



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΤΟ ΚΙΛΚΙΣ (1) @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοηαργού
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 13Β, 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 δικηγорική 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 | 9 |
| 3.0 Περιγραφή Ακινήτων | 11 |
| 4.0 Έρευνα Αγοράς | 14 |
| 5.0 SWOT Analysis | 18 |
| 6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης | 19 |
| 7.0 Εκτίμηση Αξίας | 20 |
| Δηλώσεις | 38 |
| Παράρτημα | 39 |
| Φωτογραφίες | 40 |
| Παραδοχές Εκτίμησης | 41 |
| Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων | 42 |
| Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου | 47 |
| Πηγές Πληροφοριών | 48 |

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: | Βιομηχανικό Συγκρότημα |
| Φωτογραφία ακινήτου: |  |
| Διεύθυνση: | Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμωνας, Νέα Σάντα, Κιλκίς |
| Σκοπός Εκτίμησης: | Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ) |
| Βάση Εκτίμησης: | Εύλογη Αξία |
| Νόμισμα Μελέτης: | Euro |
| Ημερομηνία Αυτοψίας: | Άνευ. Μας διαβεβαιώσατε ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι από την προηγούμενη αυτοψία στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 30/04/2020 μέχρι σήμερα. |
| Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: | 31 Δεκεμβρίου 2023 |
| Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης: | 29 Ιανουαρίου 2024 |
| Εκτιμώμενη Αξία: | 3.328.041,79 € (Τρία Εκατομμύρια Τριακόσιες Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Σαράντα Ένα € και Εβδομήντα Εννιά 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 11 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν βιομηχανικές εγκαταστάσεις συνολικής δομήσιμης επιφάνειας 20.050,06τμ με επιπλέον υπαίθριες δεξαμενές επιφάνειας 110,13τμ, σε γήπεδο 52.073,41τμ, επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμωνας, στη Νέα Σάντα του Νομού Κιλκίς.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του 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 και της εύλογης αξίας του υπολοίπου κάλυψης από την εύλογη αξία ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

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

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: 40°49'32.10"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 22°53'29.64"Α

Διοικητική Ένταξη: Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στην κτηματική περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Νέας Σάντας, της Δημοτικής Ενότητας Γαλλικού, του Δήμου Κιλκίς της Περιφερειακής Ενότητας Κιλκίς της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Θέση / Διεύθυνση: Χωροθετείται στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, επί της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κιλκίς – Θεσσαλονίκης.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Απέχει περίπου 2,7χλμ Νοτιοδυτικά από τον οικισμό Νέα Σάντα, 15χλμ Βόρεια της Θεσσαλονίκης και 17χλμ Νότια του Κιλκίς.

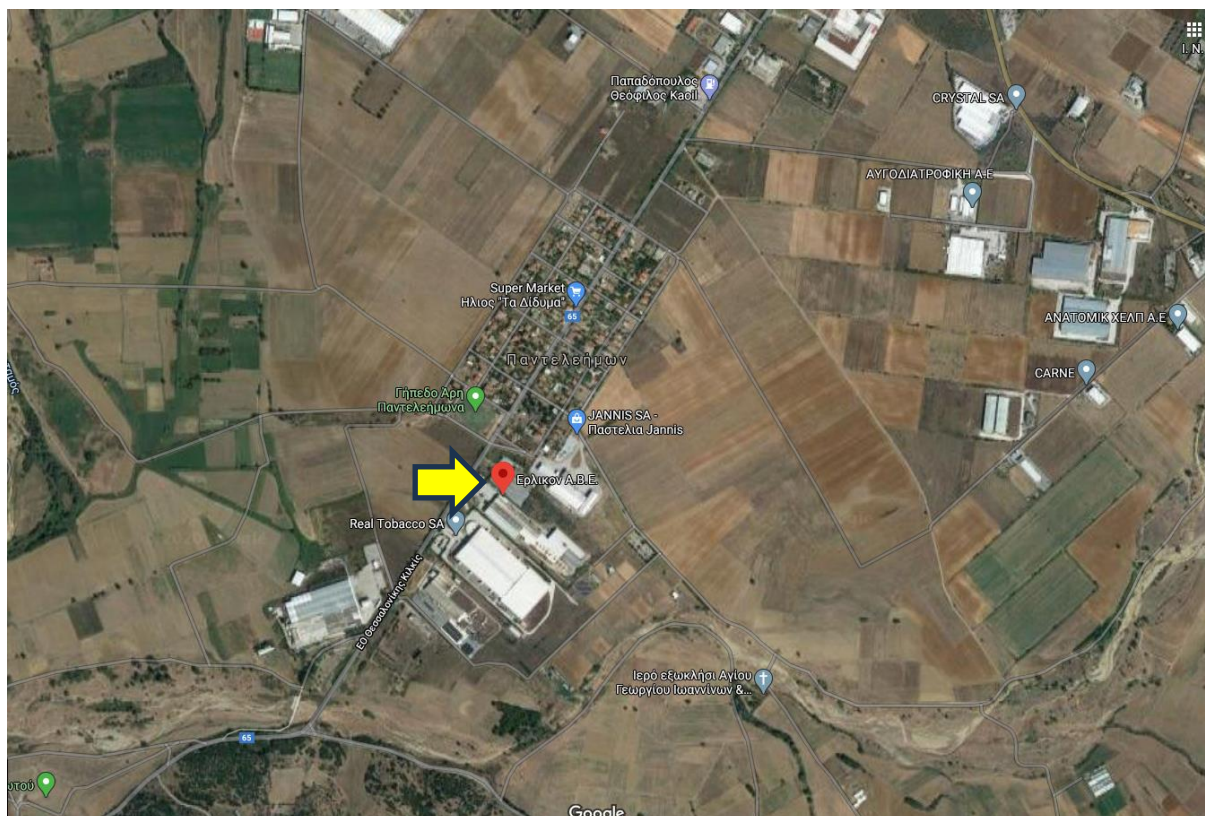
Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή είναι εκτός σχεδίου, αγροτική, με την υποπεριοχή μεταξύ των οικισμών Παντελεήμονα και Νέας Σάντας να καταγράφει διάσπαρτες βιομηχανικές και βιοτεχνικές / αποθηκευτικές εγκαταστάσεις. Η ανάπτυξη αυτών των χρήσεων ενισχύθηκε από την διέλευση του οδικού άξονα της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Κιλκίς και από τον χαρακτηρισμό της περιοχής από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πρώην Καποδιστριακού Δήμου Γαλλικού ως Ζώνη Υποδοχής παραγωγικών Δραστηριοτήτων.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η θέση παρουσιάζει αντίστοιχα χαρακτηριστικά με την ευρύτερη περιοχή. Στη θέση και επί του ίδιου δρόμου υπάρχει μια μικρή διαμορφωμένη αγορά βιομηχανικών χρηστών όπως πέραν του εκτιμώμενου, οι εγκαταστάσεις της REAL TOBACCO S.A, της GREKKO FRUTA, της JANNIS SA Παστέλια

(+)
Εύκολη πρόσβαση
Εύκολη σύνδεση με την
Θεσσαλονίκη και το Κιλκίς

(-)
Εκτός σχεδίου
Αγροτικός χαρακτήρας
Έλλειψη υποδομών

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



Πρόσβαση: Η πρόσβαση από/προς το ακίνητο πραγματοποιείται με Ι.Χ. αυτοκίνητο εύκολα και άμεσα μέσω της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον της περιοχής είναι τυπικό, εκτός σχεδίου.

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



Πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα κενών βιομηχανικών κτιρίων, σε μέτριο βαθμό συντήρησης, συνολικής δομησίμης επιφάνειας 20.050,06τμ με υπαίθριες δεξαμενές 110,13τμ, ήτοι συνολικού GBA 20.160,19τμ εντός γηπεδικής έκτασης 52.073,41τμ (ΚΑΕΚ 260530404011, 260530404005, 260530404009) .

Το γήπεδο είναι ακανόνιστου σχήματος, εξαιρετικά μεγάλης ενιαίας επιφάνειας, με σημαντικό πρόσωπα περίπου 81,61μ στα Βορειοδυτικά επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Κιλκίς και 153,51μ στα Νοτιοανατολικά επί αγροτικής οδού. Το γήπεδο διαθέτει περίφραξη με τοίχιο από μπετόν με μεταλλικούς πασσάλους και μεταλλικά πλέγματα, ενώ ο περιβάλλον χώρος είναι ασφαλιστοστρωμένος σε επιφάνεια περίπου 11.000τμ. Η κεντρική του είσοδος επί της Π.Ε.Ο. είναι συρόμενη μεταλλική, ενώ παρέχει υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, φυλάκιο εισόδου, 2 γεφυροπλάστιγγες και γεώτρηση δηλωμένη στο ΕΜΣΥ με κωδικό 1000004380605.

Το κτιριακό συγκρότημα έχει κατασκευαστεί σε διάφορες χρονικές περιόδους με τις υπ' αριθμ. 206/1978, 1033/1979, 259/1980, 119/1981, 170/1981, 526/1981, 688/1981, 135/1995, 337/1995, 194/1997, 30/2000, 39/2001 και 28/2008 οικοδομικές άδειες. Οι υπερβάσεις δόμησης έχουν ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/13 με τη δήλωση ένταξης να είναι πλήρως εξοφλημένη.

Αναλυτικά τα στοιχεία των κτιριακών τμημάτων φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί στην επόμενη σελίδα:

(+)
Καλή κατασκευή στο μεγαλύτερο τμήμα
Γραφειακό χώρο
Υπόλοιπο Κάλυψης

(-)
Κενό στο μεγαλύτερο μέρος του
Μη εμπορεύσιμη επιφάνεια
Μέτρια συντήρηση

| A/A | ΚΤΙΡΙΟ | ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ. | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΟ | ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ) | ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ) |
|---------------------------------------|--------|------------|---------------------|-----------------|----------|----------------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| ΚΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ | | | | | | | | | | |
| 1 | A | 206/1978 | 1980 | | | | | 2.076,56 | 18,52 | 2.095,08 |
| 2 | A1 | 30/2000 | 2002 | | | | | 2.125,89 | 10,27 | 2.136,16 |
| 4 | K | 259/1980 | 1982 | | | | | 250,80 | 0,00 | 250,80 |
| 5 | M | 170/1981 | 1983 | | | | | 752,40 | 10,16 | 762,56 |
| 6 | N | 170/1981 | 1983 | | | | | 936,00 | 18,60 | 954,60 |
| 7 | P | 526/1981 | 1983 | | | | | 1.871,98 | 0,00 | 1.871,98 |
| 8 | P1 | 526/1981 | 1983 | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | | 137,94 | 0,20 | 138,14 |
| 9 | P2 | 30/2000 | 2002 | | | | | 727,95 | -1,83 | 726,12 |
| 10 | Y | 337/1995 | 1997 | | | | | 262,15 | 0,06 | 262,21 |
| 11 | Φ | 194/1997 | 1999 | | | | | 1.693,86 | -43,26 | 1.650,60 |
| 12 | Φ1 | 30/2000 | 2002 | | | | | 985,44 | 2,05 | 987,49 |
| 13 | X | 194/1997 | 1999 | | | | | 1.226,64 | 23,64 | 1.250,28 |
| 14 | X1 | 30/2000 | 2002 | | | | | 985,44 | 0,00 | 985,44 |
| 15 | X2 | 30/2000 | 2002 | | | | | 2.191,94 | 4,57 | 2.196,51 |
| 16 | Γ | 206/1978 | 1980 | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ / ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ | | 231,84 | 2,07 | 233,91 |
| 17 | Γ' | 526/1981 | 1983 | | Α ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | | 108,00 | 2,25 | 110,25 |
| 18 | Z | 1033/1979 | 1981 | | | | | 41,81 | 0,00 | 41,81 |
| 19 | Δ | 206/1978 | 1980 | | | | | 39,82 | 3,83 | 43,65 |
| 20 | Θ | 1033/1979 | 1981 | | | | | 54,35 | 2,41 | 56,76 |
| 21 | Ι | 259/1980 | 1982 | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | | 23,56 | 6,51 | 30,07 |
| 22 | Η | 1033/1979 | 1981 | | | | | 70,65 | 0,00 | 70,65 |
| 23 | Ξ | 526/1981 | 1983 | | | | | 40,80 | 0,00 | 40,80 |
| 24 | Τ | 135/1995 | 1997 | | | | | 232,56 | 0,00 | 232,56 |
| 25 | Ο | 526/1981 | 1983 | | | | | 25,65 | 0,00 | 25,65 |
| 26 | Ο' | 337/1995 | 1997 | | Α ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | | 25,65 | 0,00 | 25,65 |
| 27 | Σ | 526/1981 | 1983 | | | | | 209,70 | 4,23 | 213,93 |
| 28 | Σ1 | 337/1995 | 1999 | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | | 131,81 | -5,33 | 126,48 |
| 29 | Σ2 | 30/2000 | 2002 | | | | | 87,10 | 0,93 | 88,03 |
| 30 | K1 | | | | | ΖΥΓΙΣΤΗΡΙΟ | | - | 45,00 | 45,00 |
| 31 | K2 | | | | | ΦΥΛΑΚΙΟ | | - | 4,84 | 4,84 |
| 32 | K3 | | | | | ΓΡΑΦΕΙΟ | | - | 27,57 | 27,57 |
| 33 | K4 | | | | | ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ | | - | 14,07 | 14,07 |
| 34 | K5 | | | | | ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ | | - | 2,52 | 2,52 |
| 35 | K6 | | | | | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | | - | 8,25 | 8,25 |
| 36 | K7 | | | | | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | | - | 34,00 | 34,00 |
| 37 | K8 | | | | | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | | - | 249,60 | 249,60 |
| 38 | T1 | | | | | | | - | | |
| 39 | T2 | | | | | ΔΕΞΙΑΜΕΝΕΣ | | - | 110,13 | 110,13 |
| 40 | T3 | | | | | | | - | | |
| ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ | | | | | | | | | | |
| 3 | B | 206/1978 | 1980 | - | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΠΑΡΑΓΩΓΗ / ΑΠΟΘΗΚΗ | ΕΡΛΙΚΟΝ-ΣΙΔΕΝΟΡ | 2.037,52 | 18,52 | 2.056,04 |
| | | | | | | | | ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: | 20.160,19 | |
| | | | | | | | | ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ | 20.024,29 | |

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες αφορούν στο άθροισμα των νόμιμων και των τακτοποιημένων επιφανειών και ταυτίζονται με τις επιφάνειες που αναφέρονται στην τεχνική έκθεση προς τον Δήμο Κιλκίς, του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδη, ημερομηνίας 11/2017. Στο σύνολο της δόμησης δεν περιλαμβάνονται οι τρεις δεξαμενές (T1,T2,T3) συνολικής επιφάνειας 110,13τμ.

Η τεχνική περιγραφή των κτιριακών εγκαταστάσεων έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Προκατασκευασμένο Οπλισμένο Σκυρόδεμα, χυτό Οπλισμένο Σκυρόδεμα και Μεταλλικός σκελετός
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Επιχρισμένη οπτοπληθνοδομή και panels επικάλυψης
- Οροφή: Λαμαρινοσκεπής επί μεταλλικού σκελετού \mathcal{Q} από οπλισμένο σκυρόδεμα
- Δάπεδα: Βιομηχανικό στους βιομηχανικούς χώρους και κεραμικά πλακίδια στους χώρους γραφείων
- Εξωτερικά Κουφώματα: Σιδερένια και αλουμινίου διπλού υαλοστασίου
- Φυσικός Φωτισμός: Καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Λάμπες πυρακτώσεως και φθορισμού
- Ψύξη / Θέρμανση: Κεντρικό σύστημα
- Σύστημα Πυρανίχνευσης: Όχι
- Σύστημα Πυρόσβεσης: Ναι
- Πρόσθετες παροχές: Φυλάκιο εισόδου – εξόδου, 2 γεφυροπλάστιγγες και δηλωμένη γεώτρηση στο ΕΜΣΥ
- Βαθμός συντήρησης: Μέτριος

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι στη συντριπτική πλειονότητα της επιφάνειάς του (GBA=GLA) 20.160,19τμ κενό (90%). Στο υπόλοιπο 10% (2.056,04τμ) είναι εκμισθωμένο από κοινού σε δύο μισθωτές (ΕΡΛΙΚΟΝ και ΣΙΔΕΝΟΡ) του ίδιου Ομίλου.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κ. Αντωνιάδη με ημερομηνία 10/2007 τα ακίνητα διέπεται από τους όρους δόμησης της εκτός σχεδίου περιοχής σύμφωνα με το Π.Δ. 17-10-1985. Οι όροι δόμησης είναι οι κάτωθι:

Αρτιότητα : $E = 4.000\tau\mu$, πρόσωπο $\Pi = 25\mu$, βάθος $B = 40\mu$

Ποσοστό Κάλυψης: 50% (κατά παρέκκλιση)

Συντελεστής Δόμησης: 1,2(κατά παρέκκλιση)

Συντελεστής Όγκου: 4,2 (κατά παρέκκλιση)

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3

Μέγιστο ύψος: 11μ

Σύστημα δόμησης: Πανταχόθεν ελεύθερο

Απόσταση από όρια: $\Delta = 10\mu$ (5μ κατά παρέκκλιση)

Σημειώνουμε ότι υπάρχει Υπόλοιπο Κάλυψης 6.012,42τμ μελλοντικών κτισμάτων θεωρώντας σενάριο ανέγερσης νέου ισογείου βιομηχανικού κτιρίου με επιφάνεια πλάκας ίση με το υπόλοιπο κάλυψης.

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 ανάληψη των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιομηχανικών - αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης επιφάνειας 2.152τμ κυμαίνονται στα 324euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 259euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,5 για τον Β όροφο με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική και 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση.

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 εκτιμώμενο κτιριακό συγκρότημα βιομηχανίας συνολικής ανηγμένης επιφάνειας 19.874,34τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους, 0,2 για τους βοηθητικούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση. 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 που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη 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: Αξιολογείται η ηλικία και η κατάσταση συντήρησής 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 της 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 βιομηχανικό συγκρότημα ανέρχεται σε **165,97euro/τμ ανηγμένης**.

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις Βιομηχανικών – αποθηκευτικών κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάληψη των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης βιομηχανικών - αποθηκευτικών κτιρίων, διάμεσης επιφάνειας 1.875τμ κυμαίνονται στα 1,43euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1,22euro/τμ ανηγμένης/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου 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 εκμισθωμένο τμήμα ισογείου 2.056,04τμ. 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 που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη 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: Αξιολογείται η ηλικία και η κατάσταση συντήρησής 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 της 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 (euro/τμ ανηγμένης/μήνα) για το εκμισθωμένο τμήμα των 2.056,04τμ ανέρχεται σε **1,39euro/τμ ανηγμένης/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία του κενού τμήματος προέκυψε εφαρμόζοντας επί της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδος που προέκυψε για το εκμισθωμένο τμήμα απομείωση 5% λόγω μεγαλύτερης (λιγότερο εμπορεύσιμης) επιφάνειας των κενών τμημάτων και ανέρχεται σε **1,32 euro/τμ ανηγμένης/μήνα**.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίου Μισθώματος

Το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα για το εκμισθωμένο τμήμα ανέρχεται σε 2.854,79€/μήνα όταν το καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 3.182,91€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του +11,5%.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών γηπέδων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιομηχανικών γηπέδων, διάμεσης επιφάνειας 11.500τμ κυμαίνονται στα 4,84euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 3,87euro/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Βιομηχανικών 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 βιομηχανικό γήπεδο των εγκαταστάσεων επιφάνειας 52.073,41τμ. 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 που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη 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.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή ± 1 % ανά 5.000τμ.
- Υψηλότερο Π.Κ.: Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια για το εκτιμώμενο από την κατά παρέκκλιση αύξηση του Π.Κ.
- Σχήμα / κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η κλίση του εκτιμώμενου.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης της 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 γήπεδο επιφάνειας 52.073,41τμ ανέρχεται σε **5,03euro/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 Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, ακολουθήθηκε η τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap) για τα κενά τμήματα και η τεχνική της προεξόφλησης χρηματοροών (DCF) για το εκμισθωμένο τμήμα..

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της εύλογης αξίας γης και της εύλογης αξίας του υπολοίπου κάλυψης 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 Εύλογη Αξία του ακινήτου, στην Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στο Κιλκίς, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **3.328.041,79 €** (Τρία Εκατομμύρια Τριακόσιες Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Σαράντα Ένα € και Εβδομήντα Εννιά λεπτά) ή 162,38€/τμ κτιρίου (άνευ του υπολοίπου κάλυψης).

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 3.072.334,50€

Εκτιμώμενη Αξία Γης (συμπεριλαμβανομένης της αξίας του υπολοίπου κάλυψης): 255.707,29€

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

15. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμονας, περιοχή Νέα Σάντα, Δ.Ε. Γαλλικού, Π.Ε. Κιλκίς
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ) | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ) | ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro) | ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro) | ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|---|
| ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ | 52.073,41 | 20.160,19 | 3.298.556,49 | 3.236.270,86 | 3.273.642,24 |

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (άνευ υπολοίπου κάλυψης): 3.273.642,24

162,38 euro/τμ
κτιρίου

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ: 54.399,55

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 3.328.041,79

Σημειώσεις

Εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στην Συγκριτική Μέθοδο και 40% στην Μέθοδο Εισοδήματος.

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.

15. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : ΒΚ&Α, Κιλκίς (1)

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

| ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€) | ΑΣΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (€) | ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ |
|------------------------|----------------------------|---|
| 3.298.556,49 | 54.399,55 | ERV ±10,00% Discount Rate & Exit Yield ±10,00% |

| | | | | |
|----------------------------|--------|--------------|---------------------|--------------|
| ERV vs Discount Rate | | ERV | | |
| | | -10,00% | 0,00% | +10,00% |
| Discount Rate & Exit Yield | 11,77% | 3.184.019,97 | 3.212.358,80 | 3.240.697,63 |
| | 9,25% | | | |
| | 10,70% | 3.205.634,38 | 3.236.270,86 | 3.266.907,34 |
| | 9,25% | | | |
| | 9,63% | 3.229.344,67 | 3.262.508,98 | 3.295.673,29 |
| | 9,25% | | | |

| ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΣΙΑ (euro) | | |
|---|---------------------|--------------|
| 3.307.141,43 | 3.318.476,96 | 3.329.812,49 |
| 3.315.787,19 | 3.328.041,79 | 3.340.296,38 |
| 3.325.271,31 | 3.338.537,03 | 3.351.802,76 |

| | | | | |
|----------------------------|--------|--------------|---------------------|--------------|
| ERV vs Exit Yield | | ERV | | |
| | | -10,00% | 0,00% | +10,00% |
| Discount Rate & Exit Yield | 10,70% | 3.192.851,37 | 3.222.067,52 | 3.251.283,67 |
| | 10,18% | | | |
| | 10,70% | 3.205.634,38 | 3.236.270,86 | 3.266.907,34 |
| | 9,25% | | | |
| | 10,70% | 3.221.258,06 | 3.253.630,51 | 3.286.002,95 |
| | 8,33% | | | |

| ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΣΙΑ (euro) | | |
|---|---------------------|--------------|
| 3.310.673,99 | 3.322.360,45 | 3.334.046,91 |
| 3.315.787,19 | 3.328.041,79 | 3.340.296,38 |
| 3.322.036,66 | 3.334.985,64 | 3.347.934,62 |

15. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

| ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ) | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ (τμ) | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro) | ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ (euro) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (euro) |
|------------------------------------|------------------------|---|------------------------|---------------------------------|---------------------|--|---|
| ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΚΕΝΕΣ) | 52.073,41 | 40.048,57 | 20.160,19 | 3.328.041,79 | 3.072.334,50 | 201.307,74 | 54.399,55 |

| | | |
|---------------------------|---------------------|-------------------|
| Διαχωρισμός Αξιών: | 3.072.334,50 | 255.707,29 |
|---------------------------|---------------------|-------------------|

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 και της εύλογης αξίας του υπολοίπου κάλυψης 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 γης έχει προκύψει με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου. Η επιφάνεια γης που αντιστοιχεί στα κτίρια προκύπτει με αφαίρεση της επιφάνειας γης που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο κάλυψης 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. Οπωσδήποτε, 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 υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκε σε 35 χρόνια.**

ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΑ ΕΤΗ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΖΩΗΣ

| Α/Α | ΚΤΙΡΙΟ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ. | ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΩΦΕΛΙΜΗ ΖΩΗ (έτη) | ΕΤΟΣ | ΥΠΟΛΕΙΠΟ-ΜΕΝΑ ΕΤΗ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΖΩΗΣ | ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ |
|-----|--------|---------------------|------------------------------|---------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|
| 1 | A | 1980 | 2.095,08 | 66 | 2046 | 23 | 10,39% |
| 2 | A1 | 2002 | 2.136,16 | | 2068 | 45 | 10,60% |
| 3 | B | 1980 | 2.056,04 | | 2046 | 23 | 10,20% |
| 4 | K | 1982 | 250,80 | | 2048 | 25 | 1,24% |
| 5 | M | 1983 | 762,56 | | 2049 | 26 | 3,78% |
| 6 | N | 1983 | 954,60 | | 2049 | 26 | 4,74% |
| 7 | P | 1983 | 1.871,98 | | 2049 | 26 | 9,29% |
| 8 | P1 | 1983 | 138,14 | | 2049 | 26 | 0,69% |
| 9 | P2 | 2002 | 726,12 | | 2068 | 45 | 3,60% |
| 10 | Y | 1997 | 262,21 | | 2063 | 40 | 1,30% |
| 11 | Φ | 1999 | 1.650,60 | | 2065 | 42 | 8,19% |
| 12 | Φ1 | 2002 | 987,49 | | 2068 | 45 | 4,90% |
| 13 | X | 1999 | 1.250,28 | | 2065 | 42 | 6,20% |
| 14 | X1 | 2002 | 985,44 | | 2068 | 45 | 4,89% |
| 15 | X2 | 2002 | 2.196,51 | | 2068 | 45 | 10,90% |
| 16 | Γ | 1980 | 233,91 | | 2046 | 23 | 1,16% |
| 17 | Γ' | 1983 | 110,25 | | 2049 | 26 | 0,55% |
| 18 | Z | 1981 | 41,81 | | 2047 | 24 | 0,21% |
| 19 | Δ | 1980 | 43,65 | | 2046 | 23 | 0,22% |
| 20 | Θ | 1981 | 56,76 | | 2047 | 24 | 0,28% |
| 21 | I | 1982 | 30,07 | | 2048 | 25 | 0,15% |
| 22 | H | 1981 | 70,65 | | 2047 | 24 | 0,35% |
| 23 | Ξ | 1983 | 40,80 | | 2049 | 26 | 0,20% |
| 24 | T | 1997 | 232,56 | | 2063 | 40 | 1,15% |
| 25 | O | 1983 | 25,65 | | 2049 | 26 | 0,13% |
| 26 | O' | 1997 | 25,65 | | 2063 | 40 | 0,13% |
| 27 | Σ | 1983 | 213,93 | | 2049 | 26 | 1,06% |
| 28 | Σ1 | 1999 | 126,48 | | 2065 | 42 | 0,63% |
| 29 | Σ2 | 2002 | 88,03 | | 2068 | 45 | 0,44% |
| 30 | K1 | 2003 | 45,00 | | 2069 | 46 | 0,22% |
| 31 | K2 | | 4,84 | | | | 0,02% |
| 32 | K3 | | 27,57 | | | | 0,14% |
| 33 | K4 | | 14,07 | | | | 0,07% |
| 34 | K5 | | 2,52 | | | | 0,01% |
| 35 | K6 | | 8,25 | | | | 0,04% |
| 36 | K7 | | 34,00 | | | | 0,17% |
| 37 | K8 | | 249,60 | | | | 1,24% |
| 38 | T1 | | 110,13 | | | | 0,55% |
| 39 | T2 | | | | | | |
| 40 | T3 | | | | | | |
| | | | 20.160,19 | ΜΕΣΟΣΤ/ΜΕΝΟΣ Μ.Ο.: | 35 | 100,00% | |

15. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμονας, περιοχή Νέα Σάντα, Δ.Ε. Γαλλικού, Π.Ε. Κιλκίς

Μεθοδολογία εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|-----|--------|------------|---------------------|-----------------|----------------------|----------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|--|-------------------------------|
| A/A | ΚΤΙΡΙΟ | ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ | ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ. | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΟ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ) | ΤΑΚΤΟΠ. ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΕΣ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩ- ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης) | ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro) |
| 1 | A | 206/1978 | 1980 | | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | 2.076,56 | 18,52 | 2.095,08 | 19.874,34 | 165,97 | 3.298.556,49 |
| 2 | A1 | 30/2000 | 2002 | 2.125,89 | | | 10,27 | 2.136,16 | | | | |
| 3 | B | 206/1978 | 1980 | 2.037,52 | | | 18,52 | 2.056,04 | | | | |
| 4 | K | 259/1980 | 1982 | 250,80 | | | 0,00 | 250,80 | | | | |
| 5 | M | 170/1981 | 1983 | 752,40 | | | 10,16 | 762,56 | | | | |
| 6 | N | 170/1981 | 1983 | 936,00 | | | 18,60 | 954,60 | | | | |
| 7 | P | 526/1981 | 1983 | 1.871,98 | | | 0,00 | 1.871,98 | | | | |
| 8 | P1 | 526/1981 | 1983 | 137,94 | | | 0,20 | 138,14 | | | | |
| 9 | P2 | 30/2000 | 2002 | 727,95 | | | -1,83 | 726,12 | | | | |
| 10 | Y | 337/1995 | 1997 | 262,15 | | | 0,06 | 262,21 | | | | |
| 11 | Φ | 194/1997 | 1999 | 1.693,86 | | | -43,26 | 1.650,60 | | | | |
| 12 | Φ1 | 30/2000 | 2002 | 985,44 | | | 2,05 | 987,49 | | | | |
| 13 | X | 194/1997 | 1999 | 1.226,64 | | | 23,64 | 1.250,28 | | | | |
| 14 | X1 | 30/2000 | 2002 | 985,44 | | | 0,00 | 985,44 | | | | |
| 15 | X2 | 30/2000 | 2002 | 2.191,94 | | | 4,57 | 2.196,51 | | | | |
| 16 | Γ | 206/1978 | 1980 | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΑ / ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ | 231,84 | 2,07 | 233,91 | 19.874,34 | 165,97 | 3.298.556,49 | |
| 17 | Γ' | 526/1981 | 1983 | Α ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 108,00 | 2,25 | 110,25 | | | | |
| 18 | Z | 1033/1979 | 1981 | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | 41,81 | 0,00 | 41,81 | | | | |
| 19 | Δ | 206/1978 | 1980 | | | 39,82 | 3,83 | 43,65 | | | | |
| 20 | Θ | 1033/1979 | 1981 | | | 54,35 | 2,41 | 56,76 | | | | |
| 21 | Ι | 259/1980 | 1982 | | | 23,56 | 6,51 | 30,07 | | | | |
| 22 | Η | 1033/1979 | 1981 | | | 70,65 | 0,00 | 70,65 | | | | |
| 23 | Ξ | 526/1981 | 1983 | | | 40,80 | 0,00 | 40,80 | | | | |
| 24 | Τ | 135/1995 | 1997 | | | 232,56 | 0,00 | 232,56 | | | | |
| 25 | Ο | 526/1981 | 1983 | 25,65 | 0,00 | 25,65 | | | | | | |
| 26 | Ο' | 337/1995 | 1997 | Α ΟΡΟΦΟΣ | ΓΡΑΦΕΙΑ | 25,65 | 0,00 | 25,65 | | | | |
| 27 | Σ | 526/1981 | 1983 | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | 209,70 | 4,23 | 213,93 | | | | |
| 28 | Σ1 | 337/1995 | 1999 | | | 131,81 | -5,33 | 126,48 | | | | |
| 29 | Σ2 | 30/2000 | 2002 | | | 87,10 | 0,93 | 88,03 | | | | |
| 30 | K1 | - | 2003 | ΙΣΟΓΕΙΟ | ΖΥΓΙΣΤΗΡΙΟ | - | 45,00 | 45,00 | | | | 19.874,34 |
| 31 | K2 | | | | ΦΥΛΑΚΙΟ | - | 4,84 | 4,84 | | | | |
| 32 | K3 | | | | ΓΡΑΦΕΙΟ | - | 27,57 | 27,57 | | | | |
| 33 | K4 | | | | ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ | - | 14,07 | 14,07 | | | | |
| 34 | K5 | | | | ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ | - | 2,52 | 2,52 | | | | |
| 35 | K6 | | | | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | - | 8,25 | 8,25 | | | | |
| 36 | K7 | | | | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | - | 34,00 | 34,00 | | | | |
| 37 | K8 | | | | ΠΑΡΑΓΩΓΗ | - | 249,60 | 249,60 | | | | |
| 38 | T1 | | | | ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ | - | - | - | | | | |
| 39 | T2 | | | | - | - | 110,13 | 110,13 | | | | |
| 40 | T3 | - | - | - | - | | | | | | | |

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ (συμπ/νων των δεξαμενών): 20.160,19

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (συμπ/νων των δεξαμενών): 20.024,29

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 3.298.556,49

Επεξηγήσεις Πίνακα:

- 1.2. Ο αύξων αριθμός και η αρίθμηση κτιρίων αφορά στα ανεξάρτητα κτίρια και προκύπτει από προηγούμενη έκθεση εκτίμησης της εταιρίας GLP values, με ημερομηνία Νοέμβριος 2017 που μας προκομίσθηκε.
3. Οι αριθμοί οικοδομικών αδειών αφορούν στις άδειες με τις οποίες 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 3050648 Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση καθώς και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδα με ημερομηνία 08/10/2015 που τη συνοδεύουν.
4. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής εκάστου κτιρίου θεωρήσαμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
5. Δεν πληροφορηθήκαμε για κάποια ριζική ανακαίνιση στο ακίνητο. Η προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατέδειξε μέτριο βαθμό συντήρησης.
6. Τα επίπεδα των κτιρίων προκύπτουν από την προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία.
7. Η χρήση προκύπτει από την προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.
8. Οι επιφάνειες βάσει αδειών προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία.
9. Οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία και την προσκομισθείσα δήλωση ένταξης στο Ν.4178/2013.
10. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από το άθροισμα των βάσει αδειών επιφανειών και των τακτοποιημένων επιφανειών.
11. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους, 0,2 για τους βοηθητικούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση.
12. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (ευρο/τμ ανηγμένης) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάληψη που πραγματοποιήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
13. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία (ευρο), προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδος (στήλη 12) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 11).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίστηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 17/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του γηπέδου επιφάνειας 52.073,41τμ. Σημειώνουμε ότι υπάρχει Υπόλοιπο Κάλυψης στο οικόπεδο, του οποίου η εκτιμώμενη αξία υπολογίζεται σε ξεχωριστό πίνακα.

15. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμονας, περιοχή Νέα Σάντα, Δ.Ε. Γαλλικού, Π.Ε. Κιλκίς

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά & Προεξόφλησης Χρηματοροών για τα εκμισθωμένα τμήματα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|---------------------------------------|--------|------------|-----------|-----------------|---------|-------|----------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|-------------|---------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| A/A | ΚΤΙΡΙΟ | ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ | ΕΤΟΣ ΚΑΤ. | ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ. | ΕΠΙΠΕΔΟ | ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ) | ΤΑΚΤ/Ν ΕΣ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ) | ΑΝΗ-ΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ) | ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro /τμ ανηγμένως / μέτρο) | ΠΛΗΡ Ο-ΤΗΤΑ | ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα) | ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟ-ΔΟΣΗΣ | ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro) |
| ΚΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | A | 206/1978 | 1980 | | | | | 2.076,56 | 18,52 | 2.095,08 | | | | | | |
| 2 | A1 | 30/2000 | 2002 | | | | | 2.125,89 | 10,27 | 2.136,16 | | | | | | |
| 4 | K | 259/1980 | 1982 | | | | | 250,80 | 0,00 | 250,80 | | | | | | |
| 5 | M | 170/1981 | 1983 | | | | | 752,40 | 10,16 | 762,56 | | | | | | |
| 6 | N | 170/1981 | 1983 | | | | | 936,00 | 18,60 | 954,60 | | | | | | |
| 7 | P | 526/1981 | 1983 | | | | | 1.871,98 | 0,00 | 1.871,98 | | | | | | |
| 8 | P1 | 526/1981 | 1983 | | | | | 137,94 | 0,20 | 138,14 | | | | | | |
| 9 | P2 | 30/2000 | 2002 | | | | | 727,95 | -1,83 | 726,12 | | | | | | |
| 10 | Y | 337/1995 | 1997 | | | | | 262,15 | 0,06 | 262,21 | | | | | | |
| 11 | Φ | 194/1997 | 1999 | | | | | 1.693,86 | -43,26 | 1.650,60 | | | | | | |
| 12 | Φ1 | 30/2000 | 2002 | | | | | 985,44 | 2,05 | 987,49 | | | | | | |
| 13 | X | 194/1997 | 1999 | | | | | 1.226,64 | 23,64 | 1.250,28 | | | | | | |
| 14 | X1 | 30/2000 | 2002 | | | | | 985,44 | 0,00 | 985,44 | | | | | | |
| 15 | X2 | 30/2000 | 2002 | | | | | 2.191,94 | 4,57 | 2.196,51 | | | | | | |
| 16 | Γ | 206/1978 | 1980 | | | | | 231,84 | 2,07 | 233,91 | | | | | | |
| 17 | Γ' | 526/1981 | 1983 | | | | | 108,00 | 2,25 | 110,25 | | | | | | |
| 18 | Z | 1033/1979 | 1981 | | | | | 41,81 | 0,00 | 41,81 | | | | | | |
| 19 | Δ | 206/1978 | 1980 | | | | | 39,82 | 3,83 | 43,65 | | | | | | |
| 20 | θ | 1033/1979 | 1981 | | | | | 54,35 | 2,41 | 56,76 | | | | | | |
| 21 | I | 259/1980 | 1982 | | | | | 23,56 | 6,51 | 30,07 | 17.818,30 | 1,32 | 99% | 23.268,47 | 9,75% | 2.863.811,50 |
| 22 | H | 1033/1979 | 1981 | | | | | 70,65 | 0,00 | 70,65 | | | | | | |
| 23 | Ξ | 526/1981 | 1983 | | | | | 40,80 | 0,00 | 40,80 | | | | | | |
| 24 | T | 135/1995 | 1997 | | | | | 232,56 | 0,00 | 232,56 | | | | | | |
| 25 | O | 526/1981 | 1983 | | | | | 25,65 | 0,00 | 25,65 | | | | | | |
| 26 | O' | 337/1995 | 1997 | | | | | 25,65 | 0,00 | 25,65 | | | | | | |
| 27 | Σ | 526/1981 | 1983 | | | | | 209,70 | 4,23 | 213,93 | | | | | | |
| 28 | Σ1 | 337/1995 | 1999 | | | | | 131,81 | -5,33 | 126,48 | | | | | | |
| 29 | Σ2 | 30/2000 | 2002 | | | | | 87,10 | 0,93 | 88,03 | | | | | | |
| 30 | K1 | | | | | | | - | 45,00 | 45,00 | | | | | | |
| 31 | K2 | | | | | | | - | 4,84 | 4,84 | | | | | | |
| 32 | K3 | | | | | | | - | 27,57 | 27,57 | | | | | | |
| 33 | K4 | | | | | | | - | 14,07 | 14,07 | | | | | | |
| 34 | K5 | | | | | | | - | 2,52 | 2,52 | | | | | | |
| 35 | K6 | | | | | | | - | 8,25 | 8,25 | | | | | | |
| 36 | K7 | | | | | | | - | 34,00 | 34,00 | | | | | | |
| 37 | K8 | | | | | | | - | 249,60 | 249,60 | | | | | | |
| 38 | T1 | | | | | | | - | | | | | | | | |
| 39 | T2 | | | | | | | - | 110,13 | 110,13 | | | | | | |
| 40 | T3 | | | | | | | - | | | | | | | | |
| ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | B | 206/1978 | 1980 | | | | | 2.037,52 | 18,52 | 2.056,04 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF | | | | | 372.459,37 |
| | | | | | | | | | | ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 20.160,19 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ: 20.024,29 | | | | | | |

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 3.236.270,86

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1.2. Ο αύξων αριθμός και η αριθμηση κτιρίων αφορά στα ανεξάρτητα κτίρια και προκύπτει από προηγούμενη έκθεση εκτίμησης της εταιρίας GLP values, με ημερομηνία Νοέμβριος 2017 που μας προκομίσθηκε.

3. Οι αριθμοί οικοδομικών αδειών αφορούν στις άδειες με τις οποίες 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 Περαίσωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3050648 Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση καθώς και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδη με ημερομηνία 08/10/2015 που τη συνοδεύουν.
4. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής εκάστου κτιρίου θεωρήσαμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
5. Δεν πληροφωρήσαμε για κάποια ριζική ανακαίνιση στο ακίνητο. Η προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατέδειξε μέτριο βαθμό συντήρησης.
6. Τα επίπεδα των κτιρίων προκύπτουν από την προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία.
7. Η χρήση προκύπτει από την προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.
8. Η ονομασία του μισθωτή για το επενδυτικό τμήμα προκύπτει από δικής σας ενημέρωση.
9. Οι επιφάνειες βάσει αδειών προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία.
10. Οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία και την προσκομισθείσα δήλωση ένταξης στο Ν.4178/2013.
11. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από το άθροισμα των βάσει αδειών επιφανειών και των τακτοποιημένων επιφανειών.
12. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους, 0,2 για τους βοηθητικούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση.
13. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (ευρο/τη ανηγμένης/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάλυση που πραγματοποιήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Ως βάση θεωρήσαμε το εκμισθωμένο τμήμα των 2.056,04τμ (ΕΡΛΙΚΟΝ ΣΙΔΕΝΟΡ). Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος για τα κενά τμήματα προέκυψε εφαρμόζοντας επί της αξίας μονάδας του εκμισθωμένου τμήματος απομείωση 5% λόγω μεγαλύτερης επιφάνειας των κενών τμημάτων.
14. Θεωρούμε μια μέση κενότητα η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.
15. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία (ευρο/μήνα) για τα κενά προς μίσθωση τμήματα προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδος (στήλη 13) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 12) * την πληρότητα (στήλη 14). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσιο αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).
16. Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.
17. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 15) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 16). Η εκτιμώμενη αξία κεφαλαιοποιεί το ετήσιο μίσθωμα θεωρώντας το σταθερό και εγγυημένο εις στο άπειρον. Για το εκμισθωμένο τμήμα η Εύλογη Αξία υπολογίστηκε με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορροών. Παρακαλώ δείτε αναλυτικούς πίνακες εφαρμογής της Μεθόδου.

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίστηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 17/11/2018, 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 52.073,41τμ. Σημειώνουμε ότι υπάρχει Υπόλοιπο Κάλυψης στο οικόπεδο, του οποίου η εκτιμώμενη αξία υπολογίζεται σε ξεχωριστό πίνακα.

15. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΕΡΛΙΚΟΝ-ΣΙΔΕΝΟΡ

Είδος: Εκμισθωμένα τμήματα

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

| ΕΠΙΠΕΔΟ | ΧΡΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | 1 | | 2 | | 3 | | Δ ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%) |
|----------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--|--|---|-----------------------------------|-------|---|
| | | | ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα) | ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα) | ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα) | ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα) | | |
| ΙΣΟΓΕΙΟ | ΒΙΟΜΗΧΑ- ΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑ- ΣΤΑΣΕΙΣ | ΕΡΛΙΚΟΝ- ΣΙΔΕΝΟΡ | 2.056,04 | 3.182,91 | 1,55 | 1,39 | 2.854,79 | 11,5% | |
| ΣΥΝΟΛΟ: | | | 2.056,04 | | | | | | |

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από ενημέρωσή σας.

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 από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων και την ανάληψη των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

| ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ | ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ- ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/01 (ΔΤΚ +1%) | ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης | ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης | ΣΥΝΤΕ- ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY) | ΣΥΝΤΕ- ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟ- ΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield) | ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ- ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate) |
|---------------|---------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|--|--|
| 01/01/2020 | 31/12/2025 | 1,70% | 3,50% | 100,00% | 75,00% | 9,75% | 9,25% | 10,70% |

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (9,75%),
 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- 31/12/2024 | 01/01/2025- 31/12/2025 (λήξη μίσθωσης) | 01/01/2026- 31/12/2026 | 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) | 38.194,98 | 39.531,80 | 35.432,14 | 36.034,48 | 36.647,07 | 37.270,07 | 37.903,66 | 38.548,02 | 39.203,34 | 39.869,80 |
| VL (Vacancy Loss) | 0,00 | 0,00 | 8.858,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ΟΙ (Other Income) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ΟΕ (Other Expenses) | 381,95 | 395,32 | 354,32 | 360,34 | 366,47 | 372,70 | 379,04 | 385,48 | 392,03 | 398,70 |
| NOI (Net Operating Income) | 37.813,03 | 39.136,48 | 26.219,78 | 35.674,14 | 36.280,60 | 36.897,37 | 37.524,62 | 38.162,54 | 38.811,31 | 39.471,10 |
| ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE) | 10,70% | 10,70% | 10,70% | 10,70% | 10,70% | 10,70% | 10,70% | 10,70% | 10,70% | 10,70% |
| ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ | 0,903 | 0,816 | 0,737 | 0,666 | 0,602 | 0,543 | 0,491 | 0,443 | 0,401 | 0,362 |
| ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI | 34.158,11 | 31.936,44 | 19.327,97 | 23.755,44 | 21.824,10 | 20.049,78 | 18.419,72 | 16.922,18 | 15.546,39 | 14.282,46 |

1% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 216.222,60 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

| ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ | 01/01/2024-31/12/2024 | 01/01/2025-31/12/2025 (Αύξη μισθώσεων) | 01/01/2026-31/12/2026 | 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) | 34.257,48 | 34.839,86 | 35.432,14 | 36.034,48 | 36.647,07 | 37.270,07 | 37.903,66 | 38.548,02 | 39.203,34 | 39.869,80 | 40.547,58 |
| NOI (Net Operating Income) | 34.257,48 | 34.839,86 | 35.432,14 | 36.034,48 | 36.647,07 | 37.270,07 | 37.903,66 | 38.548,02 | 39.203,34 | 39.869,80 | 40.547,58 |

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 438.352
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 431.777

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 156.236,77 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 372.459,37 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 10,3%
181,15 euro/τη

15. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμονας, περιοχή Νέα Σάντα, Δ.Ε. Γαλλικού, Π.Ε. Κιλκίς

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|---|--|--------------------------------|--|
| ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ) | ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ Π.Κ. | ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ (τμ) | ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (τμ) | ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (τμ) | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (τμ) | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro/τμ) | ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΛΟΓΩ ΡΙΣΚΟΥ | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (euro) |
| 52.073,41 | 0,50 | 26.036,71 | 20.024,29 | 6.012,42 | 12.024,84 | 5,03 | 90,00% | 54.399,55 |

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ: 54.399,55

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδη με ημερομηνία 08/10/2015 που συνοδεύει τη Δήλωση του Ν.4178.2013.
2. Δεδομένου ότι η εκμετάλλευση τέτοιων γηπέδων εκτός σχεδίου για βιομηχανική χρήση αφορά σε εκμετάλλευση της κάλυψης των γηπέδων ελέγχουμε το υπόλοιπο κάλυψης. Το επιτρεπόμενο Π.Κ. προκύπτει από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα. Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα κατά παρέκκλιση στο εκτιμώμενο γήπεδο ο επιτρεπόμενος ΣΔ είναι 1,20 από 0,90 και η επιτρεπόμενη κάλυψη 0,50 από 0,30 που είναι η τυπική της εκτός σχεδίου δόμησης.
3. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο.
4. Η υφιστάμενη κάλυψη αφορά στο σύνολο των ισογείων επιφανειών δθων των κτιρίων που βρίσκονται εντός του γηπέδου.
5. Το υπόλοιπο κάλυψης προκύπτει ως αφαίρεση της υφιστάμενης (στήλη 4) από την μέγιστη κάλυψη (στήλη 3).
6. Η επιφάνεια του γηπέδου που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο κάλυψης προκύπτει από τη διαίρεση του υπολοίπου κάλυψης (στήλη 5) με το Π.Κ. (στήλη 2).
7. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδας του γηπέδου (euro/τμ) προέκυψε από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις γηπέδων και την ανάλυση που διενεργήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
8. Θεωρούμε ποσοστό υλοποίησης λόγω ρίσκου λόγω πιθανών πολεοδομικών και κατασκευαστικών περιορισμών.
9. Η εκτιμώμενη αξία υπολοίπου κάλυψης προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας γηπέδου (στήλη 7) με την επιφάνεια του γηπέδου που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο κάλυψης (στήλη 6) και το ποσοστό υλοποίησης (στήλη 8).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

| ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | | | | | | | | ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 19.874,34τμ, ΜΕΣΟΥ ΥΨΟΥΣ 7,5μ, ΜΕΣΗΣ ΠΑΛΛΑΙΟΤΗΤΑΣ 29 ΕΤΩΝ, ΜΕ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 52.073,41τμ ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.Ο. ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ - ΚΙΛΚΙΣ, ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΑ, ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ, Δ.Ε. ΓΑΛΛΙΚΟΥ, Π.Ε. ΚΙΛΚΙΣ | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|--|-------------------------------|------|----------|---------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|--|-----------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| | | | | | | | | ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ | | | | | | | | | | | | |
| Α/Α | ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ) | ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ) | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ | ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ | ΘΕΣΗ | ΠΡΟΣΒΑΣΗ | ΠΡΟΒΟΛΗ | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) | ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ | ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ) | ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ | ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ | ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ | ΒΑΡΥΤΗΤΑ | ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ |
| 1 | ΚΙΛΚΙΣ, ΜΥΓΔΟΝΙΑ-ΛΗΤΗ | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.950τμ, ΥΨΟΣ 8μ, ΟΡΟΦΗ ΠΑΝΕΛ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, 2 ΠΟΡΤΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥ, 5 ΓΕΑΝΟΓΕΦΥΡΕΣ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ | 5.600 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.800 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150 | 1.995 | 800.000 | 3/12/2023 | 401,00 | -20% | 10% | 10% | 0% | -36% | -25% | -3% | 0% | 0% | 182,35 | 20% | 36,47 |
| 2 | ΚΙΛΚΙΣ, ΔΡΥΜΟΣ-ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙ, ΕΠΙ ΑΣΦ/ΝΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ-ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 710τμ, ΥΨΟΣ 6μ, 3 ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΡΤΕΣ ΓΙΑ ΕΙΣΟΔΟ ΦΟΡΤΗΓΩΝ, ΓΕΩΤΡΗΣΗ ΝΕΡΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1998 | 13.500 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 710 | 710 | 250.000 | 1/11/2023 | 352,11 | -20% | 10% | 10% | 0% | -38% | -15% | 8% | -25% | 0% | 144,06 | 40% | 57,62 |
| 3 | ΚΙΛΚΙΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΒΙ.Π.Ε. @ ΕΠ. ΟΔΟΥ ΚΙΛΚΙΣ-ΔΡΟΣΑΤΟΥ | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 10.600τμ, ΥΨΟΣ 8,5μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1997 | 77.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 10.250 ΓΡΑΦΕΙΟ: 350 | 10.705 | 3.500.000 | 8/12/2023 | 326,95 | -20% | 5% | 5% | 5% | -18% | -15% | -5% | -10% | 0% | 179,70 | 40% | 71,88 |

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 165,97

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, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη, 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 Μονάδας: 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) | ΑΝΗΓ- ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑ- ΝΕΙΑ (τμ) | ΖΗΤΟΥ- ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro) | ΖΗΤΟΥΜΕ- ΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένως) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας | ΠΗΓΗ | ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ |
|-----|--|---|------------------------------|---------------------------------------|---|--|---|--|--|---|
| 1 | ΚΙΛΚΙΣ, ΜΥΓΔΟΝΙΑ- ΛΗΤΗ | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.950τμ, ΥΨΟΣ 8μ, ΟΡΟΦΗ ΠΑΝΕΛ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ-ΡΕΥΜΑ, 2 ΠΟΡΤΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥ, 5 ΓΕΑΝΟΓΕΦΥΡΕΣ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ | 5.600 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.800 ΓΡΑΦΕΙΑ: 150 | 1.995 | 800.000 | 401 | 3/12/2023 | ANY HOME 2310600792 1 |  |
| 2 | ΚΙΛΚΙΣ, ΔΡΥΜΟΣ- ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙ, ΕΠΙ ΑΣΦ/ΝΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ-ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 710τμ, ΥΨΟΣ 6μ, 3 ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΡΤΕΣ ΓΙΑ ΕΙΣΟΔΟ ΦΟΡΤΗΓΩΝ, ΓΕΩΤΡΗΣΗ ΝΕΡΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1998 | 13.500 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 710 | 710 | 250.000 | 352 | 1/11/2023 | REMAX GOLD 2310670590 |  |
| 3 | ΚΙΛΚΙΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΒΙ.ΠΕ. & ΕΠ. ΟΔΟΥ ΚΙΛΚΙΣ- ΔΡΟΣΑΤΟΥ | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 10.600τμ, ΥΨΟΣ 8,5μ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΦ/ΝΟΣ ΑΥΛΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1997 | 77.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 10.250 ΓΡΑΦΕΙΟ: 350 | 10.705 | 3.500.000 | 327 | 8/12/2023 | ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΓΓΕΛΟΥ 2310263215 |  |
| 4 | ΓΑΛΛΙΚΟΣ, ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙ Α | ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.540τμ, ΙΣΟΓΕΙΑ ΣΤΑΘΜΗ, ΥΨΟΣ ~7μ, ΧΩΡΟΙ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ-ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ-ΓΡΑΦΕΙΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2022 | 70.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.190 ΓΡΑΦΕΙΑ: 350 | 2.645 | 850.000 | 321 | 15/11/2023 | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙ ΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ 6945416368 |  |
| 5 | ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΓΑΛΛΙΚΟΣ | ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.167τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ, 2 WC, Θ.Σ., ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ | 7.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.167 | 2.167 | 340.000 | 157 | 17/11/2023 | POINTERS 2311181589 |  |
| 6 | ΛΗΤΗ, ΛΑΓΚΑΔΑΣ | ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.100τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟ ~7μ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΟΝ Α ΟΡΟΦΟ ΠΟΥ ΧΡΗΣΟΥΝ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980 | 6.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.980 ΓΡΑΦΕΙΑ: 120 | 2.136 | 300.000 | 140 | 26/10/2023 | GOLDEN HOME 2111041100 |  |

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 10.250

2.152

324

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **259,32**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,5 για τον Β όροφο με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική, 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.

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: ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (ΚΤΙΡΙΟ Β) ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.056,04τμ. ΜΕΣΟΥ ΥΨΟΥΣ 7,5μ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1980, ΜΕ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 52.073,41τμ ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.Θ. ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ - ΚΙΛΚΙΣ, ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΑ, ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ, Δ.Ε. ΓΑΛΛΙΚΟΥ, Π.Ε. | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---|---|-------------------------------|------|----------|---------|--|--------------------|---------------------|--|-----------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| | | | | | | | | ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ | | | | | | | | | | | | |
| Α/Α | ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ) | ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ) | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ | ΘΕΣΗ | ΠΡΟΣΒΑΣΗ | ΠΡΟΒΟΛΗ | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ) | ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ | ΥΨΟΣ (5% ανά 1,00μ) | ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ | ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ | ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ | ΒΑΡΥΤΗΤΑ | ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ |
| 4 | ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝ ΕΠΙ Π.Ε.Θ. ΘΕΣ/ΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ (ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ) | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.700τμ. ΥΨΟΣ 6μ. ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1988, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ | 33.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 850 Α ΟΡΟΦΟΣ: 850 | 1.955 | 2.800 | 13/3/2023 | 1,43 | -15% | 0% | 0% | 0% | -5% | 8% | 10% | -5% | 1,30 | 20% | 0,26 | |
| 5 | ΒΙ.ΠΕ. ΚΙΛΚΙΣ | ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 10.650τμ, ΥΨΟΣ 8,5μ. ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ - ΔΑΠΕΔΟ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΠΕΤΟ, Θ.Σ. | 77.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 10.300 ΓΡΑΦΕΙΟ: 350 | 10.755 | 15.000 | 8/12/2023 | 1,39 | -15% | 0% | 10% | 10% | 17% | 0% | -5% | -10% | 0% | 1,44 | 40% | 0,58 |
| 6 | ΚΙΛΚΙΣ, ΚΑΒΑΛΛΑΡΙ ΛΑΓΚΑΔΑ | ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.625τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ-ΔΑΠΕΔΟ, ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ, ΥΔΡΟΓΕΩΤΡΗΣΗ 80κμ, PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1996 | 6.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.625 | 1.625 | 1.700 | 16/11/2023 | 1,05 | -15% | 10% | 10% | -1% | 0% | 3% | 15% | 0% | 1,38 | 40% | 0,55 | |

(Όλα τα νόμικα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένος/μήνα)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένος/μήνα): 1,39

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, ύψος, ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσθετο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσθετο) 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 Μονάδας: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

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

| A/A | ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ) | ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ) | ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / τμ ανηγμένων / μήνα) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας | ΠΗΓΗ | ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ |
|-----|--|--|------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--|---|-----------------------------|---|
| 1 | ΚΙΛΚΙΣ ΣΤΗΝ ΕΙΣΟΔΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.000τμ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ. | 4.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 800 Α ΟΡΟΦΟΣ: 200 | 920 | 4.500 | 4,89 | 28/11/2023 | ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΤΣΙΡΕΛΗ 2310450333 |  |
| 2 | ΚΙΛΚΙΣ ΣΤΗΝ ΕΙΣΟΔΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΣΤΑΔΙΟΥ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ/ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 800τμ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005 | - | ΙΣΟΓΕΙΟ: 400 Α ΟΡΟΦΟΣ: 400 | 920 | 2.000 | 2,17 | 8/12/2023 | ΧΡΥΣΟΥΛΙ-ΔΗΣ 2310866448 |  |
| 3 | ΚΙΛΚΙΣ ΠΟΛΥΚΑΣΤΡΟ | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.500τμ, ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ 6μ, ΒΙΟΜΗΧ. ΔΑΠΕΔΟ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΩΝ, ΒΙΟΜΗΧ. ΡΕΥΜΑ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000. | 27.000 | ΥΠΟΓΕΙΟ: 1.250 ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.250 | 1.875 | 4.000 | 2,13 | 21/9/2023 | ΣΥΜΠΑΝ Α.Ε. 6976429032 |  |
| 4 | ΠΑΝΤΕΛΗΜΩΝ ΕΠΙ Π.Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ (ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ) | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.700τμ, ΥΨΟΣ 6μ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1988, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ | 33.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 850 Α ΟΡΟΦΟΣ: 850 | 1.955 | 2.800 | 1,43 | 13/3/2023 | ΙΔΙΩΤΗΣ 6974293661 |  |
| 5 | ΒΙ.ΙΠΕ. ΚΙΛΚΙΣ | ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 10.650τμ, ΥΨΟΣ 8,5μ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΠΕΤΟ, Θ.Σ. | 77.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 10.300 ΓΡΑΦΕΙΟ: 350 | 10.755 | 15.000 | 1,39 | 8/12/2023 | ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΑΓΓΕΛΟΥ 6945385155 |  |
| 6 | ΚΙΛΚΙΣ, ΚΑΒΑΛΛΑΡΙ ΛΑΓΚΑΔΑ | ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.625τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΡΕΥΜΑ-ΔΑΠΕΔΟ, ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ, ΥΔΡΟΓΕΩΤΡΗΣΗ 80κμ, PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1996 | 6.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.625 | 1.625 | 1.700 | 1,05 | 16/11/2023 | REMAX GOLD 2310670590 |  |
| 7 | ΠΑΝΤΕΛΗΜΩΝ ΠΛΗΣΙΟΝ Π.Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ (ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ) | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.000τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 9 ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, 4 ΕΠΙΓΕΙΕΣ ΠΟΡΤΕΣ, PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1991 | 30.000 | ΙΣΟΓΕΙΟ: 3.000 | 3.000 | 3.000 | 1,00 | 27/10/2023 | GOLDEN HOME 2111041100 |  |

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 28.500 1.875,00 1,43

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1,22**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή 0,5 για τα υπόγεια, 0,6 για τον Α όροφο και το πατάρι, 0,5 για τον Β όροφο με χρήση βιομηχανική/αποθηκευτική, 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθετος αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

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 | | | | | |
|--|--|---|----------------|-------------------------------|---|
| A/A | ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας |
| 2 | ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ 500μ ΑΠΟ Π.Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ-ΚΙΑΚΙΣ (900μ ΒΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ) | ΓΗΠΕΔΟ 45.000τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 150μ, ΒΑΘΟΣ 300μ, ΠΑΡΑΛΛΗΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ/LOGISTICS/ΑΠΟΘΗΚΕΣ | 45.000 | 315.000 | 30/11/2023 |
| 3 | ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΓΑΛΛΙΚΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ - ΚΙΑΚΙΣ | ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΗΠΕΔΟ 13.500τμ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. | 13.500 | 76.000 | 8/12/2023 |
| 6 | ΑΓ. ΠΑΝΤΕΛΗΜΩΝ ΕΠΙ ΕΠ. ΟΔΟΥ | ΓΗΠΕΔΟ (ΤΕΜΑΧΙΟ 118) 17.641τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 118μ ΣΕ ΑΣΦ/ΜΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ | 17.641 | 80.000 | 9/1/2023 |
| 7 | ΕΠΙ Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ-ΚΙΑΚΙΣ 1χλμ ΑΠΟ ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ | ΓΗΠΕΔΟ 6.480τμ, ΗΠΙΑ ΚΛΙΣΗ, ΑΣΦΑΛΤΟΣ | 6.480 | 29.000 | 8/12/2023 |

| ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΗΠΕΔΟ 52.073,41τμ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ, ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 81,61μ ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.Ο. ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ - ΚΙΑΚΙΣ & 153,51μ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΠΙ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΧΩΜΑΤΙΝΗΣ ΟΔΟΥ (ΜΗ ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΠΛΗΡΩΣ), ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΜΩΝΑ, ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ, Δ.Ε ΓΑΛΛΙΚΟΥ, Π.Ε. ΚΙΑΚΙΣ | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|------|----------|----------------------------|---------------------|---------------|-----------------|--------------------|----------|-----------------------------------|--|
| ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ | | | | | | | | | | | |
| ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ | ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ | ΘΕΣΗ | ΠΡΟΣΒΑΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 5.000τμ) | ΥΨΗΛΟΤΕΡΟ Π.Κ.(50%) | ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ | ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ | ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ | ΒΑΡΥΤΗΤΑ | ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ | |
| 7,00 | -20% | 10% | 0% | -1% | 30% | -5% | 0% | 7,50 | 10% | 0,75 | |
| 5,63 | -20% | 0% | 0% | -8% | 30% | 0% | 0% | 5,40 | 20% | 1,08 | |
| 4,53 | -20% | 10% | 15% | -7% | 30% | 0% | -5% | 5,28 | 40% | 2,11 | |
| 4,48 | -20% | -10% | -5% | -9% | 30% | 0% | 0% | 3,62 | 30% | 1,08 | |

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 5,03

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, επιφάνεια, υψηλότερο Π.Κ., σχήμα / κλίση, 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

| A/A | ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro) | ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ) | ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας | ΠΗΓΗ | ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ |
|-----|---|---|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| 1 | ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ, ΠΕΤΡΩΤΟ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ | ΓΗΠΕΔΟ 13.000τμ. ΜΕ ΡΕΥΜΑ , ΝΕΡΟ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟ | 13.000 | 110.000 | 8,46 | 10/12/2023 | THESSALONIKI REAL ESTATE 2310211237 | |
| 2 | ΠΑΝΤΕΛΗΜΩΝ 500μ ΑΠΟ Π.Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ (900μ ΒΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ) | ΓΗΠΕΔΟ 45.000τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 150μ, ΒΑΘΟΣ 300μ, ΠΑΡΑΛΛΗΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ/LOGISTICS/ΑΠΟΘΗΚΕΣ | 45.000 | 315.000 | 7,00 | 30/11/2023 | ΑΚΤΙΝΑ 2311180257 |  |
| 3 | ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΓΑΛΛΙΚΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ - ΚΙΛΚΙΣ | ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΗΠΕΔΟ 13.500τμ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. | 13.500 | 76.000 | 5,63 | 8/12/2023 | ΚΤΗΜΑΤΟ-ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΧΑΤΖΙΚΟΣ 2311180602 |  |
| 4 | ΚΙΛΚΙΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΟΛΕΩΣ | ΓΗΠΕΔΟ 10.000τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΣΕ ΚΟΜΒΟ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΑΣΦΑΛΤΟ | 10.000 | 50.000 | 5,00 | 8/12/2023 | ΧΡΥΣΟΥΛΙΔΗΣ 2310866448 | |
| 5 | ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΓΑΛΛΙΚΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗΣ - ΚΙΛΚΙΣ | ΓΗΠΕΔΟ 5.350τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ | 5.350 | 25.000 | 4,67 | 3/9/2023 | INFOX REAL ESTATE 2314033222 | |
| 6 | ΑΓ. ΠΑΝΤΕΛΗΜΩΝ ΕΠΙ ΕΠ. ΟΔΟΥ | ΓΗΠΕΔΟ (ΤΕΜΑΧΙΟ 118) 17.641τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 118μ ΣΕ ΑΣΦ/ΝΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ | 17.641 | 80.000 | 4,53 | 9/1/2023 | ΙΔΙΩΤΗΣ 6932193400 | |
| 7 | ΕΠΙ Ε.Ο. ΘΕΣ/ΚΗ-ΚΙΛΚΙΣ 1xἄμ ΑΠΟ ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ | ΓΗΠΕΔΟ 6.480τμ, ΗΠΙΑ ΚΛΙΣΗ, ΑΣΦΑΛΤΟΣ | 6.480 | 29.000 | 4,48 | 8/12/2023 | CERVED PROPERTY SERVICES 2111985662 |  |
| 8 | ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΒΑΦΕΙΟΧΩΡΙΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΠ. ΟΔΟΥ ΚΙΛΚΙΣ - ΑΞΙΟΥΠΟΛΗΣ | ΓΗΠΕΔΟ 10.000τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟ | 10.000 | 18.000 | 1,80 | 21/2/2023 | REAL ESTATE4U 2343022855 |  |

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 11.500 4,84

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **3,87**

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

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.

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.

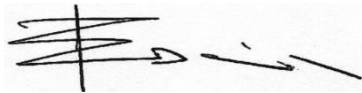
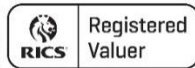
Επάρκεια

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 Εταιρία 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 ακινήτου



Εσωτερική άποψη χώρου γραφείων



Εσωτερική άποψη βιομηχανικών χώρων



Άποψη περιβάλλοντος χώρου



Γεφυροπήλασιγγα

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 (οι οποίοι ήρθαν στα χέρια μας), 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 εμπνεπηγμένα 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 περιβαλλοντικές 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 και 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 απαλλογές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίστηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 17/11/2018, 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.
- κ) Δεδομένου ότι στην περιοχή η εκμετάλλευση τέτοιων γηπέδων εκτός σχεδίου για βιομηχανική χρήση αφορά σε εκμετάλλευση της κάλυψης τους, θεωρήσαμε ότι το όποιο υπόλοιπο δόμησης μπορεί να υλοποιηθεί μόνο σε ισόγεια επέκταση (υπόλοιπο κάλυψης).

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 Εύληγης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύληγη αξία 'ιεραρχείται' 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 άλλης 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 δικαιπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες 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 δικαιπραξίες 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 Εύληγης 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 2,3.

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 Εύληγης 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 της Αξίας, 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. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε κάποια τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε τελικά σε ζητούμενες τιμές και σε γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα. Στις ζητούμενες τιμές 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 ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση

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 ακίνητο 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 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 και μια μέση κενότητα της τάξης του 1% η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον συντελεστή απόδοσης (yield) της ακίνητης περιουσίας αναλύονται σε εκείνους που αφορούν στο ίδιο το ακίνητο και σε εκείνους που αφορούν στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον.

Ακίνητο: Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η επενδυτική ποιότητα του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Τσιμισκή Θεσσαλονίκης), ή ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι

μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλούς συντελεστές ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίκως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

Γενικότερο Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον: Το ακίνητο ως μορφή επένδυσης μέσα στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον, παρέχει αποδόσεις που με κάποιο τρόπο θα πρέπει να συγκρίνονται με άλλου εναλλακτικού τύπου μετρήσιμες επενδύσεις όπως τα ομόλογα, οι μετοχές, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Είναι γενικά αποδεκτό ότι οι αποδόσεις στην ακίνητη περιουσία σχετίζονται κυρίως με δύο παραμέτρους, το κόστος χρήματος και το ρίσκο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής. Η συγκεκριμένη φάση (κορύφωση, ύφεση, ναδίρ, ανάπτυξη) και οι μελλοντικές προσδοκίες της αγοράς ακινήτων στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο προσδιορίζουν σε γενικές γραμμές το ρίσκο της επένδυσης και καθορίζουν τελικά τον επιθυμητό ετήσιο συντελεστή απόδοσης του.

Εκτιμώμενο Μίσθιο

Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 9.75%**. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

- Στις αποδόσεις που προκύπτουν από την ίδια την αγορά (market-derived),
- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών Εθνική – Eurobank,
- σε σχετικές δημοσιεύσεις που κυκλοφορούν στον Τύπο (Εφημερίδες: Καθημερινή, Κέρδος κ.λπ),
- στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και του ίδιου του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, παροχές).

Ο παραπάνω συντελεστής απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασσικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση 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 υπολογίζει την τερματική αξία 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 χρηματορροές,
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 δεκαετές καθώς αντανάκλα 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 προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK +1,0%) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 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

Έχουμε θεωρήσει έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε ένα επίπεδο 1,0% επί των ετήσιων μισθωμάτων.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνθησμένη 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 ενόικιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 9.75% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 9,25%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **10,70%** και 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 (9.75%),

i = ποιότητα μισθωτή (0,00%),

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή υπερμίσθωσης (0,00%),

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 Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση Εύλογης Αξίας Υπόλοιπου Κάλυψης

Καθώς η εκτίμηση της αξίας του υπόλοιπου του ποσοστού 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 οικόπεδο του εκτιμώμενου ακινήτου χρησιμοποιώντας αντίστοιχους συντελεστές (αυξητικούς ή μειωτικούς),
- με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή λόγω ρίσκου (ποσοστού 90%).

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 αντισυμβατικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 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. 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 υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκε σε 35 χρόνια.**

Ο αναλυτικός τρόπος υπολογισμού των υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής φαίνεται στο λογιστικό διαχωρισμό αξιών στους πίνακες εκτίμησης.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφο τίτλου 10.431/2001 της Συμ/φου Αθήνας κας. Ηλιοπούλου – Χούγια και το πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Κιλκίς
- Στελέχη των υπ' αριθμ. 197/1975, 206/1978, 1033/1979, 259/1980, 119/1981, 170/1981, 526/1981, 688/1981, 135/1995, 337/1995, 194/1997, 30/2000 και 28/2008 αδειών οικοδομής
- Αντίγραφο τίτλου 10.471/2001 της Συμ/φου Αθήνας κας. Ηλιοπούλου – Χούγια
- Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/2013 με α/α δήλωσης 3050648 και Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης που τη συνοδεύουν, του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδα ημερομηνίας 08/10/2015
- Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, άρθρου 83 Ν.4495/2017 του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδα με ημερομηνία 17/11/2018
- Έγγραφο νομικού ελέγχου
- Αντίγραφο Τεχνικής Έκθεσης Μηχανικού Κου Αγαθαγγελίδα, ημερομηνίας 11/2017.
- Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας GLP VALUES ημερομηνίας Νοεμβρίου 2017
- Excel μισθωτικού καθεστώτος του ακινήτου

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