



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΣΤΗ ΘΕΣΗ 'ΣΓΑΛΙΑ' ΧΑΛΚΙΔΑΣ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοθαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009
RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13B, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01
Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr



Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτων	12
4.0 Έρευνα Αγοράς	16
5.0 SWOT Analysis	20
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	21
7.0 Εκτίμηση Αξίας	22
Δηλώσεις	47
Παράρτημα	48
Φωτογραφίες	49
Παραδοχές Εκτίμησης	52
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	53
Πηγές Πληροφοριών	59

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Βιομηχανικές εγκαταστάσεις & αδόμητα γήπεδα
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, 'Σγάλια', Χαλκίδας
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 05ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	5.576.645,54€ (Πέντε Εκατομμύρια Πεντακόσιες Εβδομήντα Έξι Χιλιάδες Εξακόσια Σαράντα Πέντε € και Πενήντα Τέσσερα Λεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation – Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι διενεργούμε τακτικά εκτιμήσεις για εσάς και άλλες εταιρείες του Ομίλου σας εδώ και αρκετά χρόνια. Δηλώνουμε ότι έχουμε ολοκληρώσει στο παρελθόν σειρά εκτιμήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο με πιο πρόσφατη εκείνη με κρίσιμη ημερομηνία την 30-06-2023 (GEO 66/2023). Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, πέρα από τον ρόλο του ως εκτιμητή ακινήτων. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, στα πλαίσια της πολιτικής εναλλαγής εκτιμητή, χρησιμοποιούμε διαφορετικούς εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανάρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS. Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 05 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν βιομηχανικές εγκαταστάσεις και 2 αδόμητα γήπεδα, επί της Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, στη θέση 'Σγαλιά', στο Δήμος Χαλκίδας, του Νομού Εύβοιας. Αναλυτικότερα τα στοιχεία των ακινήτων έχουν ως εξής:

A/A	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)
A	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	120.273,36	20.337,26
B	ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	7.098,91	-
Γ	ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	5.260,17	-

Ο αύξων αριθμός ακινήτου εξυπηρετεί μονάχα το σκοπό της εκτίμησης.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του κάθε ακινήτου.

Τύπος Ακινήτου

Τμηματικά κενό και τμηματικά εκμισθωμένο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς⁽¹⁾ ορίζεται ως:

Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. ⁽¹⁾ IFRS 13 Fair Value Measurement

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της εύλογης αξίας γης από την εύλογη αξία ακινήτου.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Αυτοψία

Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Πηγές Πληροφοριών

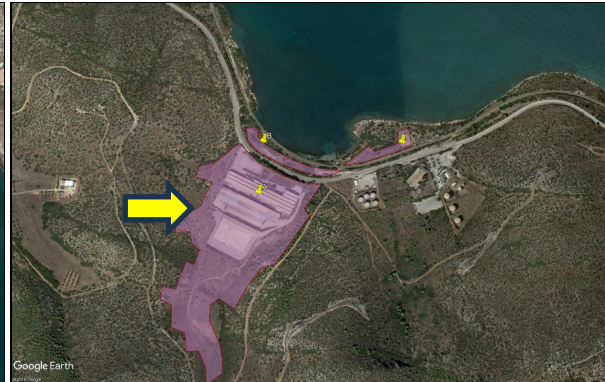
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38°26'41.63"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°34'10.47"Α

Διοικητική Ένταξη: Τα προς εκτίμηση ακίνητα ανήκουν διοικητικά στο Δήμο Χαλκιδέων της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζονται επί της Π.Ε.Ο. Χαλκίδας – Αθήνας, στην θέση 'Σγάλια'.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Απέχουν περί τα 900μ Νοτιοανατολικά από τη βιομηχανική περιοχή Δροσιάς, 2,6χλμ Νοτιοδυτικά από το κέντρο της Χαλκίδας, 9,6χλμ Βορειοανατολικά από τον κόμβο της Ε.Ο. στη Ριτσώνα και τη βιομηχανική περιοχή αυτής και 10,5χλμ Βόρεια από τον έταιρο κόμβο της Ε.Ο. στο Σχηματάρι και τη βιομηχανική περιοχή αυτού.

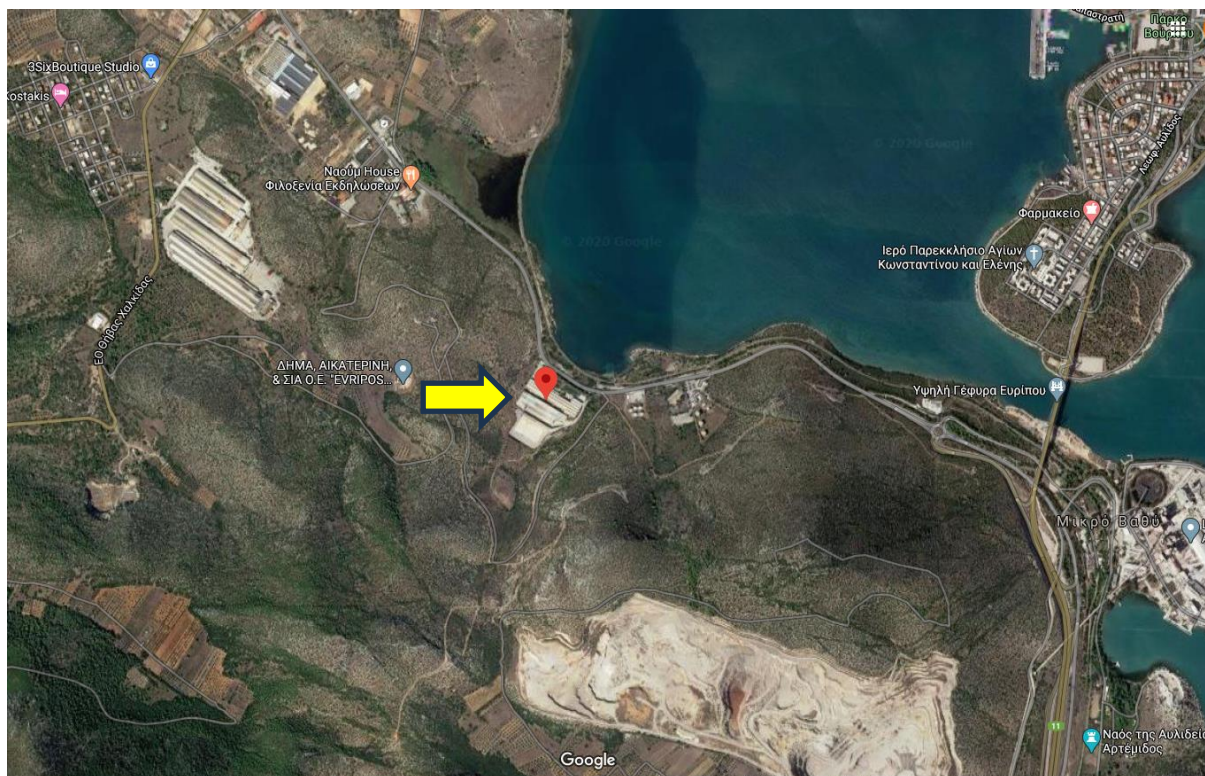
Ευρύτερη Περιοχή: Ο οδικός άξονας της Π.Ε.Ο. στη θέση των εκτιμώμενων έχει απαξιωθεί, καθώς από το 1993 λειτουργεί η υψηλή καλωδιωτή γέφυρα του Ευρίπου. Η δόμηση στην περιοχή είναι αραιή και το προφίλ της χαμηλό με απουσία έργων ρυμοτομίας και ανάπτυξης. Στα θετικά της στοιχεία καταγράφεται μόνο η εύκολη και άμεση σύνδεση με την Χαλκίδα και δευτερευόντως με τον άξονα της Ε.Ο.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η θέση τους είναι εκτός σχεδίου κατά βάση δασική, με αραιή δόμηση και λίγους εγκαταλελειμμένους βιομηχανικούς και αποθηκευτικούς χώρους να βρίσκονται σποραδικά σε κοντινή σχετικά απόσταση. Σημαντικότεροι χρήστες στην περιοχή είναι η ELBISCO στα 1,8χλμ Βορειοδυτικά και τα Ναυπηγεία Χαλκίδας στα 3,5χλμ Νοτιοανατολικά από τα εκτιμώμενα.

(+)
Εγγύτητα με Χαλκίδα
Εύκολη πρόσβαση, σύνδεση με Ε.Ο.
Εγγύτητα με θάλασσα

(-)
Εκτός σχεδίου θέση
Περιοχή με πολλά δασικά τμήματα

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινη σήμανση η θέση του εκτιμώμενου):



Πρόσβαση: Η πρόσβαση στα 2 ακίνητα που διαθέτουν πρόσωπα επί της Π.Ε.Ο. Χαλκίδας – Αθήνας (βιομηχανικές εγκαταστάσεις & αδόμητο γήπεδο 7.098,81τμ) επιτυγχάνεται με Ι.Χ. αυτοκίνητο πολύ εύκολα, ενώ η πρόσβαση στο τρίτο ακίνητο (αδόμητο γήπεδο 5.260,17τμ) το οποίο διαθέτει πρόσωπο επί της σιδηροδρομικής γραμμής πραγματοποιείται μόνο μέσω χωματόδρομου και αφού διασχίσει κανείς αφύλακτη σιδηροδρομική διάβαση.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον είναι πολύ καλό λόγω της παρουσίας του θαλάσσιου μετώπου σε πολύ μικρή απόσταση καθώς και εξαιτίας της κλίσης του εδάφους που προσφέρει απρόσκοπτη θέα προς την πόλη της Χαλκίδας.

Μελλοντικά Έργα: Από τη σχετική έρευνα αγοράς δεν καταγράφηκε κάποιο μεγάλο δημόσιο ή ιδιωτικό έργο να έχει προγραμματιστεί στην ευρύτερη περιοχή που θα μπορούσε να επηρεάσει την εικόνα της κτηματαγοράς στο άμεσο μέλλον.

3.0 Περιγραφή Ακινήτων

Γενική Περιγραφή

Πρόκειται για βιομηχανικές εγκαταστάσεις καθώς και 2 αδόμετα γήπεδα των οποίων η ακριβής θέση φαίνεται στην κάτωθι δορυφορική φωτογραφία:



A. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, τμηματικά σε κακό βαθμό συντήρησης, συνολικής GBA επιφάνειας 20.337,26τμ εντός γηπεδικής έκτασης 120.273,36τμ (ΚΑΕΚ 120542602002/00/00). Το κτιριακό συγκρότημα έχει κατασκευαστεί σε διάφορες χρονικές περιόδους με διάφορες οικοδομικές άδειες και έχει μεγάλο για τη χρήση μέσο ύψος (~10μ).

Το γήπεδο είναι ακανόνιστου σχήματος, εξαιρετικά μεγάλης ενιαίας επιφάνειας, με σημαντικό πρόσωπο περίπου 268μ επί της Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας. Για έκταση συνολικής επιφάνειας 19.851,84τμ εντός του γεωτεμαχίου επιφάνειας 120.273,36τμ, αναμένεται ο χαρακτηρισμός ως μη δασικό. Το γήπεδο διαθέτει περίφραξη, κλίση προς τα Ανατολικά με ωφέλεια από θέα προς τη θάλασσα και τη Χαλκίδα, ενώ σε μεγάλο μέρος του ο περιβάλλον χώρος είναι ασφαλιστοστρωμένος. Η κεντρική του είσοδος επί της Π.Ε.Ο. είναι συρόμενη μεταλλική, ενώ παρέχει υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στο Ανατολικό τμήμα του (πρόσωπο στην Π.Ε.Ο.) και φυλάκιο εισόδου.

(+)
Μεγάλο πρόσωπο επί της Π.Ε.Ο.
Χαλκίδας - Αθήνας
Μεγάλο ελεύθερο ύψος (10μ)

(-)
Μεγάλη επιφάνεια
Εγκαταστάσεις σε κακή
συντήρηση

Όσον αφορά στις κτιριακές εγκαταστάσεις, αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

Α/Α ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
ΚΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ						
1	590/1966 1159/1966	1967	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	-	924,80
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		322,25
3	1674/1969	1970	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		295,05
8	790/1979	1980	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		2.323,04
9	514/1981	1982	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		1.846,00
10	677/1987	1988	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		57,34
11			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		17,93
12			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		30,33
13	181/2008 95/2013	2014	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		22,00
A1	N.4178/20 13	1970	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ Η/Μ		69,70
A2			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ Η/Μ		47,32
B			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		157,92
Δ			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		151,20
Γ			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΕΓΟ	92,68	
Ε			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΑΣΗ ΣΙΛΟ	57,81	
2	382/1967	1968	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΦΥΛΑΚΕΙΟ	24,00	

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ						
-	590/1966, 1159/1966	1967	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ	6.348,84
-	1674/1969, 22/1970, 389/1974	1971	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ	6.039,05
-	389/1974	1975	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΣΥΜΕΤΑΛ	1.510,00

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: **20.337,26**

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ 20.015,56

Ο αύξων αριθμός αφορά στα ανεξάρτητα κτίρια. Η αρίθμηση προκύπτει σύμφωνα με το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κ. Λάμπρου με ημερομηνία 11/2015 που επισυνάπτεται στη Δήλωση ένταξης στο Ν.4178/13 με α/α 3038316. Η Δήλωση ένταξης στο Ν.4178/13 είναι πλήρως εξοφλημένη.

Η τεχνική περιγραφή των κτιριακών εγκαταστάσεων έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Προκατασκευασμένο Οπλισμένο Σκυρόδεμα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή
- Οροφή: Λαμαρινοσκεπής επί μεταλλικού σκελετού ® από οπλισμένο σκυρόδεμα
- Δάπεδα: Βιομηχανικό στους βιομηχανικούς χώρους και κεραμικά πλακίδια στους χώρους γραφείων
- Εξωτερικά Κουφώματα: Σιδερένια
- Φυσικός Φωτισμός: Μέτριος
- Τεχνητός Φωτισμός: Όχι
- Ψύξη / Θέρμανση: Όχι
- Σύστημα Πυρανίχνευσης: Όχι
- Σύστημα Πυρόσβεσης: Όχι
- Πρόσθετες παροχές: Φυλάκιο εισόδου – εξόδου και γεφυροπλάστιγγα
- Βαθμός συντήρησης: Κακός

Β.Γ. Αδόμντα γήπεδα

Πρόκειται για δύο αδόμντα παραθαλάσσια και επικλινή προς τα Ανατολικά γήπεδα, με θέα την πόλη της Χαλκίδας.

Το γήπεδο Β διαθέτει επιφάνεια 7.098,91τμ (ΚΑΕΚ 120542801011/00/00) και πρόσωπο 331μ επί της Π.Ε.Ο. Τμήμα του εν λόγω γηπέδου με επιφάνεια ίση με 20,17τμ αποτελεί δασικό τμήμα. Το σχήμα του γηπέδου δεν είναι ιδιαίτερας λειτουργικό προς αξιοποίηση.

Το γήπεδο με Γ διαθέτει επιφάνεια 5.260,17τμ (ΚΑΕΚ 120542801012/00/00) και πρόσωπο 185μ επί σιδηροδρομικής γραμμής. Η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται μόνο δια μέσω αγροτικής μη ασφαλιστηρωμένης οδού και με χρήση αφύλακτης ανισόπεδης διάβασης. Τμήμα του εν λόγω γηπέδου με επιφάνεια ίση με 1.841,12τμ αποτελεί δασικό τμήμα. Το σχήμα του γηπέδου δεν είναι ιδιαίτερας λειτουργικό προς αξιοποίηση και θέτει πολλούς περιορισμούς στον τρόπο δόμησης.

(+)
Καλή προβολή
Ωφέλεια από θέα
Παραθαλάσσια θέση

(-)
Δασικά τμήματα
Κακό σχήμα
Δύσκολη πρόσβαση στο Γ

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας των ακινήτων. Το εκτιμώμενο βιομηχανικό συγκρότημα είναι εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο τμήμα της GLA επιφάνειάς του 20.337,26τμ (68,33% ή 13.897,89τμ) σε δύο μισθωτές-εταιρίες του ομίλου (ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ ® ΣΥΜΕΤΑΛ) και στο υπόλοιπο μέρος του (31,66% ή 6.439,37τμ) είναι κενό.

Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Τα αδόμντα γήπεδα είναι κενά ελεύθερα μίσθωσης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Μήτσου με ημερομηνία 10/2017 τα ακίνητα διέπονται από τους όρους δόμησης της εκτός σχεδίου περιοχής για βιομηχανικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με το ΦΕΚ 270Δ/1985. Οι όροι δόμησης είναι οι κάτωθι:

Αρτιότητα : E = 20.000τμ, κατά παρέκκλιση E = 4.000τμ

Ποσοστό Κάλυψης: 30% (για μεταλλική ή συναρμοηλούμενη κατασκευή 40%)

Συντελεστής Δόμησης: 0,9

Συντελεστής Όγκου: Ως ΓΟΚ

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3

Μέγιστο ύψος: 11μ + 1,20 σε περίπτωση στέγης

Απαιτούμενες εγκρίσεις: Δασαρχείο και Αρχαιολογία. Έχουν υποβληθεί αντιρρήσεις κατά του περιεχομένου του δασικού χάρτη με αρ. πρωτ. 63011/24-07-17 για έκταση συνοδικής επιφάνειας 19.851,84τμ εντός του γεωτεμαχίου επιφάνειας 120.273,36τμ, για έκταση 20,17τμ εντός του γεωτεμαχίου επιφάνειας 7.098,91τμ και για επιφάνεια 1.841,12τμ εντός γεωτεμαχίου επιφάνειας 5.260,17τμ.

Στο γήπεδο των 120.273,36τμ που φιλοξενούνται οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις υπάρχει θεωρητικό Υπόλοιπο Κάλυψης 16.066,45τμ μελλοντικών κτισμάτων. Έχουμε θεωρήσει ότι λόγω της χαμηλής ζήτησης στην περιοχή για μεγάλες αναπτύξεις ένα 40% του θεωρητικού υπολοίπου κάλυψης θα υλοποιηθεί.

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιομηχανικών-αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 3.846τμ είναι στα 496,05euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 396,84euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια & λοιπά βοηθητικά κτίσματα, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,2 για τα βοηθητικά κτίσματα, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων συνοδικής ανηγμένης επιφάνειας 20.168,50τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,2 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των ισόγειων χώρων βιομηχανικής χρήσης. Τα βοηθητικά κτίσματα και οι κατασκευές όπως το υπόστεγο, η βάση σιλό και το φυλάκιο έχουν αναχθεί με συντελεστή 0,2. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια για την τοπική κτηματαγορά λαμβάνοντας συντελεστή $\pm 1\%$ ανά 500τμ.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία, η κατάσταση συντήρησής του και οι κτιριακές προδιαγραφές του ακινήτου.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5% ανά 1μ).
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά η μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο κενό συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων συνοδικής ανηγμένης επιφάνειας 20.168,50τμ ανέρχεται σε **249,08euro/τμ ανηγμένης**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης βιομηχανικών-αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 3.012τμ. είναι στα 3,03ευρο/τμ ανηγμένους/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 2,57ευρο/τμ ανηγμένους/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια & λοιπά βοηθητικά κτίσματα, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,2 για τα βοηθητικά κτίσματα, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισόγειου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Βιομηχανικών-Αποθηκευτικών Κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το κενό τμήμα του βιομηχανικού συγκροτήματος συνολικής ανηγμένης επιφάνειας 6.270,61τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,2 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των ισόγειων χώρων βιομηχανικής χρήσης. Τα βοηθητικά κτίσματα και οι κατασκευές όπως το υπόστεγο, η βάση σιλό και το φυλάκιο έχουν αναχθεί με συντελεστή 0,2. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια για την τοπική κτηματαγορά λαμβάνοντας συντελεστή $\pm 1\%$ ανά 500τμ.
- Ηλικία / Κατάσταση / Προδιαγραφές: Αξιολογείται η ηλικία, η κατάσταση συντήρησής του και οι κτιριακές προδιαγραφές του ακινήτου.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος (5% ανά 1μ).
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά η μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (ευρο/τμ ανηγμένους/μήνα) για το εκτιμώμενο κενό τμήμα του βιομηχανικού συγκροτήματος συνολικής ανηγμένης επιφάνειας 8.200,36τμ ανέρχεται σε **2,00ευρο/τμ ανηγμένους/μήνα**.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίου Μισθώματος

Το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα για τα εκμισθωμένα τμήματα ανέρχεται σε 28.083,54€/μήνα όταν το καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 33.536,99€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του +19,42%.

Συγκριτική Μέθοδος – Πωλήσεις Γηπέδων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων κατάλληλων για βιομηχανική χρήση, διάμεσης επιφάνειας 11.500τμ. είναι στα 27,26euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 21,81euro/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γηπέδων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γήπεδο των βιομηχανικών εγκαταστάσεων επιφάνειας 120.273,36τμ. (Α). Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του εκτιμώμενου στη θέση που εντοπίζεται.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή $\pm 1\%$ ανά 5.000τμ.
- Σχήμα / κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η κλίση του εκτιμώμενου.
- Δασικό τμήμα εντός: Αξιολογείται η ύπαρξη δασικού τμήματος εντός του εκτιμώμενου και οι περιορισμοί που αυτό θέτει.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για το εκτιμώμενο γήπεδο επιφάνειας 120.273,36τμ. ανέρχεται σε **21,94euro/τμ**.

Η εύλογη αξία μονάδας για τα υπόλοιπα δύο γήπεδα (B & Γ) προκύπτει με εφαρμογή συντελεστών προσαρμογής επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του γηπέδου των εγκαταστάσεων (Α).

Συμπερασματικά, καταλήγουμε ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας για το γήπεδο Β ανέρχεται σε **17,76euro/τμ** και για το γήπεδο Γ ανέρχεται σε **3,56euro/τμ**.

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος για το εκμισθωμένο τμήμα ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματορροών (Discounted Cash Flow) και για το κενό τμήμα η τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης. Για το υπόλοιπο ποσοστού κάλυψης εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της εύλογης αξίας γης από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη συνολική Εύλογη Αξία των ακινήτων, στην Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, στη θέση 'Σγαλιά' του Δήμου Χαλκιδέων, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **5.576.645,54 €** (Πέντε Εκατομμύρια Πεντακόσιες Εβδομήντα Έξι Χιλιάδες Εξακόσια Σαράντα Πέντε € και Πενήντα Τέσσερα Λεπτά)

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 3.544.776,83€

Εκτιμώμενη Αξία Γης που αντιστοιχεί στα κτίρια + Υ.Π.Κ.: 2.031.868,71€

Παρακαλώ διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες εκτίμησης και αναλύσεις ευαισθησίας.

14. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, περιοχή Δροσιάς, θέση 'Σγάλια', Δήμος Χαλκιδέων, Π.Ε.

Ευβοίας

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	120.273,36	20.337,26	5.023.595,84	4.998.891,25	5.008.773,09
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ			423.052,82	-	423.052,82
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ:					5.431.825,91

(1)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	7.098,91	-	126.079,11	126.079,11
ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	5.260,17	-	18.740,52	18.740,52

(2)

(3)

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ:	5.576.645,54
---------------------------------------	---------------------

(1)+(2)+(3)

274,21 €/τμ κτιρίου

Σημειώσεις

Εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία για το ακίνητο των βιομηχανικών εγκαταστάσεων προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στην Μέθοδο Εισοδήματος και 40% στην Συγκριτική Μέθοδο.

Η εκτίμηση θεωρεί το ακίνητο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

14. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Π.Ε.Ο. Αθηνών - Χαλκίδας, Περιοχή Δροσιάς, Θέση "Σγαλιά" Δήμος Χαλκιδέων

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)	ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (€)	ΑΞΙΑ ΑΔΟΜΗΤΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ (€)
5.023.595,84	423.052,82	144.819,63

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	
ERV	±10,00%
Discount Rate & Exit Yield	±10,00%

ERV vs Discount Rate		ERV			ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
		-10,00%	0,00%	+10,00%			
Discount Rate & Exit Yield	12,60%	4.560.183,98	4.767.435,94	4.974.687,89	5.313.421,17	5.437.772,35	5.562.123,52
	10,10%						
	11,45%	4.772.045,03	4.998.891,25	5.225.737,47	5.440.537,80	5.576.645,54	5.712.753,27
	10,00%						
	10,31%	5.005.155,36	5.253.769,10	5.502.382,84	5.580.404,00	5.729.572,25	5.878.740,49
	10,10%						

ERV vs Exit Yield		ERV			ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
		-10,00%	0,00%	+10,00%			
Discount Rate & Exit Yield	11,45%	4.662.305,40	4.876.958,33	5.091.611,26	5.374.694,03	5.503.485,78	5.632.277,54
	11,00%						
	11,45%	4.772.045,03	4.998.891,25	5.225.737,47	5.440.537,80	5.576.645,54	5.712.753,27
	10,00%						
	11,45%	4.906.171,24	5.147.920,37	5.389.669,51	5.521.013,53	5.666.063,01	5.811.112,49
	9,00%						

14. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, περιοχή Δροσιάς, θέση 'Σγάθια', Δήμος Χαλκιδέων, Π.Ε. Ευβοίας

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΜΕΣΟ ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ + ΥΠΚ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (euro)	ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)	ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (euro)
120.273,36	66.718,53	20.337,26	1977	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	5.431.825,91	3.544.776,83	1.463.996,26	423.052,82
7.098,91	ΑΔΟΜΗΤΟ				126.079,11	-	126.079,11	-
5.260,17	ΑΔΟΜΗΤΟ				18.740,52	-	18.740,52	-
ΣΥΝΟΛΟ:					5.576.645,54			

Διαχωρισμός Αξιών: 3.544.776,83 2.031.868,71

Κτίριο

Γη (Γη που αντιστοιχεί στα κτίρια + Υ.Π.Κ)

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της εύλογης αξίας γης από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία μονάδος γης έχει προκύψει με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης. Η επιφάνεια γης που αντιστοιχεί στα κτίρια προκύπτει με αφαίρεση της επιφάνειας γης που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο δόμησης από την συνολική επιφάνεια του γηπέδου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης για κτίρια με οπλισμένο σκυρόδεμα και τα 50 έτη για σύμμεικτες κατασκευές. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαίνισης σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισης. **Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, ο μεσοσταθμισμένος μέσος όρος των υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής του κτιρίου υπολογίστηκε σε 9 χρόνια.**

Α/Α ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ & N.4178/2013	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ)	ΩΦΕΛΙΜΗ ΖΩΗ (έτη)	ΕΤΟΣ	ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΑ ΕΤΗ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΖΩΗΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ (συμμετοχής επιφάνειας)
1	590/1966 1159/1966	1967	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	5.955,54	66	2033	10	29,28%
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	322,25		2033		1,58%
3	1674/1969	1970	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	295,05	66	2036	13	1,45%
4			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.861,76	66	2036	13	9,15%
5	22/1970	1971	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	355,00	66	2037	14	1,75%
6,7	389/1974	1975	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	6.139,67	50	2025	2	30,19%
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	510,72	66	2041	18	2,51%
8	790/1979	1980	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	2.323,04	50	2030	7	11,42%
9	514/1981	1982	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.846,00	66	2048	25	9,08%
10	677/1987	1988	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	57,34	66	2054	31	0,28%
11			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	17,93	66	2054	31	0,09%
12			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	30,33	66	2054	31	0,15%
13	181/2008 95/2013	2014	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	22,00	50	2064	41	0,11%
A1	N.4178/2013	1970	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ Η/Μ	69,70	66	2036	13	0,34%
A2			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ Η/Μ	47,32				0,23%
B			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	157,92	50	2020	0	0,78%
Δ			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	151,20				0,74%
Γ			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΕΓΟ	92,68				0,46%
E			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΑΣΗ ΣΙΛΟ	57,81	66	2036	13	0,28%
2	382/1967	1968	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΦΥΛΑΚΕΙΟ	24,00	66	2034	11	0,12%
ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:					20.337,26	ΜΕΣΟΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ Μ.Ο.:		9	100%

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ**Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις**

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, περιοχή Δροσιάς, θέση 'Σγάλια', Δήμος Χαλκιδέων, Π.Ε. Ευβοίας

Μεθοδολογία εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
A/A ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ @ N.4178/2013	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένων)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
1	590/1966 1159/1966	1967	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	5.955,54	1,00	5.955,54	249,08	5.023.595,84
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	322,25	1,20	386,70		
3	1674/1969	1970	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	295,05	1,00	295,05		
4			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.861,76	1,00	1.861,76		
5	22/1970	1971	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	355,00	1,00	355,00		
6,7	389/1974	1975	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	6.139,67	1,00	6.139,67		
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	510,72	1,00	510,72		
8	790/1979	1980	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	2.323,04	1,00	2.323,04		
9	514/1981	1982	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.846,00	1,00	1.846,00		
10	677/1987	1988	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	57,34	1,00	57,34		
11			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	17,93	1,00	17,93		
12			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	30,33	1,00	30,33		
13	181/2008 95/2013	2014	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	22,00	1,00	22,00		
A1	N.4178/2013	1970	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ Η/Μ	69,70	0,20	13,94		
A2			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ Η/Μ	47,32	0,20	9,46		
B			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	157,92	1,00	157,92		
Δ			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	151,20	1,00	151,20		
Γ			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΕΓΟ	92,68	0,20	18,54		
E			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΑΣΗ ΣΙΛΟ	57,81	0,20	11,56		
2			382/1967	1968	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΦΥΛΑΚΕΙΟ	24,00		

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: **20.337,26****20.168,50**

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ 20.015,56

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 5.023.595,84

247 €/τμ

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αύξων αριθμός αφορά στα ανεξάρτητα κτίρια. Η αρίθμηση προκύπτει από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης του Μηχανικού κ. Λάμπρου με ημερομηνία Νοέμβριος 2015.

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, περιοχή Δροσιάς, θέση 'Σγάλια', Δήμος Χαλκιδέων, Π.Ε. Ευβοίας

Μεθοδολογία εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
A/A ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ @ Ν.4178/2013	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένων)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

2. Ο αριθμός αδείας αφορά στην οικοδομική άδεια με την οποία κατασκευάστηκαν οι επί μέρους κτιριακές εγκαταστάσεις. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3038316. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.

3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τον ένα χρόνο μετά την έκδοση έκαστης οικοδομικής άδειας.

4. Τα επίπεδα των κτιρίων προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης.

5. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από ενημέρωσή μας και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης.

6. Οι επιφάνειες προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης. Για το εκμισθωμένο τμήμα η επιφάνεια προκύπτει από δική μας ενημέρωση.

7. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,2 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των ισόγειων χώρων βιομηχανικής χρήσης. Τα βοηθητικά κτίσματα και οι κατασκευές όπως το υπόστεγο, η βάση σιλό και το φυλάκειο έχουν αναχθεί με συντελεστή 0,2.

8. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένων) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάλυση που διενεργήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία (euro) προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 7) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 8).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 16/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οιοποσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του γηπέδου επιφάνειας 120.273,36τμ. Σημειώνουμε ότι υπάρχει Υπόλοιπο Κάλυψης στο γήπεδο, η αξία του οποίου υπολογίζεται σε ξεχωριστό πίνακα.

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, περιοχή Δροσιάς, θέση 'Σγάβια', Δήμος Χαλκιδέων, Π.Ε. Ευβοίας

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά & Προεξόφλησης Χρηματοορρών

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
A/A ΚΤΙΡΙΟ Y	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένων/μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΚΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ													
1	590/1966 1159/1966	1967	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		924,80	1,00	924,80					
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		322,25	1,20	386,70					
3	1674/1969	1970	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		295,05	1,00	295,05					
8	790/1979	1980	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		2.323,04	1,00	2.323,04					
9	514/1981	1982	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		1.846,00	1,00	1.846,00					
10	677/1987	1988	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		57,34	1,00	57,34	2,00	98%	12.274,73	10,50%	1.402.826,26
11			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		17,93	1,00	17,93					
12			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		30,33	1,00	30,33					
13			181/2008 95/2013	2014	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		22,00					
A1	N.4178/2013	1970	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ Η/Μ		69,70	0,20	13,94					
A2			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ Η/Μ		47,32	0,20	9,46					
B			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		157,92	1,00	157,92					
Δ			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ		151,20	1,00	151,20					
Γ			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΣΤΕΓΟ		92,68	0,20	18,54					
E			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΑΣΗ ΣΙΛΟ		57,81	0,20	11,56					
2	382/1967	1968	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΦΥΛΑΚΕΙΟ		24,00	0,20	4,80					
6.270,61													

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ													
-	590/1966, 1159/1966	1967	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ	6.348,84					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF		1.586.622,79
-	1674/1969, 22/1970, 389/1974	1971	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ	6.039,05					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF		1.604.194,80
-	389/1974	1975	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΣΥΜΕΤΑΛ	1.510,00					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF		405.247,40

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: **20.337,26**

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ: 20.015,56

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 4.998.891,25

246 €/τμ

Επεξηγήσεις Πίνακα:

- Ο αύξων αριθμός αφορά στα ανεξάρτητα κτίρια. Η αρίθμηση προκύπτει από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης του Μηχανικού κ. Λάμπρου με ημερομηνία Νοέμβριος 2015.
- Ο αριθμός αδείας αφορά στην οικοδομική άδεια με την οποία κατασκευάστηκαν οι επί μέρους κτιριακές εγκαταστάσεις. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσεως Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3038316. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τον ένα χρόνο μετά την έκδοση έκαστης οικοδομικής άδειας.
- Τα επίπεδα των κτιρίων προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης.
- Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από ενημέρωσή σας και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης.
- Οι μισθωτές για τα επενδυτικά τμήματα προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.
- Οι επιφάνειες για τα κενά προς μίσθωση τμήματα προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης. Για το εκμισθωμένο τμήμα η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, περιοχή Δροσιάς, θέση 'Σγάλια', Δήμος Χαλκιδέων, Π.Ε. Ευβοίας

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά & Προεξόφλησης Χρηματορροών

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
A/A ΚΤΙΡΙΟ Υ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως/μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

8. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,2 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια των ισόγειων χώρων βιομηχανικής χρήσης. Τα βοηθητικά κτίσματα και οι κατασκευές όπως το υπόστεγο, η βάση σιλό και το φυλάκιο έχουν αναχθεί με συντελεστή 0,2.

9. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένως/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάλυση που διενεργήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Ως βάση θεωρήσαμε το κενό τμήμα επιφάνειας 9.440,26τμ. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας των εκμισθωμένων τμημάτων προέκυψε εφαρμόζοντας επί της αξίας μονάδας του κενού τμήματος αυξητικού συντελεστή λόγω μικρότερης (πιο εμπορεύσιμης) επιφάνειας (+ 1% ανά 500τμ). Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

10. Θεωρούμε μια μέση κενότητα για τα κενά προς μίσθωση τμήματα η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

11. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία (euro/μήνα) για τα κενά προς μίσθωση τμήματα προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 8) με την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (στήλη 9) * την πληρότητα (στήλη 10). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).

12. Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.

13. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των κενών προς μίσθωση τμημάτων, προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 11) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 12). Η εκτιμώμενη αξία κεφαλαιοποιεί το ετήσιο μίσθωμα θεωρώντας το σταθερό και εγγυημένο εις στο άπειρον. Για τα εκμισθωμένα τμήματα η Εύλογη Αξία υπολογίστηκε με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορροών. Παρακαλώ δείτε αναλυτικούς πίνακες εφαρμογής της Μεθόδου ανά μισθωτή..

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 16/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του γηπέδου επιφάνειας 120.273,36τμ. Σημειώνουμε ότι υπάρχει Υπόλοιπο Κάλυψης στο γήπεδο, η αξία του οποίου υπολογίζεται σε ξεχωριστό πίνακα.

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			Δ
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ	6.348,84	15.418,97	2,43	1,99	12.661,65	21,8%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

2. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα την 01-01-2024 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔΤΚ Ιανουαρίου είναι στο 2,50%.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του κενού προς μίσθωση τμήματος με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή λόγω μεγαλύτερης (πιο γρήγορο εμπρορεύσιμη) επιφάνειας (+1% ανά 500τμ). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης κενού προς μίσθωση τμήματος.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/01 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)	Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου: ARY = συντελεστής απόδοσης (10,50%). i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%) q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%). G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%). D: συντελεστής αποξίνωσης (0,75%).
15/10/2019	1/1/2027	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	10,50%	10,00%	11,45%	

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΙΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024–31/12/2024	01/01/2025–31/12/2025	01/01/2026–31/12/2026 (πρώτη μίσθωσης)	01/01/2027–31/12/2027	01/01/2028–31/12/2028	01/01/2029–31/12/2029	01/01/2030–31/12/2030	01/01/2031–31/12/2031	01/01/2032–31/12/2032	01/01/2033–31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	185.027,70	191.503,66	198.206,29	159.821,21	162.538,17	165.301,32	168.111,44	170.969,33	173.875,81	176.831,70
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	39.955,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	1.850,28	1.915,04	1.982,06	1.598,21	1.625,38	1.653,01	1.681,11	1.709,69	1.738,76	1.768,32
NOI (Net Operating Income)	183.177,42	189.588,63	196.224,23	118.267,69	160.912,79	163.648,30	166.430,33	169.259,64	172.137,06	175.063,39

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,897	0,805	0,722	0,648	0,582	0,522	0,468	0,420	0,377	0,338
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	164.358,38	152.634,30	141.746,52	76.655,94	93.581,54	85.394,73	77.924,13	71.107,08	64.886,41	59.209,94

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 987.498,97 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026 (ήδη μισθωσής)	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	151.939,80	154.522,78	157.149,66	159.821,21	162.538,17	165.301,32	168.111,44	170.969,33	173.875,81	176.831,70	179.837,84
NOI (Net Operating Income)	151.939,80	154.522,78	157.149,66	159.821,21	162.538,17	165.301,32	168.111,44	170.969,33	173.875,81	176.831,70	179.837,84

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.798.378,41

Έξοδα Πώλησης: 1,50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.771.402,74

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 599.123,82 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.586.622,79 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value):

11,66%

249,91 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟ ΕΝΔΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗ- ΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΕΛΒΑΛ-ΧΑΛΚΟΡ	6.039,05	14.493,96	2,40	2,01	12.118,57	19,6%	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

3. Το αγοραίο ενδοκίο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενδοκίου μονάδας του κενού προς μίσθωση τμήματος με εφαρμογή αυξητικού συντελεστή λόγω μικρότερης (πιο εμπορεύσιμης) επιφάνειας (+1% ανά 500τμ). Παρακαλώ δείτε σχετικά πίνακα αξιολόγησης κενού προς μίσθωση τμήματος.

ΠΑΡΑΔΟΣΧΕΙ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 05/11 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
5/11/2020	4/11/2029	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	10,50%	10,00%	11,45%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (10,50%).

i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%).

q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).

D: συντελεστής απαξίωσης (0,75%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-04/11/2024	05/11/2024-04/11/2025	05/11/2025-04/11/2026	05/11/2026-04/11/2027	05/11/2027-04/11/2028	05/11/2028-04/11/2029 (ρήξη μίσθωσης)	05/11/2029-04/11/2030	05/11/2030-04/11/2031	05/11/2031-04/11/2032	05/11/2032-04/11/2033	05/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	146.823,78	180.014,94	186.315,46	192.836,50	199.585,78	206.571,28	160.900,80	163.636,11	166.417,93	169.247,03	26.822,69
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.225,20	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	1.468,24	1.800,15	1.863,15	1.928,37	1.995,86	2.065,71	1.609,01	1.636,36	1.664,18	1.692,47	268,23
NOI (Net Operating Income)	145.355,54	178.214,79	184.452,31	190.908,14	197.589,92	204.505,57	119.066,59	161.999,75	164.753,75	167.554,56	26.554,47

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,913	0,819	0,735	0,659	0,591	0,531	0,476	0,427	0,383	0,344	0,338
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	132.644,17	145.921,82	135.512,86	125.846,40	116.869,47	108.532,89	56.697,78	69.216,62	63.161,33	57.635,78	8.981,25

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 1.021.020,37 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-04/11/2024	05/11/2024-04/11/2025	05/11/2025-04/11/2026	05/11/2026-04/11/2027	05/11/2027-04/11/2028	05/11/2028-04/11/2029 (ήδη μισθωσής)	05/11/2029-04/11/2030	05/11/2030-04/11/2031	05/11/2031-04/11/2032	05/11/2032-04/11/2033	05/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	122.761,08	147.894,98	150.409,20	152.966,15	155.566,58	158.211,21	160.900,80	163.636,11	166.417,93	169.247,03	26.822,69	175.050,34
NOI (Net Operating Income)	122.761,08	147.894,98	150.409,20	152.966,15	155.566,58	158.211,21	160.900,80	163.636,11	166.417,93	169.247,03	26.822,69	175.050,34

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.750.503,44
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.724.245,88

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 583.174,43 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.604.194,80 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 10,84%
265,64 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΣΥΜΕΤΑΛ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοορρών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρώ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρώ/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
				ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (ευρώ / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρώ/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρώ/τμ/μήνα)			
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΣΥΜΕΤΑΛ	1.510,00	3.624,06	2,40	2,19	3.303,32	9,7%	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρώ/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του κενού προς μίσθωση τμήματος με εφαρμογή αυξητικού συντελεστή λόγω μικρότερης (πιο εμπορεύσιμης) επιφάνειας (+1% ανά 500τμ). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης κενού προς μίσθωση

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 05/11 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
20/7/2020	4/11/2026	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	10,50%	10,00%	11,45%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (10,50%).

i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)

q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).

D: συντελεστής απαξίωσης (0,75%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-04/11/2024	05/11/2024-04/11/2025	05/11/2025-04/11/2026 (ρήξη μίσθωσης)	05/11/2026-04/11/2027	05/11/2027-04/11/2028	05/11/2028-04/11/2029	05/11/2029-04/11/2030	05/11/2030-04/11/2031	05/11/2031-04/11/2032	05/11/2032-04/11/2033	05/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	36.711,71	45.010,80	46.586,18	41.696,08	42.404,92	43.125,80	43.858,94	44.604,54	45.362,82	46.133,99	7.311,43
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	10.424,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	367,12	450,11	465,86	416,96	424,05	431,26	438,59	446,05	453,63	461,34	73,11
NOI (Net Operating Income)	36.344,59	44.560,69	46.120,32	30.855,10	41.980,87	42.694,54	43.420,35	44.158,50	44.909,19	45.672,65	7.238,32

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,913	0,819	0,735	0,659	0,591	0,531	0,476	0,427	0,383	0,344	0,338
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	33.166,25	36.486,18	33.883,54	20.339,64	24.830,63	22.658,37	20.676,14	18.867,33	17.216,75	15.710,58	2.448,14

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 246.283,54 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-04/11/2024	05/11/2024-04/11/2025	05/11/2025-04/11/2026 (ρήξη μισθώσεως)	05/11/2026-04/11/2027	05/11/2027-04/11/2028	05/11/2028-04/11/2029	05/11/2029-04/11/2030	05/11/2030-04/11/2031	05/11/2031-04/11/2032	05/11/2032-04/11/2033	05/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	33.462,67	40.313,77	40.999,10	41.696,08	42.404,92	43.125,80	43.858,94	44.604,54	45.362,82	46.133,99	7.311,43	47.715,88
NOI (Net Operating Income)	33.462,67	40.313,77	40.999,10	41.696,08	42.404,92	43.125,80	43.858,94	44.604,54	45.362,82	46.133,99	7.311,43	47.715,88

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 477.158,76
 Έξοδα Πώλησης: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 470.001,38

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 158.963,86 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 405.247,40 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 10,73%
 268,38 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, περιοχή Δροσιάς, θέση 'Σγάθλια', Δήμος Χαλκιδέων, Π.Ε. Ευβοίας

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ Π.Κ.	ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ (τμ)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (τμ)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (τμ)	ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΙΜΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (τμ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΘΕΩΡΗΤΙΚΗΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (euro)
120.273,36	0,30	36.082,01	20.015,56	16.066,45	16.066,45	100,00%	53.554,83	21,94	1.175.146,72

Ποσοστό Θεωρητικής Υλοποίησης:	100,00%	
Ποσοστό Υλοποίησης λόγω Ρίσκου:	90,00%	11
Ποσοστό Υλοποίησης λόγω Ζήτησης:	40,00%	12

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ: 423.052,82

Επεξηγήσεις Πίνακα:

- Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Μήτσου με ημερομηνία Οκτώβριος 2017.
- Το επιτρεπόμενο Π.Κ. προκύπτει από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κ. Λάμπρου με ημερομηνία Νοέμβριος 2015.
- Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο.
- Η υφιστάμενη κάλυψη αφορά στην επιφάνεια του κτιριακού συγκροτήματος σύμφωνα με το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης.
- Το υπόλοιπο κάλυψης προκύπτει ως αφαίρεση της υφιστάμενης (στήλη 4) από την μέγιστη κάλυψη (στήλη 3).
- Το θεωρητικό υλοποιήσιμο υπόλοιπο κάλυψης προκύπτει με βάση το σενάριο ανέγερσης νέου ισογείου βιομηχανικού κτιρίου με επιφάνεια πλάκας ίση με το υπόλοιπο κάλυψης (16.066,45τμ).
- Το ποσοστό θεωρητικής υλοποίησης του υπολοίπου κάλυψης
- Η επιφάνεια του γηπέδου που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο κάλυψης προκύπτει από τη διαίρεση του υπολοίπου κάλυψης (στήλη 5) με το Π.Κ. (στήλη 2).
- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδας του γηπέδου (euro/τμ) προέκυψε από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις γηπέδων και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
- Η εκτιμώμενη αξία υπολοίπου κάλυψης προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης αγοραίας αξίας μονάδας γηπέδου (στήλη 9) με την επιφάνεια του γηπέδου που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο κάλυψης (στήλη 8).
- Θεωρούμε ποσοστό υλοποίησης λόγω ρίσκου 90% λόγω πιθανών πολεοδομικών και κατασκευαστικών περιορισμών.
- Θεωρούμε ποσοστό υλοποίησης λόγω ζήτησης 40% λόγω του γεγονότος ότι δεν υπάρχει ανάγκη στην τοπική αγορά για ανέγερση μεγάλων αναπτύξεων.

14. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΩΝ

Είδος: Αδόμητα Γήπεδα εκτός σχεδίου

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Χαλκίδας - Αθήνας, περιοχή Δροσιάς, θέση 'Σγάλητα', Δήμος Χαλκιδέων, Π.Ε. Ευβοίας

Μεθοδολογία εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

Α/Α ΓΗΠΕ- ΔΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΛΕΟ- ΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝ Η ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ				ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΩΝ (euro)
					ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ	ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤ Ο ΔΡΟΜΟ	ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ - ΣΧΕΣΗ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΜΕ ΒΑΘΟΣ	
Β	ΑΚΑΝΟΝΙΣΤΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ ΑΔΟΜΗΤΟ ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΜΕΓΑΛΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΠΕΡΙΠΟΥ 331μ ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.Ο. ΧΑΛΚΙΔΑΣ - ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ 300μ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ. ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΙΚΡΟ ΒΑΘΟΣ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΗ ΜΕ 20,17τμ ΔΑΣΙΚΟ ΤΜΗΜΑ. ΕΧΕΙ ΥΠΟΒΛΗΘΕΙ ΑΝΤΙΡΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΔΑΣΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, ΑΡΤΙΟ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙ ΜΟ	7.098,91	21,94	1,23	1,00	1,10	0,60	126.079,11
Γ	ΑΚΑΝΟΝΙΣΤΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ ΑΔΟΜΗΤΟ ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΑ ΠΕΡΙΠΟΥ 185μ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ ΚΑΙ 102μ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΙΓΓΑΛΟΥ. ΔΕΝ ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΗ ΜΕ 1.841,12τμ ΔΑΣΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΕΧΕΙ ΥΠΟΒΛΗΘΕΙ ΑΝΤΙΡΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΔΑΣΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, ΑΡΤΙΟ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙ ΜΟ.	5.260,17		1,23	0,30	1,10	0,40	18.740,52

Β. ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ: 126.079,11

Γ. ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ: 18.740,52

Σημειώσεις :

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) αφορά στο γήπεδο Α (120.273,36τμ) και προέκυψε από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις γηπέδων και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη αξία μονάδας των υπόλοιπων γηπέδων προέκυψε με εφαρμογή συντελεστετών προσαρμογής.

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος καθώς και η καταγραφή δασικών τμημάτων στα γήπεδα προκύπτει από το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού Κου Μήτσου με ημερομηνία Οκτώβριος 2017.

Πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα.

Σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα οι όροι δόμησης που ισχύουν για την περιοχή διέπονται από τα ΦΕΚ 270/Δ/1985, 660/Δ/1986 & 308/Α/2003 και είναι οι κάτωθι:

Αρτιότητα: E = 20.000τμ με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25μ, κατά παρέκκλιση E = 4.000τμ (γενικά)

Συντελεστής Δόμησης: 0, 2

Ποσοστό Κάλυψης: 10%

Απόσταση κτιρίων από όρια: 15μ ή 7,50μ.

Επισημαίνουμε ότι σε κάθε περίπτωση απαιτείται διενέργεια τεχνικού ελέγχου λόγω ισχύος νέου Νόμου για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020, Ν.4759/2020)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 20.168,50τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ ΜΕ ΤΜΗΜΑ Α ΟΡΟΦΟΥ ΧΡΗΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΕΠΙ ΓΗΠΕΔΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 120.273,36τμ, ΜΕΣΗΣ ΗΛΙΚΙΑΣ 45 ΕΤΩΝ, ΜΕΣΟΥ ΥΨΟΥΣ 10μ, ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.Ο. ΧΑΛΚΙΔΑΣ - ΑΘΗΝΑΣ, ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΡΟΣΙΑΣ, ΘΕΣΗ 'ΣΓΑΛΙΑ', ΔΗΜΟΥ ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ													
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜΕΡ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟ-ΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΥΨΟΣ (5% ανά 1.00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
4	ΡΙΤΣΩΝΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗ & Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.876,55τμ, ΜΕΣΟ ΥΨΟΣ 7μ, ΣΥΜΜΕΙΚΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, 3 ΕΝΩΜΕΝΕΣ ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, ΔΙΚΤΥΟ Φ/Α ΜΕΣΗΣ ΠΙΕΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2001	14.700	ΥΠΟΓΕΙΟ: 367,84 ΙΣΟΓΕΙΟ: 3.508,71	3.693	1.750.000	15/11/2023	473,92	-20%	-5%	5%	10%	-33,0%	-10%	15,0%	0%	0%	288,69	40%	115,47	
5	ΡΙΤΣΩΝΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.000τμ, ΥΨΟΣ 8μ, 5 ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, 4 ΕΙΣΟΔΟΙ Φ/Ε, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ-ΔΑΠΕΔΑ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ-ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΜΕ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΔ 4.000τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	15.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 4.000	4.000	1.600.000	29/10/2023	400,00	-20%	-5%	5%	10%	-32,3%	-10%	10,0%	0%	0%	235,20	40%	94,08	
6	ΡΙΤΣΩΝΑ, ΕΠΙ ΠΕΟ ΘΗΒΑΣ-ΧΑΛΚΙΔΑΣ, 1 Χλμ ΑΠΟ ΚΟΜΒΟ ΕΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.350τμ, ΥΨΟΣ 6,5μ, ΓΕΩΤΡΗΣΗ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ.	183.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 12.350	12.350	3.850.000	15/11/2023	311,74	-20%	-5%	0%	10%	-15,6%	-10%	17,5%	-15%	0%	197,63	20%	39,53	

(Όλα τα νόμμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 249,08

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιολοιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιολοιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιολοιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλη τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.






Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/ κατάσταση/ προδιαγραφές, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσμμο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσμμο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένως)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΥΛΙΔΑ ΡΙΤΣΩΝΑ ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.396τμ, ΥΨΟΣ 11μ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΓΕΩΤΡΗΣΗ	6.092	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.363,15 ΓΡΑΦΕΙΑ: 32,85	1.406	800.000	569,05	15/11/2023	ΛΙΩΝΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ 2102711071	
2	ΡΙΤΣΩΝΑ-ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.142τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΔΥΟ ΕΠΙΓΕΙΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ-ΔΑΠΕΔΟ, ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ	4.200	ΥΠΟΓΕΙΟ: 800 ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.272 ΠΑΤΑΡΙ(ΓΡΑΦΕΙΑ): 270	2.023	1.100.000	543,75	5/9/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6972399889	
3	ΡΙΤΣΩΝΑ ΕΠΙ ΑΡΙΣΤΕΡΗΣ ΠΑΡΑΠΛΕΥΡΗΣ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 5.500τμ, ΜΕΣΗ ΚΑΙ ΧΑΜΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	17.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 5.500	5.500	2.850.000	518,18	12/7/2022	INFINITY 2117701909	
4	ΡΙΤΣΩΝΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗ & Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.876,55τμ, ΜΕΣΟ ΥΨΟΣ 7μ, ΣΥΜΜΕΙΚΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, 3 ΕΝΩΜΕΝΕΣ ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, ΔΙΚΤΥΟ Φ/Α ΜΕΣΗΣ ΠΙΕΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2001	14.700	ΥΠΟΓΕΙΟ: 367,84 ΙΣΟΓΕΙΟ: 3.508,71	3.693	1.750.000	473,92	15/11/2023	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ 2102711071	
5	ΡΙΤΣΩΝΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.000τμ, ΥΨΟΣ 8μ, 5 ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, 4 ΕΙΣΟΔΟΙ Φ/Ε, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ-ΔΑΠΕΔΑ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ-ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΜΕ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΔ 4.000τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	15.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 4.000	4.000	1.600.000	400,00	29/10/2023	ASSET 2114136040	
6	ΡΙΤΣΩΝΑ, ΕΠΙ ΠΕΟ ΘΗΒΑΣ-ΧΑΛΚΙΔΑΣ, 1 Χλμ ΑΠΟ ΚΟΜΒΟ ΕΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.350τμ, ΥΨΟΣ 6,5μ, ΓΕΩΤΡΗΣΗ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΓΕΝΗΤΡΙΑ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ.	183.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 12.350	12.350	3.850.000	311,74	15/11/2023	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ 2102711071	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 14.850 3.846 496,05

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **396,84**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια & λοιπά βοηθητικά κτίσματα, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,2 για τα βοηθητικά κτίσματα, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.270,61τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ ΜΕ ΤΜΗΜΑ Α ΟΡΟΦΟΥ ΧΡΗΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΕΠΙ ΓΗΠΕΔΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 120.273,36τμ, ΜΕΣΗΣ ΗΛΙΚΙΑΣ 45 ΕΤΩΝ, ΜΕΣΟΥ ΥΨΟΥΣ 10μ, ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.Ο. ΧΑΛΚΙΔΑΣ - ΑΘΗΝΑΣ, ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΡΟΣΙΑΣ, ΘΕΣΗ 'ΣΓΑΛΙΑ', ΔΗΜΟΥ ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ												
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΕΠΙ Π.Ε.Ο. ΘΗΒΑΣ-ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΣΧΛΜ ΑΠΟ ΚΟΜΒΟ ΡΙΤΣΩΝΑΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ/ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.397τμ, ΥΨΟΣ 11μ, 8 ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ, ΦΥΛΑΚΙΟ, ΟΙΚΙΑ ΕΠΙΣΤΑΤΗ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ Φ/Ε & ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995	34.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 5.787 ΒΟΗΘ.ΚΤΙΣΜ: 360 ΓΡΑΦΕΙΑ: 250	6.292	20.000	12/11/2023	3,18	-15%	-5%	0%	0%	0,0%	-20%	-5%	-5%	0%	1,85	40%	0,74
4	ΡΙΤΣΩΝΑ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.400τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ,ΥΨΟΣ 8μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ,ΓΡΑΦΕΙΑ 200τμ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ,ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΜΕΓΑΛΟ ΑΥΛΕΙΟ ΧΩΡΟ, ΠΗΓΑΔΙ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000.	26.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 6.200 ΓΡΑΦΕΙΑ: 200	6.460	19.000	24/11/2023	2,94	-15%	-5%	5%	5%	0,4%	-20%	10%	0%	0%	2,31	20%	0,46
6	ΡΙΤΣΩΝΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.000τμ, ΥΨΟΣ 8μ, 5 ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, 4 ΕΙΣΟΔΟΙ Φ/Ε, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ-ΔΑΠΕΔΑ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ-ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΜΕ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΔ 4.000τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	15.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 4.000	4.000	9.000	4/5/2023	2,25	-15%	-5%	5%	10%	-4,5%	-10%	10%	0%	0%	1,98	40%	0,79
								(Όλα τα νόμμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζονται euro/τμ ανηγμένvs/μήνα)												
								100%												
								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένvs/μήνα): 2,00												

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.







Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/ κατάσταση/ προδιαγραφές, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσμμο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσμμο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / τμ ανηγμένης / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΚΙΔΑ, ΓΛΥΦΑ ΕΙΣΟΔΟΣ ΠΟΛΗΣ, ΥΨΟΣ ΚΤΕΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 505τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΔΥΟ ΕΠΙΓΕΙΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2010	5.200	ΙΣΟΓΕΙΟ: 505	505	2.300	4,55	10/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6979664594	
2	ΕΠΙ Π.Ε.Ο. ΘΗΒΑΣ-ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΣΧΛΜ ΔΠΟ ΚΟΜΒΟ ΡΙΤΣΩΝΑΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ/ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.397τμ, ΥΨΟΣ 11μ, 8 ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ, ΦΥΛΑΚΙΟ, ΟΙΚΙΑ ΕΠΙΣΤΑΤΗ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ Φ/Ε & ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995	34.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 5.787 ΒΟΗΘ.ΚΤΙΣΜ: 360 ΓΡΑΦΕΙΑ: 250	6.292	20.000	3,18	12/11/2023	ΒΙΝΤΗΛΑΙΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ 2106813613	
3	ΡΙΤΣΩΝΑ ΕΝΤΟΣ ΒΙ.ΠΕ.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.115τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΔΙΩΡΟΦΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, 3 ΡΑΜΠΕΣ Φ/Ε, ΓΕΩΤΡΗΣΗ, Φ/Β ΣΥΣΤΗΜΑ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΑΜΕΡΕΣ, ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ 800τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2007.	4.250	ΙΣΟΓΕΙΟ: 875 ΓΡΑΦΕΙΑ: 240	1.187	3.700	3,12	23/11/2023	ASSET REAL ESTATE 2114136040	
4	ΡΙΤΣΩΝΑ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 6.400τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΥΨΟΣ 8μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΓΡΑΦΕΙΑ 200τμ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΜΕΓΑΛΟ ΑΥΛΕΙΟ ΧΩΡΟ, ΠΗΓΑΔΙ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000.	26.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 6.200 ΓΡΑΦΕΙΑ: 200	6.460	19.000	2,94	24/11/2023	BERKSHIRE HATHAWAY 2111768261	
5	ΡΙΤΣΩΝΑ-ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.142τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΕΝΙΑΙΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΔΥΟ ΕΠΙΓΕΙΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ-ΔΑΠΕΔΟ, ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005	4.200	ΥΠΟΓΕΙΟ: 800 ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.272 ΠΑΤΑΡΙ (ΓΡΑΦΕΙΑ): 270	2.023	4.700	2,32	16/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6972399889	
6	ΡΙΤΣΩΝΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.000τμ, ΥΨΟΣ 8μ, 5 ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, 4 ΕΙΣΟΔΟΙ Φ/Ε, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ-ΔΑΠΕΔΑ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ-ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΜΕ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΔ 4.000τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000	15.000	ΙΣΟΓΕΙΟ: 4.000	4.000	9.000	2,25	4/5/2023	ASSET REAL ESTATE 2114136040	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 10.100 3.012 3.03

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **2,57**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια & λοιπά βοηθητικά κτίσματα, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,2 για τα βοηθητικά κτίσματα, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΜΕΣΑΙΟ ΓΗΠΕΔΟ (Α) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 120.273,36τμ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΜΕ ΚΛΙΣΗ ΠΡΟΣ ΤΑ ΔΥΤΙΚΑ ΚΑΙ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 267,68μ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.Ο. ΧΑΛΚΙΔΑΣ - ΑΘΗΝΑΣ, ΑΚΑΝΟΝΙΣΤΟ ΣΧΗΜΑ, ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΡΟΣΙΑΣ, ΘΕΣΗ 'ΣΓΑΛΙΑ', ΔΗΜΟΥ ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ. ΦΙΛΟΣΕΝΕΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ											
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ																	
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜΕΡ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποι-ησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 5.000τμ) (τμ)	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ	ΜΕ ΔΑΣΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΕΝΤΟΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΩΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. ΟΙΝΟΗΣ-ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 46.363τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 400μ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΥΚΟΛΑ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟ ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΗΜΟΥΡΓΙΑΣ ΚΟΜΒΟΥ ΕΙΣΟΔΟΥ-ΕΙΣΟΔΟΥ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ.	46.363	1.600.000	5/11/2023	34,51	-20%	-10%	10%	30%	-14,8%	-2,5%	-10%	0%	26,57	20%	5,31
4	ΡΙΤΣΩΝΑ ΕΝΤΟΣ ΒΙ.ΠΕ ΠΕΡΙΞ Ε.Ο. ΘΗΒΑΣ-ΧΑΛΚΙΔΑΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΗΠΕΔΟ 12.800τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΑΣΦ/ΝΟ ΔΡΟΜΟ 118μ, ΖΩΝΗ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ ΒΜ3, ΕΠΙΠΕΔΟ	12.800	380.000	19/10/2023	29,69	-20%	-10%	10%	30%	-21,5%	-2,5%	-10%	0%	21,06	30%	6,32
5	ΡΙΤΣΩΝΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Π.Ε.Ο. ΧΑΛΚΙΔΑΣ-ΘΗΒΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 25.680τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 110μ, ΕΠΙΠΕΔΟ,	25.680	700.000	27/11/2023	27,26	-20%	10%	10%	30%	-18,9%	-2,5%	-10%	0%	24,41	25%	6,10
9	ΑΥΛΙΔΑ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΝΑΥΠΗΓΕΙΩΝ ΧΑΛΚΙΔΑΣ, ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΗΠΕΔΟ 15.550τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 84μ, ΕΠΙΠΕΔΟ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.	15.550	300.000	15/11/2023	19,29	-20%	10%	10%	30%	-20,9%	-2,5%	-10%	0%	16,84	25%	4,21

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 21,94

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, επιφάνεια, σχήμα/κλίση, δασικό τμήμα, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ
ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΥΛΙΔΑ, ΜΕΤΑΞΥ ΚΑΛΟΧΩΡΙΟΥ & ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΑΥΛΙΔΟΣ, 4χλμ ΒΑ ΑΠΟ ΚΟΜΒΟ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 5.500τμ, ΜΙΚΡΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ, ΕΠΙΜΗΚΕΣ ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ	5.500	200.000	36,36	7/11/2023	COMPACT 2221079019	
2	ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. ΟΙΝΟΗΣ-ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 46.363τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 400μ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΥΚΟΛΑ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟ ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΗΜΟΥΡΓΙΑΣ ΚΟΜΒΟΥ ΕΙΣΟΔΟΥ-ΕΞΟΔΟΥ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ.	46.363	1.600.000	34,51	5/11/2023	GOLD KEY 6951657317	
3	ΑΥΛΙΔΑ, ΕΝΤΟΣ ΒΙ.ΠΕ., ΠΛΗΣΙΟΝ ΚΟΜΒΟΥ ΜΕ Ε.Ο.	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΗΠΕΔΟ 10.000τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 75μ, ΒΑΘΟΣ 145μ, ΓΕΩΤΡΗΣΗ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ	10.000	300.000	30,00	15/11/2023	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΛΙΩΝΗΣ 6945416368	
4	ΡΙΤΣΩΝΑ ΕΝΤΟΣ ΒΙ.ΠΕ. ΠΕΡΙΞ Ε.Ο. ΘΗΒΑΣ-ΧΑΛΚΙΔΑΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΗΠΕΔΟ 12.800τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΑΣΦ/ΝΟ ΔΡΟΜΟ 118μ, ΖΩΝΗ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ ΒΜ3, ΕΠΙΠΕΔΟ	12.800	380.000	29,69	19/10/2023	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΛΙΩΝΗΣ 6945416368	
5	ΡΙΤΣΩΝΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Π.Ε.Ο. ΧΑΛΚΙΔΑΣ-ΘΗΒΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 25.680τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 110μ, ΕΠΙΠΕΔΟ,	25.680	700.000	27,26	27/11/2023	ΓΑΙΑ 2102588410	
6	ΑΥΛΙΔΑ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΚΟΜΒΟΥ ΡΙΤΣΩΝΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 5.000τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 90μ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΑΡ/ΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ.	5.000	130.000	26,00	27/11/2023	REAL INVEST 2111991509	
7	ΡΙΤΣΩΝΑ ΕΠΙ Π.Ε.Ο. ΧΑΛΚΙΔΑΣ-ΘΗΒΑΣ 3χλμ ΑΠΟ Ε.Ο. (7χλμ ΔΥΤΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΗΠΕΔΟ 11.500τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 55μ, ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΓΡΑΜΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ LOGISTICS & ΑΠΟΘΗΚΕΣ	11.500	270.000	23,48	25/11/2023	SKALAN 6947777725	
8	ΓΛΥΦΑ ΔΡΟΣΙΑ ΧΑΛΚΙΔΑΣ (1ΧΛΜ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΗΠΕΔΟ 5.099τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 54μ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ, ΣΧΕΔΟΝ ΠΑΡΑΛΛ/ΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΣ.	5.099	100.000	19,61	3/6/2023	EASY PROPERTIES 2221085862	
9	ΑΥΛΙΔΑ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΝΑΥΠΗΓΕΙΩΝ ΧΑΛΚΙΔΑΣ, ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΗΠΕΔΟ 15.550τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 84μ, ΕΠΙΠΕΔΟ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.	15.550	300.000	19,29	15/11/2023	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΛΙΩΝΗΣ 6945416368	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 11,500 27,26

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **21,81**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο γήπεδο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ

Πληθωρισμός

Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF), την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	4,00	2,90	2,30	2,00	1,90
PWC	3,90	2,60	1,80	1,80	1,80
Statista	3,99	2,88	2,30	2,00	1,90
European Commission	4,20	2,40			
Average	4,023	2,695	2,133	1,933	1,867

Total Average 2,53

**Εκτίμηση
Geoaxis: 2,50**

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

Ελλείπει σχετικών αξιόπιστων δεικτών στην Ελληνική Κτηματογορά, υιοθετήσαμε την παραδοχή ότι ο ρυθμός ετήσιας μεταβολής ταυτίζεται με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF) την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	2,60	1,50	1,40	1,40	1,30
PWC	1,90	1,80	1,60	1,60	1,60
Statista	2,60	1,50	1,40	1,40	1,26
European Commission	2,40	1,90			
Average	2,38	1,68	1,47	1,47	1,39

Total Average 1,67

**Εκτίμηση
Geoaxis: 1,70**

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

Το ετήσιο ποσοστό τεχνολογικής και φυσικής απαξίωσης (D) των ακινήτων ανά τύπο, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Συντελεστές Απαξίωσης

Είδος Ακινήτου	D
Γραφείο	0,50%
Κατάστημα	0,50%
Βιομηχανικό	0,75%

Τα παραπάνω ποσοστά αφορούν σε εργασίες συντήρησης του ακινήτου που θεωρούμε ότι θα πραγματοποιούνται από τον ιδιοκτήτη σε ετήσια βάση.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

Οι συντελεστές προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο (q) σύμφωνα με την εκτιμητική πρακτική είναι οι εξής:

Discount Rate over rented

	Διαφορά από Αγοραίο		Discount Rate
	Lower Range	Upper Range	
Από έως	0.00%	20.00%	0,00%
Από έως	20.01%	30.00%	0,50%
Από έως	30.01%	40.00%	0,75%
Από έως	40.01%	50.00%	1,00%
Από έως	50.01%	100.00 %	1,50%
Άνω	100%		2,00%

Με βάση τα παραπάνω αν το εκτιμώμενο είναι υπερμισθωμένο άνω του 20% η εφαρμογή του συντελεστή ουσιαστικά αυξάνει το discount rate λόγω του ότι η μίσθωση θεωρείται υψηλού κινδύνου. Στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπομισθωμένο δεν λαμβάνεται υπόψη συντελεστής προσαρμογής.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα των μισθωτών και μισθωτηρίου (i)

Ο συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα μισθωτών προσδιορίζεται σε εύρος έως +/- 1%, κατά την κρίση του εκτιμητή. Η θεώρηση αρνητικού ποσοστού ως αποτέλεσμα καλής ποιότητας του μισθωτή ή/και του μισθωτηρίου συμβολίζει μειώνει το συντελεστή προεξόφλησης αφού η μίσθωση θεωρείται ασφαλέστερη.

Για την παρούσα εκτίμηση θεωρούμε συντελεστή προσαρμογής λόγω μισθωτή: **0,00%**

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνυπογράφεται από την Κα Κυριακή Μήτσου, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποίησε η Κα Κυριακή Μήτσου - Εκτιμήτρια Ακινήτων REV. Την αρχική επισκόπηση (1ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Γιάννης Ξυλάς.

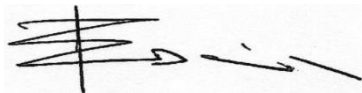
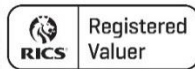
Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS

Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος ΤΕΕ 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Εξωτερική άποψη εγκαταστάσεων



Εσωτερική άποψη βιομηχανικών χώρων



Άποψη γραφειακών χώρων



Γενική άποψη περιβάλλοντα χώρου

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπενηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι τμηματικά κενό & τμηματικά εκμισθωμένο, σύμφωνα με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλοτριγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλιώς προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιερραχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1

Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με τα επιμετρούμενα ακίνητα.

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλες από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^ο επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το ακίνητο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται απίθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2 και 3.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Καταφέραμε να συλλέξουμε κάποιες δικαιοπραξίες των τελευταίων δύο ετών που δίνουν την εικόνα των αξιών στην περιοχή. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια θέση. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδεικτική προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (εκμισθωμένα τμήματα)

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης (τα οποία δεν μας προσκομίσθηκαν) και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει αναλυτικά τη μελλοντική ταμειακή ροή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως για δέκα χρόνια) λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό καθαρό έσοδο (passing rent), την αναπροσαρμογή του, το αγοραίο μίσθωμα (Market Rent) και όλες τις πιθανές αλλαγές στην αγορά. Κατόπιν με παραδοχές για το συντελεστή προεξόφλησης των μελλοντικών ροών και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης της αξίας του ακινήτου στο τέλος της προς εξέταση περιόδου, εκτιμά την πραγματική σημερινή αξία του ακινήτου. Η μέθοδος δύναται να χρησιμοποιήσει διαφορετικό Discount Rate για την προεξόφληση των διαφορετικών χρηματορροών καταβαλλόμενου και αγοραίου ενοικίου, ενώ την τερματική αξία την υπολογίζει με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματοροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματορροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετής καθώς αντανακλά τον συνηθισμένο επενδυτικό ορίζοντα ενός επενδυτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της 10ετούς μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίων μισθωμάτων στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα ανά μισθωτή προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK+1,0%) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή 3,50%. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% μέχρι το τέλος της μίσθωσης και εν συνεχεία πληρότητα 75% στο αμέσως επόμενο έτος, κρίνοντας ότι θα χρειαστεί ένα διάστημα 3 μηνών για να εξευρεθεί νέος μισθωτής..

Άλλα Λειτουργικά έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Στους υπολογισμούς έχουμε συμπεριλάβει πιθανά έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε μια τάξη μεγέθους 1,0% επί των εσόδων από τα ενοίκια.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 10,50% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 10,00%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε στο **11,45%**. Το προεξοφλητικό επιτόκιο χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματορροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης 10,50%

i = ποιότητα μισθωτή

q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων 1,70%

D: συντελεστής απαξίωσης 0,75%

Η ανάλυση των παραδοχών υπολογισμού Discount Rate εμφανίζεται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση (κενά προς μίσθωση τμήματα)

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητα καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης. Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε κατά την αυτοψία μας καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι εφαρμόστηκε κενότητα 2% που αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

Επιπλέον κρίσιμη παράμετρος κατά την εφαρμογή της μεθόδου είναι ο προσδιορισμός του συντελεστή απόδοσης του εκτιμώμενου ακινήτου (βλέπετε παραπάνω στην εφαρμογή της Προεξόφλησης Χρηματορροών).

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση Αξίας Υπολοίπου Κάλυψης

Καθώς η εκτίμηση της αξίας του υπολοίπου κάλυψης (ΥΠΚ) δύναται να μεταφραστεί σε εκτίμηση της αξίας επιφάνειας γηπέδου (δηλαδή υπολογίσαμε το ΥΠΚ σε τι επιφάνεια γηπέδου αντιστοιχεί), η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε για την εκτίμηση προέκυψε μετά :

- από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων για πωλήσεις γηπέδων που δημιουργήσαμε κατά την πρωτογενή έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε μέσω επιτόπιων αυτοψιών και επεξεργασίας αγγελιών που δημοσιεύτηκαν στον τύπο ή στο διαδίκτυο κατά την περίοδο της μελέτης,
- από ποιοτική αξιολόγηση των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων σε σχέση με το γήπεδο του εκτιμώμενου ακινήτου χρησιμοποιώντας αντίστοιχους συντελεστές (αυξητικούς ή μειωτικούς),
- με εφαρμογή συντελεστή 100,00% όσου του ποσοστού υλοποίησης του υπολοίπου Κάλυψης βάσει του σεναρίου μας, ποσοστού υλοποίησης λόγω ρίσκου 90% λόγω πιθανών πολεοδομικών και κατασκευαστικών περιορισμών και ποσοστού υλοποίησης λόγω ζήτησης 40% λόγω του γεγονότος ότι δεν υπάρχει ανάγκη στην τοπική αγορά για ανέγερση μεγάλων αναπτύξεων.

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζώων. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης για κτίρια με οπλισμένο σκυρόδεμα και τα 50 έτη για σύμμεικτες κατασκευές. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, ο μεσοσταθμισμένος μέσος όρος (με βάση τη συμμετοχή της επιφάνειας έκαστου κτιρίου στη συνολική επιφάνεια) υπολογίστηκε σε **9 χρόνια**.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί φαίνονται στον πίνακα εκτίμησης.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλάβαμε στα πλαίσια αυτής και των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα παρακάτω:

- Αντίγραφο τίτλου 10.457/2001 της Συμ/φου Αθήνας κας. Ηλιτοπούλου – Χούγια και το πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Χαλκίδας
- Αντίγραφα των σελιδιών Οικοδομικών Αδειών: 590/1966, 1159/1966, 382/1967, 1674/1969, 22/1970, 389/1974, 790/1979, 514/1981, 677/1987, 482/1992, 181/2008, 95/2013,
- Αντίγραφο Βεβαίωσης περαίωσης διαδικασίας ένταξης στο Ν.4178/2013 και τα σχέδια κάτοψης και Διάγραμμα κάλυψης που τη συνοδεύουν, του Μηχανικού κ. Λάμπρου με ημερομηνία 11/2015.
- Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος του μηχανικού κ. Μήτσου με ημερομηνία 10/2017.
- Αντίγραφο βεβαίωσης Μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017 του Μηχανικού κ. Λάμπρου με ημερομηνία 16/11/2018
- Έγγραφο νομικού ελέγχου
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου
- Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2017

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχών λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr