320,60	€ 7.905.534,41

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

Σενάριο	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	Αξία dcf (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη αξία (€)
Βασικό σενάριο	8,00%	€ 8.166.158,00	€ 7.189.320,60	€ 7.775.423,04
Τελικός συντ. κεφαλαιοποίησης x(1+10%)	8,80%	€ 7.553.008,61	€ 7.189.320,60	€ 7.407.533,41
Τελικός συντ. κεφαλαιοποίησης x(1-10%)	7,20%	€ 8.915.562,81	€ 7.189.320,60	€ 8.225.065,93

## Σταθμισμένη Αξία – Αγοραία Μισθωτική Αξία (ERV)

Σενάριο	Αγοραία μισθωτική αξία (€/μ <sup>2</sup> /μήνα)	Αξία βάσει κεφαλοποίησης (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη αξία (€)
Βασικό σενάριο	3,80	€ 8.166.158,00	€ 7.189.320,60	€ 7.775.423,04
Αγοραία Μισθωτική Αξία +10%	4,18	€ 8.840.622,33	€ 7.189.320,60	€ 8.180.101,64
Αγοραία Μισθωτική Αξία -10%	3,42	€ 7.491.693,67	€ 7.189.320,60	€ 7.370.744,44

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

### Σκληρό κόστος

Κτίριο	Επίπεδο	Χρήση	Άδεια οικοδομής ή έτος ανέγερσης	Μεικτή επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Επιφάνεια Η/Χ (μ <sup>2</sup> )	Κόστος ανά μονάδα (€/μ <sup>2</sup> )	Συνολικό κόστος (€)
Κτίριο I	Ισόγειο	Αποθήκη	273/1999	3.485,00	0,00	470	1.637.950,00
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	3.697,88	0,00	470	1.738.003,60
Προσθήκη τουαλετών στο Κτίριο I και αυτόνομο κτίσμα υποσταθμού	Ισόγειο	Τουαλέτες (45,04 μ <sup>2</sup> ) και υποσταθμός (17,91 μ <sup>2</sup> )	2011 & 2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	62,95	0,00	600	37.770,00
<i>Μερικό σύνολο</i>				<i>7.245,83</i>	<i>0,00</i>		<i>3.413.723,60</i>
Κτίριο II	Ισόγειο	Γραφειακοί χώροι/εκθετήριο και ημιυπαίθριος χώρος	139/2001	1.220,50	123,85	800	1.032.132,50
	A' όροφος	Γραφειακοί χώροι	2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	1.105,27	0,00	800	884.216,00
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	5.852,87	0,00	500	2.926.435,00
Αυτόνομα μικρά κτίσματα/κατασκευές	Ισόγειο (υπόγειο λεβητοστασίου)	Θυρωρείο (18 μ <sup>2</sup> ), λεβητοστάσιο (ισ. 6,15 μ <sup>2</sup> - υπ. 29,78 μ <sup>2</sup> ), υποσταθμός (82,90 μ <sup>2</sup> ) [και γεφυροπλάστιγγα (63,07 μ <sup>2</sup> )]	2011 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013) - Υποσταθμός: 78,65 μ <sup>2</sup> βάσει Α.Ο. 139/2001	136,83	0,00	500	68.415,00
<i>Μερικό σύνολο</i>				<i>8.315,47</i>	<i>123,85</i>		<i>4.911.198,50</i>
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>15.561,30</b>	<b>123,85</b>		<b>8.324.922,10</b>

## Απρόβλεπτα

Μερικό σύνολο κόστους ανακατασκευής, μη συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων (€)	8.324.922,10
Απρόβλεπτα (3,00%)	249.747,66
<b>Μερικό σύνολο κόστους ανακατασκευής, συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων (€)</b>	<b>8.574.669,76</b>

## Ελαφριά κόστη

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Διάρκεια κατασκευής (σε έτη)	Συνολικό κόστος (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	0,75%	-	62.436,92
	Αρχιτεκτονική μελέτη	1,00%	-	83.249,22
	Διακόσμηση / επιγραφές	0,25%	-	20.812,31
	Στατική μελέτη και επιμέτρηση ποσοτήτων	1,75%	-	145.686,14
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,75%	-	145.686,14
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	0,25%	-	20.812,31
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	0,25%	-	20.812,31
	Διαχείριση έργου	0,25%	-	20.812,31
	Ποιοτικός έλεγχος και μέτρα ασφαλείας εργοταξίου	0,25%	-	20.812,31
Άλλα ελαφριά κόστη	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,10%	3	24.974,77
	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,05%	3	12.487,38
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>578.582,09</b>

## Συνολικό κόστος ανακατασκευής

Συνολικό κόστος ανακατασκευής (€)

9.153.251,85

# Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης

---





# Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

# Περιεχόμενα

Εισαγωγή .....	3
Αντικείμενο .....	3
Χρονοδιάγραμμα .....	6
Αμοιβή .....	7
Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή .....	7
Όροι Ανάθεσης .....	8
Γενικές Διατάξεις .....	9
Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία.....	9
Περιεχόμενο Σύμβασης .....	10
Παραρτήματα.....	<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®**

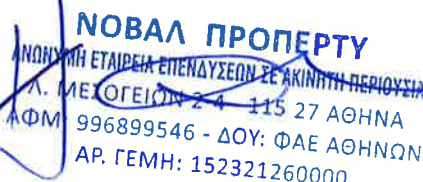
RICS Registered Valuer  
 Διευθύνων Σύμβουλος

+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

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

#### ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

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

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