



Έκθεση εκτίμησης

Βιομηχανική εγκατάσταση

60^ο km Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας, Οινόφυτα, Δήμος Τανάγρας

Ημερομηνία έκθεσης: 13 Φεβρουαρίου 2024

Ημερομηνία εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2023

Noval Property ΑΕΕΑΠ

Υπ' όψη: κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου

Γεωργίου Στεργιόπουλου

Δήλωση περιορισμού ευθύνης

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

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

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

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

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

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

Ουδέν στοιχείο της Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το αν και κατά πόσο ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος I: Σύνοψη έκθεσης.....	4
Μέρος II: Έκθεση εκτίμησης.....	4
Μέρος II: Εκτιμώμενο ακίνητο.....	18
Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης.....	65

Μέρος Ι: Σύνοψη έκθεσης

Ενδεικτικές φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Το ακίνητο και η περιοχή του

Διεύθυνση

60^ο km Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας (Ν.Ε.Ο.Α.Λ.), ειδική θέση «Χιλιομόδι», Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Οινοφύτων, Δήμος Τανάγρας, Περιφερειακή Ενότητα (Π.Ε.) Βοιωτίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας

Χαρακτηριστικά περιοχής

Πρόκειται για περιοχή που εκατέρωθεν της Ν.Ε.Ο.Α.Λ. χαρακτηρίζεται από συγκέντρωση βιομηχανικών χρήσεων, αλλά με την απομάκρυνση από το εθνικό οδικό δίκτυο οι χρήσεις γρήγορα αλλάζουν σε πρωτογενείς χρήσεις που, μαζί με μεγάλης κλίμακας ειδικές χρήσεις (π.χ. στρατιωτικές εγκαταστάσεις) και τη χρήση της κατοικίας, καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της επιφάνειάς της. Συνολικά, η βιομηχανική περιοχή των Οινοφύτων, παρ' ότι μέχρι πρόσφατα άτυπα χωροθετημένη, αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες και σημαντικότερες βιομηχανικές περιοχές της Ελλάδας

Σύντομη περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για βιομηχανοστάσιο, αποτελούμενο από περίπου 25 επιμέρους κτίρια συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.436,82 m², επί γηπέδου εμβαδού 22.045,00 m². Κατασκευάστηκε σταδιακά, από την αρχή της δεκαετίας του 1970 έως το τέλος της δεκαετίας του 1990, για να στεγάσει τη δραστηριότητα της βιομηχανικής εταιρείας BIC VIOLEX A.E., ενώ από τις αρχές της δεκαετίας του 2010 παραμένει κενό. Περιλαμβάνει κυρίως χώρους πρώην παραγωγικής χρήσης και σε μικρότερο ποσοστό αποθηκευτικής και γραφειακής χρήσης.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Σύμφωνα με αυτήν, το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας NOVAL AEBTEE, ήδη «Noval Property A.E.E.A.Π.». Το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ 070540207003.

Δυνατά σημεία, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές

Δυνατά σημεία	Αδυναμίες
Πρόσωπα μεγάλου μήκους στη Ν.Ε.Ο.Α.Λ. και την Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης	Μέγεθος κτιρίου είναι αισθητά μεγαλύτερο από το μέσο όρο των αντίστοιχων προσφερόμενων στην αγορά
Περιοχή αναγνωρίσιμη ως προς τις βιομηχανικές/βιοτεχνικές χρήσεις	Δυσχερής είσοδος στο ακίνητο λόγω της γεωμετρίας του δρόμου και γεωμορφολογίας της θέσης
Πολοδομικό πλαίσιο εποχής κατασκευής ευνοϊκότερο από το επιβεβλημένο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	Μέτριο έως μικρό μέσο ελεύθερο ύψος κτιριακών χώρων για βιομηχανική χρήση και πολύ μικρό για αποθηκευτική χρήση
Ακίνητο ιδιόκτητο και με εμπορεύσιμο τίτλο	Κατάσταση συντήρησης μέτρια έως κακή
	Βαθμός εξατομίκευσης κτιρίων μάλλον υψηλός
Ευκαιρίες	Απειλές
	Κόστος ανακαίνισης που αυξάνεται όσο το ακίνητο δεν συντηρείται

Μεθοδολογία εκτίμησης

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

Σκοπός και κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Προσδιορισμός της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων

Σταθμισμένη εύλογη αξία

€2.826.611,09 (ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΙΚΟΣΙ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΞΑΚΟΣΙΑ ΕΝΤΕΚΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΝΝΕΑ ΛΕΠΤΑ)

Μέρος II: Έκθεση εκτίμησης

Έκθεση εκτίμησης

Ημερομηνία έκθεσης	13 Φεβρουαρίου 2023
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση κτηματαγοράς	Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων, των υψηλότερων επιτοκίων, των γεωπολιτικών εξελίξεων στη Ανατολική Ευρώπη και τη Νοτιοανατολική Μεσόγειο, και του συνεχιζόμενου αντίκτυπου της υγειονομικής κρίσης σε ορισμένες περιοχές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων, βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπ' όψη κ.κ Παναγιώτη Καπετανάκου Γεωργίου Στεργιόπουλου
Ακίνητο	Βιομηχανοστάσιο συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.436,82 m² , επί γηπέδου εμβαδού 22.045,00 m² , στο 60 ^ο km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ., στην ειδική θέση «Χιλιομόδι», εντός της Δ.Ε. Οινοφύτων του Δήμου Τανάγρας, στην Π.Ε. Βοιωτίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας
ΚΑΕΚ	070540207003
Σκοπός κυριότητας	Επένδυση
Εντολή ανάθεσης	Εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023
Ιδιότητα εκτιμητής	Εξωτερικός εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από τις ισχύουσες εκδόσεις των RICS Valuation – Global Standards (Red Book) και των European Valuation Standards της TEGoVA (Blue Book).

Σκοπός εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη εύλογη αξία την 31 ^η Δεκεμβρίου 2023	<p>€2.826.611,09 (ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΙΚΟΣΙ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΞΑΚΟΣΙΑ ΕΝΤΕΚΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΝΝΕΑ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ</p> <p>Η άποψή μας για την εύλογη αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων. Τονίζεται ότι, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, η «εύλογη αξία» σχετίζεται με την «αγοραία αξία», καθώς και η πρώτη προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη της «ανοικτής» αγοράς.</p> <p>Δεδομένου ότι πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο, υπογραμμίζουμε ότι προκειμένου να καταλήξουμε στην αξία του, δεν έχουν ληφθεί υπ' όψη έξοδα που αφορούν την αγοραπωλησία του, όπως συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, φόρος μεταβίβασης κ.λπ. Δεν έχουν, επίσης, ληφθεί υπ' όψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες ή άλλα βάρη που ενδεχομένως να υφίστανται επί του εκτιμώμενου ακινήτου, ούτε το κόστος ρύθμισης πιθανών πολεοδομικών αυθαιρεσιών ή δημιουργία Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου (ΗΤΚ), που είναι απαραίτητη προκειμένου το ακίνητο να μπορεί να μεταβιβαστεί, κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης. Τέλος, δεν έχουν υπολογιστεί ποσά δανείων ή επιδοτήσεων που ενδεχομένως έλαβε ή δικαιούται να λάβει ή έχει υποχρεωθεί να επιστρέψει η ιδιοκτήτρια εταιρεία στο Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση</p>
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο προσδιορισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στις ισχύουσες κατά την ημερομηνία εκτίμησης εκδόσεις του Red Book και του Blue Book, που αμφότερα υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά, όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης. Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του RICS ή/και της TEGoVA. Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψή μας και

	<p>σε καμία περίπτωση δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας μπορεί να επιτύχει το συγκεκριμένο ακίνητο στην αγορά. Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στο χρήστη για τον οποίο η έκθεση προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, και μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του ίδιου ακινήτου κατά την ίδια περίοδο.</p>
Παράγοντες αειφορίας	<p>Όπου ενδείκνυται, θέματα αειφορίας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αειφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν να επηρεάσουν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στο πλαίσιο μιας εκτίμησης, η αειφορία αγγίζει ένα μεγάλο φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επιδράσουν στην αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους (π.χ. πλημμύρες, κλιματικές αλλαγές κ.α.), καθώς και θέματα σχεδιασμού (π.χ. ενεργειακή απόδοση), αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης (π.χ. μέτρα προσβασιμότητας), νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων και χρήσεων γης (ισχυουσών και μελλοντικών).</p>
Παραδοχές	<p>Για το σκοπό της εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων ρύπανσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας έχουν κατά καιρούς παρασχεθεί σχετικά με το εκτιμώμενο ακίνητο και στα οποία βασίστηκε η παρούσα και οι προηγούμενες εκτιμήσεις μα του ίδιο ακινήτου αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και ενδεχομένως να αναθεωρηθεί, εφόσον αυτό απαιτείται, με κόστος που βαραίνει τον εντολέα.</p>
Παρέκκλιση από συνήθεις παραδοχές	<p>Δεν πραγματοποιήθηκαν παρεκκλίσεις από τις συνήθεις παραδοχές.</p>
Ειδικές παραδοχές	<p>Δεν ελήφθησαν ειδικές παραδοχές.</p>

Κατάρτιση εκτιμητή	Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα έκθεση είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book ή/και το Blue Book.	
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβιβάστου/σύγκρουσης συμφέροντος στην παρούσα εκτίμηση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.	
Δημοσίευση	Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.	
	Με εκτίμηση,	Με εκτίμηση,
		
	Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE® RICS Registered Valuer Διευθύνων Σύμβουλος Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE,	Βασίλης Ζωγράφος, REV Αναπληρωτής Διευθυντής Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE,
	+30 213 0169 570 Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr	+30 213 0169563 vasilis.zografos@cbre-axies.gr
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Αριθμός αναφοράς έργου: 4586 Αριθμός πρωτοκόλλου έκθεσης: ΒΖ/ΓΑ/ΑΟ-2024/13568(16)</p>		

Πηγές πληροφοριών, βάση και παραδοχές εκτίμησης

<p>Βάση εκτίμησης</p>	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την εύλογη αξία, η οποία στο Red Book και το Blue Book ορίζεται ως:</p> <p><i>«η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης».</i></p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεται δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p><i>«το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία δύναται να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός προτιθέμενου αγοραστή και ενός προτιθέμενου πωλητή, σε μια ελεύθερη συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».</i></p>
<p>Μισθωτική αξία</p>	<p>Η μισθωτική αξία που αναφέρεται μέσα στην έκθεση χρησιμοποιείται προκειμένου να προσδιοριστεί η αγοραία κεφαλαιακή αξία του ακινήτου. Δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί για άλλο λόγο και δεν συνδέεται απαραίτητα με τον ορισμό του αγοραίου μισθώματος, ο οποίος βάσει των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων είναι:</p> <p><i>«[...]το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης από πρόθυμο εκμισθωτή σε πρόθυμο μισθωτή, βάσει κατάλληλων όρων μίσθωσης, σε μια επί ίσοις όροις συναλλαγή, ύστερα από κατάλληλη προώθηση, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».</i></p>
<p>Πηγές πληροφοριών</p>	<p>Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί σε προηγούμενη έκθεση εκτίμησης της εταιρείας μας, με αριθμό πρωτοκόλλου ΒΖ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13147(2) και ημερομηνία 3 Ιουλίου 2023, που αφορούσε το ίδιο ακίνητο και τον ίδιο σκοπό εκτίμησης και από τα εξής έγγραφα:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Η υπ' αρ 6889/19-09-2019 σύμβαση συγχώνευσης ανώνυμων εταιριών της συμβολαιογράφου Αθήνας Μαρίνας Καραγεώργη. - Το από 20/01/2018 και Αυγούστου 2015 τοπογραφικά διαγράμματα του τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη. - Οι υπ' αρ. 167/99, 219/87, 395/85, 781/83, 940/83, 219/87 οικοδομικές άδειες εκδοθείσες από το Πολεοδομία Θηβών. - Η από 2018 βεβαίωση πολεοδομικής νομιμότητας ακινήτου του τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη. <p>Για τις ανάγκες της εκτίμησης, θεωρήσαμε τα στοιχεία που αναφέρονται στη συγκεκριμένη έκθεση ως ακριβή και ισχύοντα. Σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθεί ανακριβές, διατηρούμε το δικαίωμα - χωρίς να αναλαμβάνουμε την υποχρέωση - να αναθεωρήσουμε την έκθεση.</p>
Επανεκτίμηση χωρίς αυτοψία	<p>Δεν πραγματοποιήθηκε εκ νέου αυτοψία στο ακίνητο, για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης, πάρα βασιστήκαμε στα όσα διαπιστώσαμε κατά την τελευταία αυτοψία σε αυτό, που έλαβε χώρα στις 14 Νοεμβρίου 2022 από τον Αρχιτέκτονα Μηχανικό Βασίλη Ζωγράφο, DipArch, MEdon, MSc, REV, χωρίς συνοδεία από εκπρόσωπο του εντολέα.</p>
Εμβαδά, επιφάνειες και λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά και εξοπλισμός ακινήτου	<p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση στο ακίνητο. Οι επιφάνειες, τα εμβαδά και τα λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου που αναφέρονται παρακάτω είναι είτε όπως προκύπτουν από την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, είτε κατά προσέγγιση. Μόνιμα παρακολουθήματα και εγκαταστάσεις του ακινήτου, όπως δίκτυα πυρόσβεσης, συστήματα θέρμανσης κ.α, θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία. Στοιχεία παραγωγικού και λοιπού εξοπλισμού που σχετίζεται με την κάποτε στεγαζόμενη δραστηριότητα και λοιπά κινητά πάγια, όπως - ενδεικτικά και όχι περιοριστικά - εξοπλισμός ηλεκτρομηχανολογικής φύσης (H/M), αυτοματισμοί κ.α. δεν περιλαμβάνονται στην παρούσα. Στην εκτίμηση, επίσης, δεν λαμβάνονται υπ' όψη άυλα στοιχεία (π.χ. σήματα, άδειες λειτουργίας κ.α.), ούτε εμπορεύματα ή οποιαδήποτε άλλα εμπορικά αποθέματα (π.χ. πρώτες ύλες κ.λπ).</p>

Δίκτυα και παροχές	<p>Κατά την τελευταία επί τόπου αυτοψία, διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο είναι κενό χρήσης επί μακρόν και, ως εκ τούτου, θεωρούμε ότι αυτό δεν εξυπηρετείται κατά την κρίσιμη ημερομηνία από δίκτυα κοινής ωφέλειας. Η επανασύνδεση, εντούτοις, με αυτά θεωρείται τυπική διαδικασία, με αμελητέο – σε σχέση με την αξία του ακινήτου – κόστος.</p>
Περιβαλλοντικά θέματα	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες περί του αντιθέτου και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <ul style="list-style-type: none"> – το ακίνητο δεν είναι ρυπασμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική ή άλλη σχετική νομοθεσία, – εφόσον στο ακίνητο πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί έργα και δραστηριότητα που ρυθμίζονται από περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ή είχαν ληφθεί προς τούτο όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές, – το ακίνητο διαθέτει ενεργειακά πιστοποιητικά, αν αυτά επιβάλλονται από την τρέχουσα νομοθεσία για κάποια τμήματά του (π.χ. παράρτημα γραφείων), – το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. όπως συμβαίνει σε παραρεμάτιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε ακτές, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης ή, αν όχι, σχετική ασφάλιση κατά του αντίστοιχου κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την αξία του ακινήτου, και – στο ακίνητο δεν εμφανίζονται φυτικά είδη με ιδιαίτερα χωροκατακτητικό ριζικό σύστημα, ικανό να βλάψει οποιοδήποτε μέρος του κτιρίου ή των εγκαταστάσεων και των υποδομών του.
Κατάσταση συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, υποθέτουμε ότι:</p> <ul style="list-style-type: none"> – το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιαίτερες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα, ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι

	<p>όποιες ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησης/περαιτέρω αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,</p> <ul style="list-style-type: none"> - το κτίριο και τα δίκτυα του ακινήτου είναι απαλλαγμένα από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα αφανή ελαττώματα, - κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα, ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και - οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα. <p>Αν και έχει ληφθεί υπ' όψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχετικά σχόλια δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλιά μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατό να επιθεωρήσουμε.</p>
Πολεοδομικά θέματα	<p>Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας ή έρευνα χρήσεων γης και όρων δόμησης για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα. Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση και απουσία συγκεκριμένων στοιχείων υποθέσαμε ότι:</p> <ul style="list-style-type: none"> - όλα τα επιμέρους τμήματα του κτιρίου και οι εγκαταστάσεις, καθώς και οποιαδήποτε άλλη βελτίωση επί του οικοπέδου (π.χ. χώροι υποδοχής Η/Μ εγκαταστάσεων, περίφραξη κ.α.) έχουν ανεγερθεί βάσει των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και σχετικών όρων δόμησης και είναι καθ' όλα νόμιμα, - το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες η μελλοντικές διανοίξεις ή διαπλατύνσεις δρόμων, και <p>όλα τα κτιριακά τμήματα και οι σχετικές εγκαταστάσεις είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης και - πέραν των σχετικών αδειών οικοδομής - διαθέτουν τα απαραίτητα συστήματα πυρασφάλειας, ασφαλείας και υγιεινής.</p>

<p>Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς και μισθώσεις</p>	<p>Στην έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις μισθώσεις του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον εντολέα ή τους ιδιοκτήτες. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, μεταγραφών, συμφωνητικών μίσθωσης κ.λπ) αφορά κατάλληλα καταρτισμένο νομικό. Για τις ανάγκες της εκτίμησης υποθέσαμε ότι:</p> <ul style="list-style-type: none">– το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση, και– το ακίνητο είναι ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά και προς εκμετάλλευση κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης.
--	--

Μέρος III: Εκτιμώμενο ακίνητο

Περιγραφή τοποθεσίας και εκτιμώμενου ακινήτου

Τοποθεσία και θέση ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εμπίπτει στη Δ.Ε. Οиноφύτων του Δήμου Τανάγρας, της Π.Ε. Βοιωτίας και συγκεκριμένα εντοπίζεται στην ειδική θέση «Χιλιομόδι», στο 60^ο km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ., στο ρεύμα της προς Λαμία, ενώ διαθέτει πρόσωπο και στην Παλαιά Εθνική Οδό (Π.Ε.Ο.) Αθηνών-Θεσσαλονίκης, η οποία – επί της ουσίας – αποτελεί την παράδρομο της Ν.Ε.Ο.Α.Λ. στο συγκεκριμένο ύψος. Βρίσκεται, δε, σε απόσταση περίπου 35 km ανατολικά της Θήβας. Εντοπίζεται αμέσως μετά τον οικισμό των Οινόφυτων, στην κατεύθυνση προς Λαμία, και εξυπηρετείται από δύο κόμβους της Ν.Ε.Ο.Α.Λ., δηλαδή του Σχηματαρίου και των Οινόφυτων, οι οποίοι βρίσκονται ο καθένας σε απόσταση περίπου 5 km από το ακίνητο, βορειοδυτικά και νοτιοανατολικά αντίστοιχα.

Αν και η εγγύς περιοχή του ακινήτου, εκατέρωθεν της Ν.Ε.Ο.Α.Λ., χαρακτηρίζεται από συγκέντρωση βιομηχανικών δραστηριοτήτων και σε μεγάλο βαθμό βαριάς βιομηχανίας, η ευρύτερη περιοχή εξακολουθεί να εμφανίζει μεγάλο αριθμό από πρωτογενείς χρήσεις γης, ειδικές χρήσεις, όπως στρατιωτικές εγκαταστάσεις, καθώς και κατοικία (ιδίως προς την πλευρά του Δηλεσίου), οι οποίες αθροιστικά καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της επιφάνειάς της. Συνολικά, πάντως, η βιομηχανική περιοχή των Οινόφυτων, παρ' ότι μέχρι πρόσφατα άτυπα χωροθετημένη, αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες και σημαντικότερες βιομηχανικές περιοχές της Ελλάδας.

Η περιοχή δεν εξυπηρετείται από αστικές συγκοινωνίες. Πολύ βασικές υπηρεσίες (λιανεμπόριο, ταχυδρομείο, σταθμός ΟΣΕ, Πυροσβεστική Υπηρεσία κ.λπ) εντοπίζονται στον οικισμό των Οινόφυτων, σε απόσταση 3 km από το ακίνητο περίπου. Όλες οι λοιπές απαραίτητες υπηρεσίες συγκεντρώνονται στη Θήβα (σε απόσταση 35 km περίπου στα δυτικά) ή στην πρωτεύουσα της Π.Ε. Βοιωτίας, Λειβαδιά (σε απόσταση 80 km περίπου, επίσης στα δυτικά). Τέλος, σημειώνεται ότι τα στοιχεία χάραξης της Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, στην ευρύτερη περιοχή, είναι τέτοια που συχνά μειώνουν την ορατότητα και δυσχεραίνουν την είσοδο και την έξοδο μεγάλων οχημάτων σε κάποιες ιδιοκτησίες. Το εκτιμώμενο ακίνητο αντιμετωπίζει έντονα το συγκεκριμένο πρόβλημα.

Χάρτης τοποθεσίας και απόσπασμα δορυφορικής φωτογραφίας της θέσης του ακινήτου παρατίθενται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης.

Περιγραφή ακινήτου

Με βάση την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, η βιομηχανική εγκατάσταση έχει αναπτυχθεί σε εδαφική έκταση εμβαδού **22.045,00 m²**, η οποία συνορεύει βορειοανατολικά επί τεθλασμένου προσώπου συνολικού μήκους 288,67 m με την Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης. Το ακίνητο συνορεύει επιπλέον νοτιοδυτικά επί τεθλασμένου προσώπου συνολικού μήκους 308,17 m με

τη Ν.Ε.Ο.Α.Λ. ή/και το όριο απαλλοτρίωσης για τη διάνοιξή της, ενώ προς τις λοιπές κατευθύνσεις συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες. Η έκταση έχει μη κανονικό σχήμα και η φυσική της επιφάνεια φέρει αισθητή κλίση προς τα νοτιοδυτικά. Λόγω της κλίσης του εδάφους και των αναγκών της δραστηριότητας που εξυπηρετούσε το ακίνητο, το μεγαλύτερο μέρος της έχει επί της ουσίας επιπεδοποιηθεί σε στάθμη χαμηλότερη από την Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης (από όπου και η πρόσβαση στο ακίνητο). Ταυτόχρονα, η οριστική χάραξη της Ν.Ε.Ο.Α.Λ. ανέβασε την τελευταία σε στάθμη υψηλότερη από το βόρειο μισό του προσώπου του ακινήτου σε αυτήν. Ως αποτέλεσμα, η εκτιμώμενη βιομηχανική εγκατάσταση δεν είναι ιδιαίτερα προβεβλημένη σε καμία από τις δυο εθνικές οδούς, παρά το γεγονός ότι διαθέτει μεγάλα πρόσωπα και στις δύο. Η είσοδος στην εγκατάσταση επιτυγχάνεται μέσω κόμβου εισόδου-εξόδου επί της Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης. Σημειώνεται, εντούτοις, ότι τα γεωμετρικά στοιχεία και η γεωμορφολογία της τελευταίας στη θέση του ακινήτου (συνεχόμενες στροφές κ.λπ) είναι τέτοια που δυσχεραίνουν την έγκαιρη ελάττωση της ταχύτητας και την απρόσκοπτη είσοδο μεγάλων φορτηγών στο ακίνητο. Το ανατολικό άκρο της έκτασης και τμήματα του νοτιοδυτικού ορίου της παραμένουν σε σχεδόν φυσική διαμόρφωση και χαρακτηρίζονται από ελεύθερα πρανή. Στο μεγαλύτερο, εντούτοις, μέρος του βορειοανατολικού ορίου (που συνεχίζεται και σε μέρος του βορεινού ορίου) έχει κατασκευαστεί αναλημματικό τοίχιο (με ύψος που ποικίλει), προκειμένου να επιπεδοποιηθεί ο περιβάλλον χώρος των κτιρίων και να συγκρατηθούν τα φορτία της Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης. Τμήμα δε του νοτιοδυτικού ορίου προς τη Ν.Ε.Ο.Α.Λ. φέρει ψηλό τοίχιο αντιστήριξης. Η όλη έκταση είναι επιπλέον άρτια περιφραγμένη και τα όριά της είναι με σαφήνεια υλοποιημένα επί του εδάφους. Τέλος, στο δυτικό άκρο της έκτασης και κάτωθεν της φυσικής επιφάνειάς της υπάρχει τμήμα οχετού αγωγού που διέρχεται κάτω από τη Ν.Ε.Ο.Α.Λ.

Η εκτιμώμενη βιομηχανική εγκατάσταση κατασκευάστηκε σταδιακά, από την αρχή της δεκαετίας του 1970 έως το τέλος της δεκαετίας του 1990. Στέγασε τη δραστηριότητα της βιομηχανικής εταιρείας BIC VIOLEX A.E. από το 1977 και για 35 χρόνια περίπου, ενώ από τις αρχές της δεκαετίας του 2010 παραμένει κενό. Περιλαμβάνει κυρίως χώρους πρώην παραγωγικής χρήσης και σε μικρότερο ποσοστό αποθηκευτικής και γραφειακής χρήσης, παραταγμένους – σε γενικές γραμμές – εν σειρά, με συνολική επιφάνεια δόμησης **10.436,82 m²**. Η κλίση της φυσικής επιφάνειας της εδαφικής έκτασης του ακινήτου συντέλεσε στην κατασκευή ενός ισόπεδα προσβάσιμου υπογείου (βλ. κτίριο 3, ακολούθως). Τα βασικά κτιριακά τμήματα έχουν φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και στέγη από αυλακωτή λαμαρίνα, επικαθήμενη επί σιδηρών ζευκτών, με εξαίρεση τα τμήματα που περιλαμβάνουν περισσότερους από έναν ορόφους, καθώς και ορισμένους ακόμη βοηθητικούς χώρους μηχανολογικών εγκαταστάσεων, που είναι πλακοσκεπείς. Συγκεκριμένα, το παράρτημα γραφείων, ένα τριγωνικού ίχνους κτιριακό τμήμα στα ανατολικά της εγκατάστασης, περιλαμβάνει τρεις στάθμες και είναι συμβατικής κατασκευής. Όμορο, δε, στο συγκεκριμένο κτίριο και προς τα δυτικά υπάρχει παραγωγικό κτίριο, αποτελούμενο από δύο ορόφους και υπόγειο (προσβάσιμο με ανελκυστήρα φορτίων και ράμπα), επίσης συμβατικής κατασκευής. Ορισμένοι χώροι της εγκατάστασης, κατά τη λειτουργία της, έφεραν και ψευδοροφές οрукτής

ίνας, οι οποίες πλέον δεν είναι λειτουργικές. Επιπλέον, διέθεταν ένα αριθμό από σύγχρονες παροχές και δίκτυα (όπως π.χ. πλήρες δίκτυο εξαερισμού).

Φωτογραφίες του ακινήτου περιλαμβάνονται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης.

Πίνακας επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν σχετικής οδηγίας βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προκύπτουν από τα στοιχεία που μας έχουν μας είχαν παρασχεθεί από την εταιρεία NOVAL Ανώνυμος Ελληνική Βιομηχανική, Τουριστική και Εμπορική Εταιρεία («NOVAL ΑΕΒΤΕΕ»), για τις ανάγκες της προηγούμενης έκθεσης εκτίμησης της εταιρείας μας. Βάσει της εν λόγω έκθεσης, η χρήση, οι επιφάνειες και η άδεια οικοδομής κάθε επιμέρους χώρου της εγκατάστασης παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Αριθμός κτιρίου	Περιγραφή	Επίπεδο	Επιφάνεια (m ²)	Άδεια οικοδομής
1	Γραφεία	Ισόγειο	135,01	59/1972
1	Εργοστάσιο	Ισόγειο	1.399,41	59/1972
1	Εργοστάσιο	Πατάρι	1.067,95	219/1987
2	Εργοστάσιο	Ισόγειο	1.041,65	320/1979
2	Εργοστάσιο	Πατάρι	608,04	320/1979
3	Εργοστάσιο	Υπόγειο	1.032,50	395/1985
3	Εργοστάσιο	Ισόγειο	1.032,50	395/1985
4	Αποδυτήρια	Ισόγειο	31,62	59/1972
4	Αποδυτήρια	Πατάρι	10,59	395/1985
5	Κτίσμα	Ισόγειο	182,85	2648/1983
5	Κτίσμα	Πατάρι	37,98	2648/1983
5-i	Αεροφυλάκιο	-	4,32	167/1999
5-ii	Ξηραντήρας	-	1,68	167/1999
5-iii	Πύργος ψύξης	-	1,44	167/1999
5-iv	Δεξαμενή πετρελαίου	-	6,84	167/1999

6	Κτίσμα	Ισόγειο	46,81	395/1985
7	Εξέδρα μηχανών	-	8,06	940/1983
8	Θυρωρείο	Ισόγειο	19,30	2648/1983
10	Κτίσμα	Ισόγειο	53,43	395/1985
11	Κτίσμα	Ισόγειο	53,71	2648/1983
12α	Βιολογικός καθαρισμός	-	44,84	167/1999
13	Κτίσμα	Υπόγειο	786,80	219/1987
13	Κτίσμα	Ισόγειο	786,80	219/1987
13	Κτίσμα	Α όροφος	786,80	219/1987
13α	Στεγασμένο τμήμα ράμπας	Υπόγειο	57,04	219/1987
14	Βοηθητικός χώρος	Υπόγειο	202,00	219/1987
14	Πρώην χώρος γραφείων	Ισόγειο	202,00	219/1987
14	Ημιτελής χώρος γραφείων	Α όροφος	202,00	219/1987
14	Ημιτελής χώρος γραφείων	Β όροφος	202,00	219/1987
15	Λεβητοστάσιο	Ισόγειο	92,16	219/1987
16	Βάσεις για βυτία	-	63,53	320/1979
17	Αντλιοστάσιο	Ισόγειο	11,73	320/1979
18	Αποδυτήρια	Ισόγειο	48,96	167/1999 και Ν. 1337/1983
18α	Δεξαμενή επεξεργασίας αποβλήτων	-	13,34	167/1999
19	Εξέδρα κλιματισμού	-	50,00	167/1999
20	Εξέδρα	-	13,80	167/1999
21	Κεντρική κλιματιστική μονάδα	-	28,25	167/1999
21α	Χημείο	Ισόγειο	18,00	167/1999
22	Κλιματιστικά	-	18,88	167/1999
22α	Κουβούκλιο σκάλας	-	3,80	167/1999

23	Βάση υδατοδεξαμενής	-	11,00	167/1999
24	Θέση αεροσυμπιεστή	-	4,90	167/1999
25	Μεταλλική δεξαμενή	-	12,50	167/1999
Σύνολο			10.436,82	

Πηγή: Από Ιανουαρίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Αντωνίου Δασκαλαντωνάκη

Κατά την τελευταία επί τόπου αυτοψία στο ακίνητο έγιναν μετρήσεις με laser σε διάφορες θέσεις των κτιρίων, με σκοπό την ενδεικτική καταγραφή των ελεύθερων (εσωτερικών) υψών των διάφορων χώρων των κτιρίων. Χωρίς οποιαδήποτε δέσμευση πάνω στην ορθότητα των μετρήσεων, σημειώνουμε ακολούθως ορισμένα από τα αποτελέσματά τους:

- Κτίριο 1: ισόγειο 3,57 m και πατάρι (στο δοκάρι) 3,76 m
- Κτίριο 2: ισόγειο (κάτω από πατάρι) 3,58 m και συνολικά (στο δοκάρι) 6,44 m
- Κτίριο 3: ισόγειο (στο δοκάρι) 4,45 m και υπόγειο (στο δοκάρι) 3,19 m
- Κτίριο 6: 3,01 m
- Κτίριο 13: ισόγειο 3,66 m και Α' όροφος (στο δοκάρι) 4,97 m
- Κτίριο 14: υπόγειο 3,60 m, ισόγειο 2,91 m, Α' όροφος 2,82 m και Β' όροφος 2,98 m.

Συνεπώς, το μέσο ελεύθερο ύψος των κτιριακών χώρων είναι μέτριο έως μικρό για βιομηχανική χρήση και ασφαλώς πολύ μικρό για αποθηκευτική χρήση. Γενικά, ο βαθμός εξατομίκευσης του όλου συγκροτήματος είναι μάλλον υψηλός, με μεγάλο αριθμό μικρών κτιρίων, στην πλειονότητά τους με περισσότερες από μία στάθμες και με χωροθέτηση τέτοια που δεν επιτρέπουν τη διαμπερή κίνηση τροχοφόρων.

Σχετικά με την μισθώσιμη (GLA) επιφάνεια του ακινήτου αντιστοιχεί σε 9.969,41 m² καθώς η υπόλοιπη δομήσιμη επιφάνεια αφορά δεξαμενές, βυτία, βιολογικό καθαρισμό, βάσεις δεξαμενών κλπ που αποτελούν βοηθητικές κατασκευές.

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο εξυπηρετείται ή έχει εξυπηρετηθεί και δύναται άμεσα να επανασυνδεθεί με όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτροδότησης και σταθερής τηλεφωνίας). Επιπλέον το ακίνητο διέθετε έναν αριθμό από πιο σύνθετες παροχές και δίκτυα, όπως:

- κεντρικό σύστημα εξαερισμού στους παραγωγικούς χώρους και τα υπόγεια και κεντρικό σύστημα κλιματισμού σε επιλεγμένους χώρους,

- καυστήρες πιθανότατα πετρελαίου, αλλά και φυσικού αερίου, με το δίκτυο του οποίου εικάζουμε ότι το ακίνητο διέθετε σύνδεση, τόσο για την παραγωγή όσο – ενδεχομένως – και για την κεντρική θέρμανση και το ζεστό νερό χρήσης, ενώ παλιές δεξαμενές αέριων ή υγροποιημένων αέριων καυσίμων υπήρχαν σε πρώην περίφρακτο χώρο στα ανατολικά της έκτασης,
- δύο ανενεργές γεωτρήσεις (με κωδικούς ΕΜΣΥ 0700004652603 και 0700004656596),
- σύστημα πυρασφάλειας, με μόνιμο υδροδοτικό δίκτυο, δεξαμενή νερού πυρόσβεσης, αντλητικό συγκρότημα, πυροσβεστικές φωλιές, πίνακες πυρασφάλειας, συναγερμούς πυρκαγιάς, κομβία πανικού κ.λπ,
- δίκτυο μεταφοράς αέρα υπό πίεση,
- σύστημα επεξεργασίας αποβλήτων και μονάδα βιολογικού καθαρισμού, και
- αλεξικέραυνο υψηλού ιονισμού, τοποθετημένο στον περιβάλλοντα χώρο.

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

Κατάσταση συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος στατικής επάρκειας, μελέτη τρωτότητας, τεχνική έκθεση κτιρίων ή Η/Μ εγκαταστάσεων ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Κατά την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο, διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησής του είναι μέτρια έως κακή.

Εδαφολογικοί και λοιποί κίνδυνοι

Από αδρομερή έλεγχο και από την εμπειρία μας από την περιοχή, θεωρούμε ότι η σύσταση του εδάφους του εκτιμώμενου ακινήτου είναι γαιώδης, αλλά δεν γνωρίζουμε να χαρακτηρίζεται από υψηλό υδροφόρο ορίζοντα. Κάτω από το δυτικό άκρο του γηπέδου του ακινήτου, μέσα σε καλυμμένο αγωγό (οχετό) – διέρχεται ρέμα που αποτελεί παραπόταμο του Ασωπού ποταμού. Η ίδια η κοίτη του Ασωπού διατρέχει την περιοχή νότια στην αντίπερα πλευρά της Ν.Ε.Ο.Α.Λ., σε απόσταση περίπου 1,3 km από το εκτιμώμενο ακίνητο. Επίσης, δεν διέρχονται αγωγοί ρεύματος υψηλής τάσης άνωθεν ή σε μικρή απόσταση από το ακίνητο. Δεν υπάρχει στην περιοχή λατομική δραστηριότητα, ούτε οργανωμένες κτηνοτροφικές χρήσεις ή άλλες δραστηριότητες που θα μπορούσαν να έχουν επίπτωση στην αξία του εκτιμώμενου, με εξαίρεση ορισμένες παραγωγικές μονάδες υψηλής όχλησης, όπως το χυτήριο της εταιρείας

ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (του ομίλου εταιρειών ΒΙΟΧΑΛΚΟ), το οποίο βρίσκεται ακριβώς απέναντι από το ακίνητο.

Περιβαλλοντικά θέματα

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

Κίνδυνος πλημμύρας

Από αδρομερή αποδελτίωση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων, που είναι αναρτημένα στη διαδικτυακή εφαρμογή της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υ.Π.ΕΝ. (gis.floods.ypeka.gr), η θέση του ακινήτου δεν βρίσκεται σε Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ) από εσωτερικά ύδατα.

Πολοδομικό καθεστώς

Όροι/περιορισμοί δόμησης και περαιτέρω αξιοποίηση

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης ή έλεγχο πολυδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά καταγράφονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης. Με βάση αυτήν, το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), και υπόκειται στους όρους και περιορισμούς που διέπουν τη δόμηση σε εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών περιοχές, σύμφωνα με το ΠΔ της 24^{ης} Μαΐου 1985 (ΦΕΚ 270Δ/1985), αλλά και το ΠΔ 347 της 2^{ας} Σεπτεμβρίου 1993 (ΦΕΚ 146Α, άρθρο 2, παρ. 1α και 1γ) που αφορά την ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τους άξονες των εθνικών οδών. Οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το ακίνητο είναι οι εξής:

- ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας 4.000 m²,
- ελάχιστο πρόσωπο αρτιότητας 45 m,
- Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) 0,9 (ή 1,2 μετά από τριετή λειτουργία),
- συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης 4,95,

- μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 30% για μόνιμες κατασκευές ή 40% για αρθρωτές (και 50% μετά από τριετή λειτουργία),
- ελάχιστες αποστάσεις κτιρίων από όρια γηπέδου 10,00 m (ή 5,00 m κατά παρέκκλιση),
- ελάχιστες αποστάσεις κτιρίων από τον άξονα της Ν.Ε.Ο.Α.Λ. 60,00 m,
- ελάχιστες αποστάσεις κτιρίων από τον άξονα του παραδρόμου της Ν.Ε.Ο.Α.Λ. 20,00 m,
- μέγιστος αριθμός ορόφων 3 (ή 4 μετά από τριετή λειτουργία),
- μέγιστο ύψος 11,00 m (ή 32,00 m για καπνοδόχους).

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι στο ακίνητο υφίσταται, θεωρητικά, δικαίωμα σημαντικής σε όγκο περαιτέρω δόμησης, αν και αυτό μετριάζεται σημαντικά από την εναπομείνασα επιτρεπόμενη κάλυψη, που είναι πολύ μικρότερη. Οι επιβεβλημένες ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τους άξονες των εθνικών οδών, πάντως, αναιρούν το όποιο δικαίωμα περαιτέρω δόμησης. Συγκεκριμένα, με βάση αυτόν τον περιορισμό, μόνο ένα μικρό τμήμα του όλου γηπέδου, στα βορειοδυτικά, καθίσταται οικοδομήσιμο κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης, ενώ πολύ μεγάλο μέρος της υφιστάμενης δόμησης βρίσκεται εκτός των επιβεβλημένων αποστάσεων. Συνεπώς, το ακίνητο φέρει ένα πολύ σημαντικό πολεοδομικό πλεονέκτημα σε σχέση με αντίστοιχα με αυτό αλλά μη αξιοποιημένα γήπεδα, εφόσον νομίμως έχει αναπτυχθεί σε μεγάλο βαθμό εκτός των ορίων των ελάχιστων αποστάσεων από το εθνικό οδικό δίκτυο. Δεν είμαστε σε θέση, τέλος, να γνωρίζουμε εάν οι πρόσφατοι νόμοι για την ανάπτυξη γηπέδων εκτός σχεδίου πόλεων ή οικισμών (όπως οι Ν. 4467/2017, 4759/2020 κ.λπ.) επηρεάζουν και πόσο την περαιτέρω αξιοποίηση του ακινήτου ή την επανακατασκευή των υφιστάμενων κτιρίων στο υπό εκτίμηση ακίνητο.

Πολεοδομική νομιμότητα

Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης ή έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα. Η εκτίμηση πραγματοποιείται αναγκαστικά υπό την παραδοχή ότι δεν συντρέχουν πολεοδομικής φύσης κωλύματα προκειμένου το ακίνητο να είναι σε θέση να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Φόροι και ΦΠΑ

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

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Σύμφωνα με αυτήν, το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας NOVAL ΑΕΒΤΕΕ, ήδη «Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π.» (βάσει της υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωσης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων περί της σύστασης της εταιρείας). Το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ 070540207003. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δεν συντρέχουν οποιασδήποτε ιδιοκτησιακά κωλύματα προκειμένου το εκτιμώμενο ακίνητο, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, να είναι σε θέση να μεταβιβαστεί ή να μισθωθεί.

Στοιχεία κτηματολογίου

Προσφορά και ζήτηση

Πωλήσεις

Στις περιοχές βιομηχανικών χρήσεων της Τανάγρας και στις όμορες περιοχές της Βοιωτίας και της Αττικής υπάρχει σταθερή – αν και όχι μεγάλη – προσφορά βιομηχανικών και αποθηκευτικών χώρων παρόμοιων ή έστω συγκρίσιμων σε κάποιο βαθμό προδιαγραφών με αυτές του υπό εκτίμηση ακινήτου, που διατίθενται προς πώληση, κάποιοι εκ των οποίων για αρκετά μεγάλα διαστήματα (που σε ορισμένες περιπτώσεις ξεπερνούν τα 5 έτη). Η προσφορά, κατά κύριο λόγο, αφορά κτίρια παλιότερης κατασκευής ή/και κατασκευασμένα βάσει των αναγκών των χρήσεων που στέγαζαν αρχικά και συνήθως απαιτούν σημαντικό κόστος μετασκευών/προσαρμογών από τους ενδιαφερόμενους αγοραστές. Μέρος του διατιθέμενου αποθέματος αφορά και τμήματα κτιρίων ή επιμέρους ιδιοκτησίες σε ακίνητα. Το μέσο μέγεθος των διατιθέμενων προς πώληση χώρων, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, είναι της τάξης περίπου των 5.000 m², ενώ μεγαλύτερη ποικιλία παρουσιάζει το απόθεμα γης που κάθε ακίνητο διαθέτει. Το μέσο εμβαδό γηπέδου στο υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα της περιοχής, πάντως, είναι της τάξης των 15 στρεμμάτων περίπου.

Η σχετική ζήτηση, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, είναι ακόμη χαμηλή, αλλά φαίνεται ότι οι αρκετά χαμηλές σε πολλές περιπτώσεις τιμές αποτελούν δέλεαρ για επιχειρήσεις που βρίσκονται σε θετική τροχιά και ερευνούν το ενδεχόμενο επέκτασης. Μονάδες επί μακρόν κλειστές – αλλά όχι εγκαταλειμμένες – που διατίθενται προς πώληση, παρά το κατ' ομολογία πολύ μεγάλο κόστος που απαιτείται για να ξανακαταστούν λειτουργικές, μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο ζήτησης, εφόσον βρίσκονται σε σημεία που εξυπηρετούν τους υποψήφιους αγοραστές και διατίθενται στο κατάλληλο τίμημα. Αυτό αποδεικνύεται από κάποιες αγοραπωλησίες που έλαβαν χώρα τα τελευταία χρόνια. Αυτό, επίσης, αποδεικνύεται από το γεγονός ότι στην αγορά εμφανίζονται για πολύ καιρό διαθέσιμες προς πώληση εγκαταστάσεις σχετικά σύγχρονων προδιαγραφών, αλλά σε δευτερεύουσες θέσεις ή/και σε τμήματα που συγκρίσιμα με το κόστος ανάπτυξης νέων εγκαταστάσεων. Η τοπική αγορά προφανώς έχει ωριμάσει πολύ ως προς τις επιλογές ακινήτων και παρ' ότι η ρευστότητα έχει δείξει σημάδια ανάκαμψης, κανένας αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να αγοράσει ακριβά. Σε κάθε περίπτωση, οι βιομηχανικές περιοχές της Βοιωτίας, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βρίσκονται σε δεύτερη γραμμή ζήτησης σε σχέση με ανταγωνιστικές τους στην Αττική και τη Θεσσαλονίκη.

Μισθώσεις

Ως προς τις μισθώσεις, διακρίνεται αμυδρά μια απόκλιση από τα όσα συμβαίνουν στην αγορά για ιδιόχρηση. Η τοπική κτηματαγορά, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, επί της ουσίας αγωνίζεται να ξαναβρεί τη θέση της ως μια από τις πιο καταξιωμένες βιομηχανικές περιοχές της χώρας και να ανταπεξέλθει στο σχετικό ανταγωνισμό με άλλες περιοχές που βρίσκονται

επί του παρόντος στις πρώτες θέσεις της ζήτησης. Στο πλαίσιο αυτό, αρκετά ακίνητα της περιοχής διατίθεται τόσο προς πώληση (ως κενά), όσο και προς μίσθωση και τα μέσα μεγέθη κτιρίων και γηπέδων είναι παρόμοια στη μισθωτική αγορά με αυτά της αγοράς για ιδιόχρηση. Καθώς η ρευστότητα στην τοπική αγορά δεν είναι ακόμη υψηλή, αλλά η επιχειρηματική δραστηριότητα φαίνεται σταδιακά να ενισχύεται, οι μισθώσεις χώρων επανέρχονται ως μια ικανή εναλλακτική κατά την εγκατάσταση ή την επέκταση δραστηριοτήτων. Η διαδικασία αυτή φαίνεται ότι δημιουργεί πιέσεις στα μισθώματα που ενδεχομένως να συνεχιστεί και την προσεχή περίοδο, τουλάχιστον μέχρι να αποκατασταθεί μια ροή κεφαλαίου για αγορά εγκαταστάσεων για ιδιόχρηση. Η τάση αυτή, όμως, όπως είναι φυσικό ενισχύει και το επενδυτικό προφίλ της περιοχής, έστω κατ' αρχάς για επενδυτές με επαρκή ίδια κεφάλαια.

Συγκριτικά στοιχεία

Στοιχεία πωλήσεων

Κατόπιν νεότερης έρευνας και σχετικής αξιολόγησης των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από επαγγελματίες της τοπικής κτηματαγοράς, διαπιστώθηκε ότι οι τιμές πώλησης βιομηχανικών/βιοτεχνικών κτιρίων και αποθηκών συγκρίσιμων χαρακτηριστικών με αυτά του εκτιμώμενου ακινήτου (είτε σε σχέση με το έτος κατασκευής και την κατάσταση συντήρησης, είτε σε σχέση με το μέγεθος, είτε με τη θέση και την πρόσβαση, είτε σε σχέση με τις τεχνικές προδιαγραφές και τις παροχές), στην ευρύτερη περιοχή της Τανάγρας, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, κυμαίνονταν **από €300/m² έως €600/m²** περίπου. Το κάτω όριο του παραπάνω εύρους αφορά κυρίως παλαιότερα, μεγάλου μεγέθους ακίνητα, με συνήθεις τεχνικές προδιαγραφές. Για παράδειγμα, ακίνητα πολύ μεγάλης κλίμακας, με συνολική δόμηση, λόγου χάρη, που αγγίζει η ξεπερνά τα 10.000 m² ή/και ακίνητα που έχουν παραμείνει επί μακρόν κενά και χωρίς φύλαξη και τα οποία αποδεδειγμένα απαιτούν μεγάλο κόστος ανακαίνισης συναντούν μικρότερη ζήτηση που δύσκολα ξεπερνά το κάτω όριο του παραπάνω εύρους. Το άνω όριο, από την άλλη, αφορά κτίρια με πιο σύγχρονες προδιαγραφές και σε καλύτερη κατάσταση συντήρησης ή/και ακίνητα με μεγάλου μεγέθους γήπεδα με δυνατότητα σημαντικής περαιτέρω αξιοποίησης. Σημειώνεται ότι στο απόθεμα της περιοχής συμπεριλαμβάνονται και ορισμένα ακίνητα, τα οποία διατίθενται στην αγορά σε τιμήματα αρκετά υψηλότερα του άνω ορίου του παραπάνω εύρους, για λόγους που σχετίζονται περισσότερο με τις προσωπικές επιλογές των ιδιοκτητών τους και λιγότερο με κριτήρια της αγοράς. Τέτοιες περιπτώσεις ακινήτων, όπως παρατηρείται, παραμένουν για μεγάλα χρονικά διαστήματα χωρίς ουσιαστική ζήτηση, καταδεικνύοντας ότι οι απαιτήσεις των υποψήφιων πωλητών βρίσκονται εκτός αγοράς.

Στοιχεία μισθωμάτων

Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, διαπιστώσαμε, επίσης, ότι οι μισθωτικές αξίες για κτίρια βιοτεχνικής/βιομηχανικής χρήσης ή αρχικά παραγωγικής χρήσης και

εναλλακτική τρέχουσα χρήση (π.χ. αποθηκευτική), στην ευρύτερη χωρική ενότητα που περιλαμβάνει την Τανάγρα και τον Ωρωπό, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, κυμαίνονται από **€2/m²/μήνα έως €4/m²/μήνα** περίπου, κατά βάση ανάλογα με τους παράγοντες και τα κριτήρια που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης επισυνάπτονται πίνακες με ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία.

Νέες και ανταγωνιστικές αναπτύξεις

Στην εγγύς περιοχή δεν παρατηρήθηκαν νέες ή υπό κατασκευή επαγγελματικές αναπτύξεις, ικανές να επηρεάσουν την τοπική κτηματαγορά. Την πορεία της περιοχής, εντούτοις, θεωρείται ότι θα μπορούσαν να έχουν επίδραση και πολύ σημαντικές ανακατασκευές παλιών μονάδων, όπως αυτές που έχουν πραγματοποιηθεί κατά το πρόσφατο παρελθόν (π.χ. επέκταση αποθηκών της ΜΠΕΛΑ Α.Ε.) ή άλλες που εύλογα αναμένεται να πραγματοποιηθούν στο άμεσο μέλλον (π.χ. εργοστάσιο ΠΕΤΖΕΤΑΚΙΣ Α.Ε. κ.α.).

Σχόλια σχετικά με τις αποδόσεις στην επενδυτική αγορά

Από την παρακολούθηση της ευρύτερης επενδυτικής αγοράς διαπιστώνεται ότι σε πρωτεύουσες αγορές βιοτεχνικών/βιομηχανικών και αποθηκευτικών χρήσεων της Ελληνικής περιφέρειας, οι συντελεστές ετήσιας κεφαλαιακής απόδοσης (ή συντελεστές κεφαλαιοποίησης) για κτίρια παρόμοιων προδιαγραφών με του εκτιμώμενου θα πρέπει να κυμαίνονται **από 8,00% έως 10,00%**. Το υψηλότερο όριο του παραπάνω εύρους αφορά κατά βάση τη βιομηχανική χρήση, ενώ το χαμηλότερο αντιπροσωπεύει κυρίως την ασφάλεια της επένδυσης στις αποθήκες και τα κέντρα διανομής. Η ακριβής θέση ασφαλώς παίζει ρόλο στον καθορισμό του συντελεστή κεφαλαιοποίησης, αλλά όχι τόσο όσο σε άλλες κατηγορίες ακινήτων.

Εκτίμηση ακινήτου

Μεθοδολογία εκτίμησης

Επιλογή μεθόδων εκτίμησης

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

Μέθοδος 1^η: μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

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

- η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κ.λπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του,
- η προβολή του ακινήτου (όροφος, μήκος πρόσοψης κ.λπ),
- τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, το σχήμα, η διάταξη των δρόμων, η μορφολογία του εδάφους κ.λπ,
- το μέγεθος, η διάταξη και η ανάλυση των επιφανειών του ακινήτου (π.χ. ενιαία διάταξη, διάσπαση σε πολλές στάθμες, εύκολα ή όχι εμπορεύσιμο μέγεθος κ.λπ), όταν πρόκειται για κτίριο,
- τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η αρχιτεκτονική του, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές του, τα δίκτυα και οι παροχές, η ηλικία, ο βαθμός συντήρησης κ.α., επίσης όταν πρόκειται για κτίριο,
- η περίοδος στην οποία αναφέρονται τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς (προσφορά, ζήτηση, ρευστότητα κ.λπ) κατά τη δεδομένη

χρονική στιγμή της εκτίμησης, μιας και η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία έχει επίδραση στις αξίες.

Μέθοδος 2^η: μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθεις παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής και προκειμένου να προσδιοριστεί η μισθωτική αξία είναι κατ' αρχάς η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και το επίπεδο της αγοράς για ακίνητα με τα αυτά χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία, αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ηλικία του, η διάταξη του κτιρίου/των κτιρίων στο οικόπεδο, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός συντήρησής του, οι εναλλακτικά επιτρεπόμενες χρήσεις κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί, ασφαλώς, παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψη στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων.

Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά. Με βάση το παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετείται η πλέον κατάλληλη μισθωτική τιμή μονάδας ώστε να καταλήξουμε στον προσδιορισμό κατ' αρχάς ενός εύλογου μισθώματος. Το μίσθωμα στη συνέχεια κεφαλαιοποιείται με την εφαρμογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης, προκειμένου να εξαχθεί η κεφαλαιακή του αξία.

Δυνάμεις, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές

Δυνάμεις

- Το ακίνητο διαθέτει πρόσωπα μεγάλου μήκους στη Ν.Ε.Ο.Α.Λ. και την Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης.
- Η περιοχή του ακινήτου είναι αναγνωρίσιμη ως προς τις βιομηχανικές/βιοτεχνικές χρήσεις.
- Το εδαφικό σκέλος του ακινήτου υπερτερεί πολεοδομικά έναντι όμορων και γειτονικών ακινήτων που δεν έχουν οικοδομηθεί, ως προς το ότι πολύ μεγάλο μέρος της επ' αυτού ανάπτυξης βρίσκεται – υποθέτουμε νομίμως – εκτός των ορίων των ελάχιστων αποστάσεων από τους άξονες της Ν.Ε.Ο.Α.Λ. και της Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, γεγονός που δεν θα μπορούσε να επαναληφθεί υπό το τρέχον πολεοδομικό πλαίσιο.
- Το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και με εμπορεύσιμο τίτλο.

Αδυναμίες

- Το μέγεθος του κτιρίου είναι αισθητά μεγαλύτερο από το μέσο όρο των αντίστοιχων κτιρίων που προσφέρονται στην αγορά.
- Η είσοδος στο ακίνητο δυσχεραίνεται από τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης και τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της θέσης του.
- Η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου είναι μέτρια έως κακή.
- Το μέσο ελεύθερο ύψος των κτιριακών χώρων είναι μέτριο έως μικρό για βιομηχανική χρήση και πολύ μικρό για αποθηκευτική χρήση.
- Ο βαθμός εξατομίκευσης του όλου συγκροτήματος είναι μάλλον υψηλός.

Ευκαιρίες

- -

Απειλές

- Το κόστος ανακαίνισης/αποκατάστασης του ακινήτου εκτιμάται ότι αυξάνεται όσο το ακίνητο δεν συντηρείται.
- Ο υδροφόρος ορίζοντας στη θέση του ακινήτου ενδέχεται να είναι υψηλός.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας για την εφαρμογή της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

Λαμβάνοντας υπ' όψη το τρέχον επίπεδο προσφοράς και ζήτησης για βιομηχανικά και αποθηκευτικά κτίρια στην εγγύς και την ευρύτερη περιοχή, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της εκτιμώμενης βιομηχανικής εγκατάστασης, τα συγκριτικά στοιχεία που καταγράφονται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης και τις απαραίτητες προσαρμογές που έπρεπε να γίνουν σε αυτά, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου υιοθετήθηκε τιμή μονάδας ίση με **€280/m²**, η οποία είναι εύλογη λαμβάνοντας υπ' όψη τις τεχνικές προδιαγραφές των κτιρίων της, τη μέση ηλικία και την κατάσταση συντήρησής τους, το μέσο ελεύθερο ύψος τους, αλλά και τη θέση και το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου, καθώς βεβαίως και τα επίπεδα της προσφοράς και της ζήτησης στην τρέχουσα αγορά. Η εν λόγω τιμή μονάδας, δε, πρακτικά ταυτίζεται με το μέσο όρο (Μ.Ο.) των σταθμισμένων τιμών μονάδας των συγκριτικών στοιχείων που

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

- το είδος του συγκριτικού στοιχείου ή/και την περίοδο προώθησης,
- τη θέση του κάθε ακινήτου,
- το μέγεθος (κτιρίων και γηπέδου) κάθε ακινήτου και
- την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές.

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

Προσδιορισμός μισθωτικών τιμών μονάδας

Αντίστοιχα, με βάση όλα τα παραπάνω και αφού έγιναν οι σχετικές προσαρμογές επί των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν, προκειμένου να προσδιοριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου με τη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος υιοθετήθηκαν τιμές μονάδας ίσες με:

- €0,75/m²/μήνα και €1,00/m²/μήνα για τους χώρους που βρίσκονται σε υπόγεια χωρίς ισόπεδη πρόσβαση ή χώρους που βρίσκονται σε πατάρια,
- €1,50/m²/μήνα έως €2,25/m²/μήνα για κτιριακά τμήματα που αφορούν δευτερεύοντες χώρους παραγωγής ή αποθήκευσης (π.χ. χώρους υπογείων με ισόπεδη πρόσβαση), αλλά και χώρους γραφείων σε ημιτελή κατάσταση, και
- €2,75/m²/μήνα και €3,00/m²/μήνα για τα κτιριακά τμήματα που αφορούν τους χώρους παραγωγής και συναφών χρήσεων σε ισόγεια και Α' ορόφους, συμπεριλαμβανομένων γραφειακών χώρων και εργαστηρίων.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μέση μισθωτική τιμή μονάδας για το σύνολο των μισθώσιμων χώρων του εκτιμώμενου ακινήτου διαμορφώνεται σε περίπου **€2,02/m²/μήνα**, η οποία επίσης καθίσταται εύλογη από την έρευνα αγοράς και πρακτικά συμπίπτει με το Μ.Ο. των σταθμισμένων τιμών μονάδας των συγκριτικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν βάσει των ίδιων ως άνω κριτηρίων.

Προσδιορισμός συντελεστή απόδοσης

Το υπό εκτίμηση ακίνητο θεωρείται ότι δύναται να χρησιμοποιηθεί κατά βάση ως βιομηχανική εγκατάσταση και πολύ λιγότερο ως αποθήκη. Στον αντίποδα, η πολύ χαρακτηριστική θέση του και κυρίως η μικρή απόσταση από δύο εξόδους της Ν.Ε.Ο.Α.Λ. μειώνει σε κάποιο βαθμό τον επενδυτικό κίνδυνο. Συνολικά, ο μεικτός συντελεστής ετήσιας απόδοσης, ο οποίος θεωρείται

ότι αποτυπώνει επαρκώς τον επενδυτικό κίνδυνο που χαρακτηρίζει την εκτιμώμενη βιομηχανική εγκατάσταση, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, κρίνεται ότι πρέπει να εντοπίζεται κοντά στο μέσο του προαναφερθέντος εύρους και λαμβάνεται ίσος με 9,00%.

Πίνακας υπολογισμού παρατίθεται στο παράρτημα με τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

Αξία ακινητήτου

Εύλογη αξία

Εκτιμούμε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στο 60^ο km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ., στην ειδική θέση «Χιλιομόδι» της Δ.Ε. Οινοφύτων του Δήμου Τανάγρας, εντός της Π.Ε. Βοιωτίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, κατόπιν στάθμισης, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

€2.826.611,09 (ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΙΚΟΣΙ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΞΑΚΟΣΙΑ ΕΝΤΕΚΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΝΝΕΑ ΛΕΠΤΑ)

Τονίζεται ότι η προαναφερθείσα εύλογη αξία για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του ΔΠΧΑ 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την αντίστοιχη αγοραία αξία.

Αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιριακού σκέλους

Για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, η παραπάνω αξία μπορεί να επιμεριστεί ως ακολούθως:

- αξία εδαφικού σκέλους €440.900,00 και
- απαξιωμένο κόστος αποκατάστασης κτιρίου και εγκαταστάσεων, μη συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε μόνιμα ή μη μόνιμα προσαρτημένου μηχανολογικού εξοπλισμού παραγωγής, €2.385.711,09.

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίου αποτελεί θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση των οικονομικών καταστάσεων και επ' ουδενί δεν υπονοείται ότι το ως άνω απαξιωμένο κόστος αποκατάστασης ταυτίζεται με τις αποσβεσμένες τιμές του πραγματικά καταβληθέντος κεφαλαίου για κατασκευαστικές εργασίες. Συγκεκριμένα και προκειμένου να επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η αξία της γης, με βάση την επαγγελματική μας κρίση και στοιχεία της αγοράς. Το μέρος της αξίας που προέκυψε ως διαφορά μεταξύ της αξίας γης και της συνολικής εύλογης αξίας θεωρούμε ότι μπορεί να αντιστοιχιστεί με το (απαξιωμένο) κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών βελτιώσεων.

Εκτίμηση υλικής αξίας (κόστους ανακατασκευής)

Δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία στο ακίνητο με σκοπό την ενδελεχή αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής, με επιμέτρηση ποσοτήτων ή άλλο αναλυτικό τρόπο. Το αναφερόμενο κόστος αποτελεί ενδεικτικό και μόνο ποσό για ασφαλιστικούς σκοπούς, για το οποίο η εταιρεία μας δεν φέρει ουδεμία ευθύνη. Στο πλαίσιο αυτό, το κόστος ανακατασκευής του ακινήτου – μη συμπεριλαμβανομένων κατεδαφίσεων των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, σε περίπτωση έλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου – εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των €8.245.000, συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένου του ΦΠΑ και οποιασδήποτε επίπτωσης του πληθωρισμού.

Πίνακας σχετικών υπολογισμών επισυνάπτεται στο παράρτημα της έκθεσης.

Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής (ΥΔΖ)

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

- την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου κατασκευαστικού τύπου, χρήσης και βαθμού εξατομίκευσης ακινήτα, που στη συγκεκριμένη περίπτωση λήφθηκαν τα 35 έτη και
- την ουσιαστική ηλικία του ακινήτου (μέση σταθμική ηλικία, που εξάγεται βάσει της ονομαστικής ηλικίας κάθε κτιρίου, η οποία τυπικά θεωρείται ότι ξεκινά 2 έτη μετά την έκδοση της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, και βάσει τη συμμετοχής της επιφάνειας του εν λόγω κτιρίου στο σύνολο της δόμησης του ακινήτου) κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων.

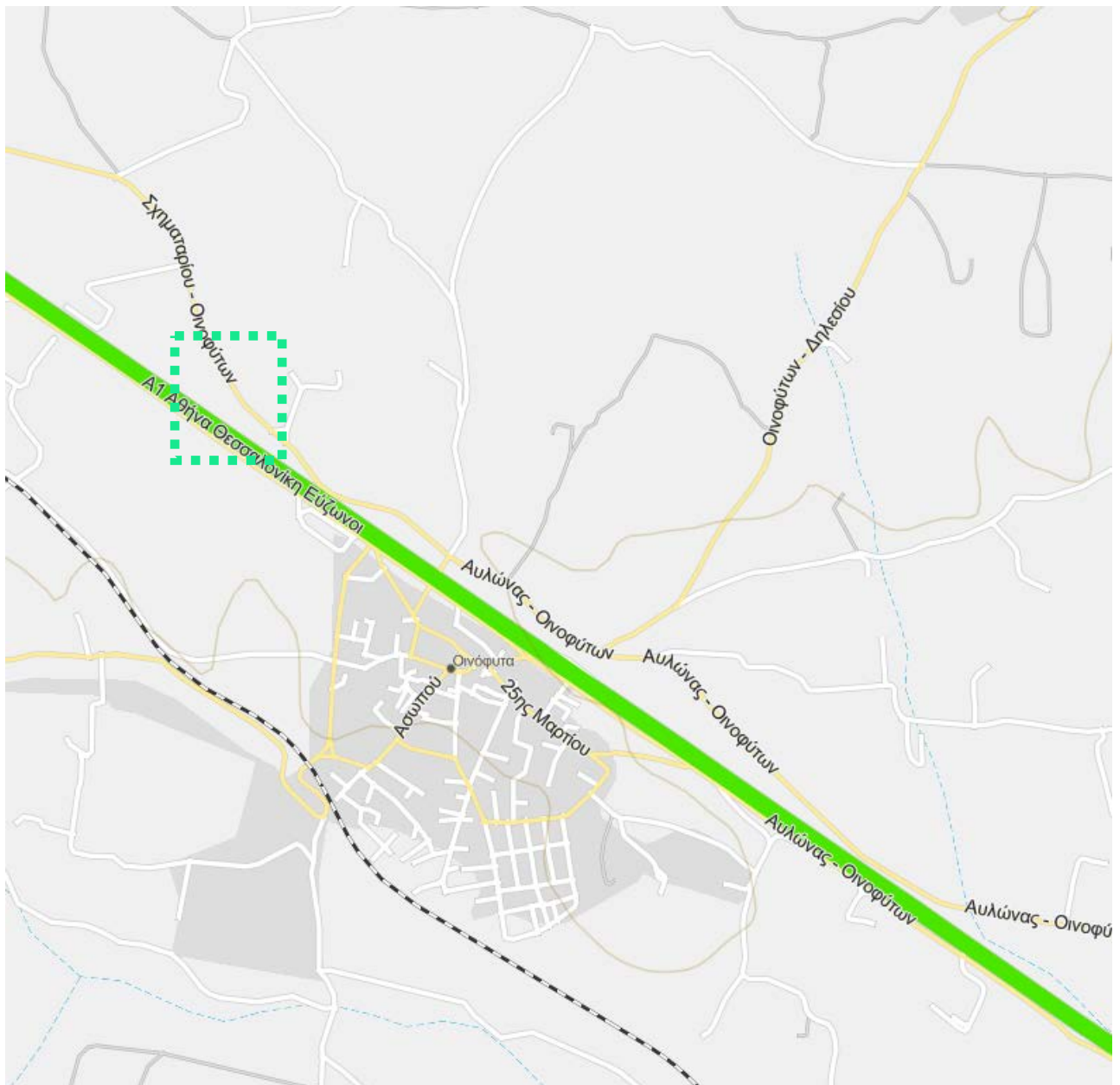
Με βάση τα παραπάνω, ως κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής της βιομηχανικής εγκατάστασης στο 60^ο km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ., στην ειδική θέση «Χιλιμόδι» της Δ.Ε. Οινόφυτων του Δήμου Τανάγρας, εντός της Π.Ε. Βοιωτίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, ορίστηκε προσεγγιστικά η 22^η Οκτωβρίου 1997. Ως εκ τούτου, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής της προσδιορίζεται σε 13,8 έτη.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτες περιοχής

Απόσπασμα χάρτη περιοχής

Το σημειωμένο πλαίσιο αφορά τη θέση της δορυφορικής φωτογραφίας που ακολουθεί



Πηγή υποβάθρου: xo.gr

Δορυφορική φωτογραφία θέσης ακινήτου

Το επισημασμένα όρια αφορούν τα κατά προσέγγιση όρια του γηπέδου του ακινήτου



Πηγή υποβάθρου: Google maps (38.316515, 23.630501)

Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη κτιρίων

Γενική άποψη κτιρίων υπ' αριθμό 13, 14 και 1



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη κτιρίου

Λεπτομέρεια ισόγειου κτιρίου υπ' αριθμό 13



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη κτιρίου

Λεπτομέρεια ισογείου κτιρίου υπ' αριθμό 2



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη κτιρίου Μερική άποψη κτιρίου υπ' αριθμό 3



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη κτιρίου

Λεπτομέρεια ισογείου κτιρίου υπ' αριθμό 3



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη κτιρίου

Μερική άποψη κτιρίου υπ' αριθμό 15 (λεβητοστασίου)



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη ακινήτου

Αναλημματικό τοιχίο στο βορειοανατολικό όριο



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες συγκριτικών και σταθμίσεων

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

α/α	Τοποθεσία	Επιφάνεια (m ²)	Τίμημα (€)	Τιμή μονάδας (€/m ²)	Περιγραφή	Πηγή
1	Τανάγρα, Οινόφυτα, θέση «Ρουμάνια», επί της δημοτικής οδού που οδηγεί στο Δήλεσι	4.800,00	2.750.000	573	Πρόκειται για αιτούμενο τίμημα για βιομηχανικό συγκρότημα, σε συνολικό γήπεδο εμβαδού 11.048,07 m ² , που περιλαμβάνει 2 κτίρια. Το πρώτο κτίριο έχει συνολική επιφάνεια 3.000 m ² και αποτελείται από 2.000 m ² σε ισόγειο (με 7,5 m ύψος), 800 m ² σε υπόγειο με ράμπα και 200 m ² αποθήκες) και είναι κατασκευής 1997, από προκατασκευασμένα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος και ελαφριά, δίρριχτη στέγαση. Το δεύτερο κτίριο είναι πλακοσκεπές, συνολικής επιφάνειας 1.800 m ² και αποτελείται από 900 m ² σε ισόγειο (με 5 m ύψος) και 900 m ² σε Α' όροφο) και είναι κατασκευής 2004. Το ακίνητο διαθέτει γεώτρηση, 2 υποσταθμούς ρεύματος, σύστημα πυρασφάλειας και ανελκυστήρα βαρέως τύπου. Βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης. Σημειώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο διατίθεται προς πώληση για περισσότερο από 3 έτη.	DONTAS REAL ESTATE
2	Τανάγρα, Οινόφυτα, 61 ^ο km Ν.Ε.Ο.Α.Λ., θέση «Άγιος Δημήτριος», με είσοδο από την Παλαιά Εθνική Οδό Αθηνών-Θεσσαλονίκης	7.461,00	2.910.000	390	Πρόκειται για αιτούμενο τίμημα για βιομηχανοστάσιο (τέως εργοστάσιο φαρμάκων), από οπλισμένο σκυρόδεμα και οπτοπλινθοδομές, κατασκευής 1990, αποτελούμενο από ημιυπόγειο επιφάνειας 1.219,63 m ² , ισόγειο επιφάνειας 5.043,72 m ² περίπου, ημιώροφο επιφάνειας 614,98 m ² περίπου, Α' όροφο επιφάνειας 547,95 m ² και δώμα 34,72 m ² , σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, σε τριγωνικού σχήματος γήπεδο εμβαδού 15,931 στρεμμάτων περίπου, με μήκος προσώπου στην Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης περίπου 220 m. Διαθέτει ανελκυστήρα φορτίων και ψυκτικούς θαλάμους (συντήρησης και βαθιάς ψύξης).	Asset Real Estate

3	Τανάγρα, Οινόφυτα, θέση «Ρουμάνια», επί ασφαλτοστρωμέν ης αγροτικής οδού κάθετης στη δημοτική οδό που οδηγεί στο Δήλεσι	10.404,20	4.000.000	384	Πρόκειται για αιτούμενη τιμή για μεταλλικό βιομηχανικό κτίριο, με σύμμεικτης κατασκευής παράρτημα γραφείων, που κατασκευάστηκε το 2012 σε επικλινές, ακανόνιστου σχήματος γήπεδο εμβαδού 42.708,99 m ² , σε ζώνη όπου προβλέπονται όλες οι βιομηχανικές χρήσεις. Αποτελείται από ενιαίο ισόγειο βιομηχανικό χώρο επιφάνειας 7.488,32 m ² , με ύψος 8 m και κτίριο γραφείων και παρεμφερών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 2.915,88 m ² (με υπόγειο, ισόγειο, μεσόροφο, Α' και Β' όροφο). Οι εγκαταστάσεις είναι σύγχρονων προδιαγραφών και σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Διαθέτουν υποσταθμό, γεώτρηση ,3 δεξαμενές LPG 5.000 lt έκαστη, πλήρη εγκατάσταση και δεξαμενές πυρόσβεσης με αντλίες ρεύματος και diesel , παροχή αέρα σε όλους τους χώρους με κομπρεσέρ 75HP, 4 μεγάλες πόρτες φόρτωσης και 4 γερανογέφυρες. Στο ακίνητο υπάρχει και Φ/Β σταθμός 0.5 MWp που εγκαταστάθηκε σε τμήμα του γηπέδου (εμβαδού 11,5 στρεμμάτων περίπου) και στο δώμα του κτιρίου γραφείων. Σημειώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο διατίθεται προς πώληση για περισσότερο από 7 έτη.	Αθανασίου Real Estate Services
4	Τανάγρα, Οινόφυτα, Άγιοι Ανάργυροι, σε επαφή με τη γραμμή του ΟΣΕ, 650 m από τον παράδρομο της Ν.Ε.Ο.Α.Λ.	2.323,00	960.000	413	Πρόκειται για αιτούμενο τίμημα για μονώροφο βιομηχανικό/αποθηκευτικό κτίριο μεταλλικής κατασκευής του 2003 (που συμπεριλαμβάνει και 145,00 m ² γραφείων σε πατάρι), με στεγασμένη ράμπα φορτοεκφόρτωσης δύο θέσεων πλέον μιας ακόμη, ισόπεδης αυτόματης θύρας, με όχι οριστικά διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο επί γηπέδου εμβαδού περίπου 16 στρεμμάτων, με κλίση προς Νότο (προς τη σιδηροδρομική γραμμή). Σημειώνεται ότι το συγκεκριμένο κτίριο διατίθεται προς πώληση για περισσότερο από 5 έτη.	Αθανασίου Real Estate Services
5	Τανάγρα, Οινόφυτα, θέση «Τεμπέλι», πίσω από τις εγκαταστάσεις της ΜΠΕΛΛΑ Α.Ε. (JUMBO) στο ύψος του 57 ^{ου} km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ.	2.861,00	1.380.000	482	Πρόκειται για αιτούμενο τίμημα για βιομηχανικό κτίριο δύο ορόφων, συμβατικής κατασκευής, πλακοσκεπές, ηλικίας 45-50 ετών, σε κακή κατάσταση συντήρησης. Έχει κατασκευαστεί στην άκρη γηπέδου εμβαδού 18 στρεμμάτων περίπου, σε ζώνη βιομηχανικών χρήσεων μέσης όχλησης, στο οποίο υπάρχει πολύ μεγάλο δικαίωμα περαιτέρω δόμησης (και κάλυψης) μέχρις εξάντλησης των συντελεστών εκμετάλλευσης. Το κτίριο διαθέτει ράμπα φορτοεκφόρτωσης, βιομηχανικό ρεύμα και ράμπα ισόπεδης πρόσβασης στον Α' όροφο (κατάλληλη για τριαξονικά φορτηγά). Σημειώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο διατίθεται προς πώληση στην αγορά για πάνω 3 έτη. Πριν από 1 έτος είχε προγραμματιστεί για αυτό διαδικασία πλειστηριασμού, με τιμή εκκίνησης €769.000.	DONTAS REAL ESTATE

6	Τανάγρα, Οινόφυτα, Άγιος Δημήτριος, επί της Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, απέναντι από την εγκατάσταση του Γερολυμάτου (στο ύψος του 58 ^{ου} km)	3.459,26	2.200.000	636	Πρόκειται για αιτούμενο τίμημα για συγκρότημα αποθηκευτικού κτιρίου μεταλλικής κατασκευής με συμβατικής κατασκευής κτίριο γραφείων και υπόστεγο χώρο φορτοεκφόρτωσης, κατασκευασμένο σε δύο φάσεις: η πρώτη την περίοδο 2004-2005 και η δεύτερη την περίοδο 2017-2018, επί γηπέδου εμβαδού 9.980,63 m ² . Το κυρίως κτίριο (πρώην χώρος παραγωγής και μετέπειτα αποθήκη της Isomat) έχει δίρριχτη στέγαση, με άνοιγμα 28,40 m, ύψος 10,75 m στον κορφιά και ύψος στέγης 2,10 m. Το δεύτερο κτίριο είναι επίσης μεταλλικής κατασκευής στεγασμένος χώρος φορτοεκφόρτωσης και μέσα σε αυτόν γραφείο κίνησης, που προστέθηκε πιο πρόσφατα στην αποθήκη. Το τρίτο κτίριο είναι πλακοσκεπές, με εξωτερικές όψεις καλυμμένες με φύλλα αλουμινίου. Διαθέτει τρία επίπεδα και το τελευταίο φωτίζεται από αίθριο. Βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Διατίθεται στην αγορά για περίπου 1 έτος.	RAPTIS REAL ESTATE
---	---	----------	-----------	-----	---	--------------------

Πίνακας σταθμίσεων συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

α/α	Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου ή/και την περίοδο προώθησης	Στάθμιση για τη θέση	Στάθμιση για το μέγεθος (κτιρίων και γηπέδου)	Στάθμιση για την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές	Συνολική στάθμιση	Σταθμισμένη τιμή μονάδας (€/m ²)
1	-15%	20%	-20%	-20%	-35%	372
2	-10%	0%	0%	-5%	-15%	332
3	-35%	20%	-10%	-40%	-65%	135
4	-30%	30%	-35%	-20%	-40%	248
5	-25%	20%	-40%	15%	-30%	338
6	-10%	10%	-30%	-30%	-60%	254
Μ.Ο.	-20,8%	16,7%	-22,5%	-16,7%		280

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων

α/α	Τοποθεσία	Επιφάνεια (m ²)	Μίσθωμα (€)	Τιμή μονάδας (€/m ²)	Περιγραφή	Πηγή
1	Τανάγρα, Οινόφυτα, Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης (στο ύψος του 57 ^{ου} km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ.)	2.492,00	10.000	4,0	Πρόκειται για αιτούμενο μίσθωμα για βιομηχανικό κτίριο συμβατικής κατασκευής, του 1995, επιφάνειας 1.586 m ² και για 3όροφο συνοδευτικό κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 906 m ² . Το βιομηχανικό κτίριο διαθέτει επιμέρους ψυκτικούς θαλάμους (συντήρησης και βαθιάς ψύξης) και 5 ράμπες φορτοεκφόρτωσης. Το ακίνητο διαθέτει υποσταθμό αποτελούμενο από χώρο μέσης τάσης, χώρο μετασχηματιστή και χώρο χαμηλής τάσης. Βρίσκεται σε ικανοποιητική κατάσταση συντήρησης. Έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο εμβαδού 7.960 m ² , το οποίο αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης εμβαδού 69.948,91 m ² , στο οποίο υπάρχει μια επιπλέον βιομηχανική εγκατάσταση (παραγωγής υλικών ζαχαροπλαστικής). Ο περιβάλλων χώρος του ως άνω μισθίου είναι διαμορφωμένος με σκληρά υλικά και με ζώνες φύτευσης.	Ιδιώτης
2	Ωρωπός, Αυλώνας, Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης (στο ύψος του 56 ^{ου} km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ.)	7.000,00	14.000	2,0	Πρόκειται για αιτούμενο μίσθωμα για παλιό βιοτεχνικό κτίριο 40 ετών περίπου, που έχει μετατραπεί σε επαγγελματικό (εμπορικό πρατήριο) τα τελευταία χρόνια, σε γήπεδο εμβαδού 12.672,38 m ² , με μεγάλη προβολή στη Ν.Ε.Ο.Α.Λ. Αποτελείται από ημιυπόγειο επιφάνειας 600 m ² , ισόγειο, Α' όροφο και Β' όροφο επιφάνειας 2.000 m ² έκαστος (με ύψος 4,4 m) και γραφεία σε 2 στάθμες συνολικής επιφάνειας 400 m ² , και βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Διαθέτει υπαίθριο χώρο στάθμευσης 50 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, δάπεδα από κεραμικά πλακίδια, κουφώματα αλουμινίου, ψευδοροφές, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμό, δομημένη καλωδίωση και 2 εσωτερικά κλιμακοστάσια. Εξυπηρετείται από γεώτρηση και τριφασικό ρεύμα (3 x 100 Α), ενώ υπάρχει πρόβλεψη για εγκατάσταση 2 ανελκυστήρων. Σημειώνεται ότι χώροι εντός του ακινήτου διατίθενται προς μίσθωση για περισσότερο από 3 έτη.	LIBERTY

3	Τανάγρα, Οινόφυτα, Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης (στο ύψος του 58 ^{ου} km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ., στον κόμβο των Οινοφύτων)	5.500,00	20.000	3,6	Πρόκειται για αιτούμενο μίσθωμα για βιοτεχνικό κτίριο μεταλλικής κατασκευής, ηλικίας περίπου 25 ετών, σε τρίφατσο γήπεδο εμβαδού 12.535,52 m ² , αγορασμένο πρόσφατα από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, προς περίπου €1,5 εκ προκειμένου να ανακαινιστεί και να μισθωθεί ή να πωληθεί. Η ανακαίνιση ολοκληρώθηκε πολύ πρόσφατα και κόστισε περίπου €0,5 εκ. Ο ιδιοκτήτης αξιώνει ενοίκιο €22.000/μήνα ή τίμημα €3.800.000. Ο μεσίτης που τον εκπροσωπεί, εντούτοις, θεωρεί ότι το εύλογο επίπεδο για το ενοίκιο είναι της τάξης των €16-17.000/μήνα και το εύλογο τίμημα περίπου €2,2 εκ. (ARY ≈ 9,0%).	Δανός & Συνεργάτες
4	Τανάγρα, Οινόφυτα, Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης (στο ύψος του 60 ^{ου} km της Ν.Ε.Ο.Α.Λ.), δίπλα στην εγκατάσταση της ΚΟΡΡΕΣ ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΑΕ	6.268,00	12.000	1,9	Πρόκειται για αιτούμενο μίσθωμα για πρώην βιομηχανικό κτίριο (Ν.Ι.ΜΙΝΟΓΛΟΥ ΑΕ - ΔΕΡΜΟΠΛΑΣΤ) από οπλισμένο σκυρόδεμα και με μεταλλική στέγαση, ηλικίας 35 ετών περίπου, σε οικόπεδο 18 στρεμμάτων. Περιλαμβάνει υπόγειο 1.520 m ² , ισόγειο 3.155 m ² και Α' όροφο 1.593 m ² . Το υπόγειο είναι ισόπεδα προσβάσιμο από τον περιβάλλοντα χώρο, χάρη στην κλίση του γηπέδου και διαθέτει χώρο φορτοεκφόρτωσης, ενώ το ισόγειο εξυπηρετείται από ανεξάρτητες ράμπες φορτοεκφόρτωσης. Το ακίνητο διαθέτει κόμβο εισόδου-εξόδου στην Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης.	RAPTIS REAL ESTATE

Πίνακας σταθμίσεων συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων

α/α	Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου	Στάθμιση για τη θέση	Στάθμιση για το μέγεθος (κτιρίων και γηπέδου)	Στάθμιση για την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές	Συνολική στάθμιση	Σταθμισμένη τιμή μονάδας (€/m ²)
1	-10%	10%	-30%	5%	-25%	3,01
2	-20%	0%	0%	15%	-5%	1,90
3	-10%	0%	-5%	-40%	-55%	1,64
4	-10%	0%	-5%	-5%	-20%	1,53
Μ.Ο.	-13,3%	3,3%	-11,7%	-6,7%		2,02

Παράρτημα IV: Πίνακες υπολογισμού αξίας και έλεγχοι ευαισθησίας

Πίνακας προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Περιγραφή	Επιφάνεια (m ²)	Τιμή μονάδας (€/m ²)	Εύλογη αξία (€)
Βιομηχανοστάσιο αποτελούμενο από μεγάλο αριθμό κτιρίων και εγκαταστάσεων, άλλες διακριτές και άλλες έντονα αλληλεξαρτημένες μεταξύ τους, σε μεγάλο βαθμό εξατομικευμένο πάνω στην παραγωγή της εταιρείας BIC VIOLEX A.E., την οποία στέγαζε από το 1977 έως τις αρχές της δεκαετίας του 2010, όταν και σταμάτησε η λειτουργία του και έκτοτε παραμένει κενό και βρίσκεται σε κατάσταση συντήρησης μέτρια έως κακή	10.436,82	280	2.922.309,60
Σύνολο	10.436,82		2.922.309,60

Πίνακας προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

Αριθμός κτιρίου	Περιγραφή	Επιφάνεια (m ²)	Άδεια οικοδομής	Επίπεδο	Μισθωτική τιμή μονάδας (€/m ² /μήνα)	Μηνιαίο μίσθωμα (€)	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης	Ισοδύναμη τιμή μονάδας (€/m ²)	Εύλογη αξία (€)
1	Γραφεία	135,01	59/1972	Ισόγειο	3,00	405,03	9,00%	400,00	54.004,00
1	Εργοστάσιο	1.399,41	59/1972	Ισόγειο	2,75	3.848,38	9,00%	366,67	513.117,00
1	Εργοστάσιο	1.067,95	219/1987	Πατάρι	1,00	1.067,95	9,00%	133,33	142.393,33
2	Εργοστάσιο	1.041,65	320/1979	Ισόγειο	3,00	3.124,95	9,00%	400,00	416.660,00
2	Εργοστάσιο	608,04	320/1979	Πατάρι	1,00	608,04	9,00%	133,33	81.072,00

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ/ΕΝΤΟΛΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ.

3	Εργοστάσιο	1.032,50	395/1985	Υπόγειο	2,25	2.323,13	9,00%	300,00	309.750,00
3	Εργοστάσιο	1.032,50	395/1985	Ισόγειο	2,75	2.839,38	9,00%	366,67	378.583,33
4	Αποδυτήρια	31,62	59/1972	Ισόγειο	2,75	86,96	9,00%	366,67	11.594,00
4	Αποδυτήρια	10,59	395/1985	Πατάρι	1,00	10,59	9,00%	133,33	1.412,00
5	Κτίσμα	182,85	2648/1983	Ισόγειο	2,75	502,84	9,00%	366,67	67.045,00
5	Κτίσμα	37,98	2648/1983	Πατάρι	1,00	37,98	9,00%	133,33	5.064,00
5-i	Αεροφυλάκιο	4,32	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
5-ii	Ξηραντήρας	1,68	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
5-iii	Πύργος ψύξης	1,44	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
5-iv	Δεξαμενή πετρελαίου	6,84	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
6	Κτίσμα	46,81	395/1985	Ισόγειο	1,50	70,22	9,00%	200,00	9.362,00
7	Εξέδρα μηχανών	8,06	940/1983	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
8	Θυρωρείο	19,30	2648/1983	Ισόγειο	-	-	-	-	-
10	Κτίσμα	53,43	395/1985	Ισόγειο	1,50	80,15	9,00%	200,00	10.686,00
11	Κτίσμα	53,71	2648/1983	Ισόγειο	1,50	80,57	9,00%	200,00	10.742,00
12α	Βιολογικός καθαρισμός	44,84	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
13	Κτίσμα	786,80	219/1987	Υπόγειο	0,75	590,10	9,00%	100,00	78.680,00
13	Κτίσμα	786,80	219/1987	Ισόγειο	1,75	1.376,90	9,00%	233,33	183.586,67

13	Κτίσμα	786,80	219/1987	A' όροφος	1,75	1.376,90	9,00%	233,33	183.586,67
13α	Στεγασμένο τμήμα ράμπας	57,04	219/1987	Υπόγειο	-	-	-	-	-
14	Βοηθητικός χώρος	202,00	219/1987	Υπόγειο	1,00	202,00	9,00%	133,33	26.933,33
14	Πρώην γραφειακός χώρος	202,00	219/1987	Ισόγειο	2,25	454,50	9,00%	300,00	60.600,00
14	Ημιτελής γραφειακός χώρος	202,00	219/1987	A' όροφος	2,25	454,50	9,00%	300,00	60.600,00
14	Ημιτελής γραφειακός χώρος	202,00	219/1987	B' όροφος	2,25	454,50	9,00%	300,00	60.600,00
15	Λεβητοστάσιο	92,16	219/1987	Ισόγειο	-	-	-	-	-
16	Βάσεις για βυτία	63,53	320/1979	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
17	Αντλιοστάσιο	11,73	320/1979	Ισόγειο	-	-	-	-	-
18	Αποδυτήρια	48,96	167/1999 και Ν. 1337/1983	Ισόγειο	1,50	73,44	9,00%	200,00	9.792,00
18α	Δεξαμενή επεξεργασίας αποβλήτων	13,34	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
19	Εξέδρα κλιματισμού	50,00	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00

20	Εξέδρα	13,80	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
21	Κεντρική κλιματιστική μονάδα	28,25	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
21α	Χημείο	18,00	167/1999	Ισόγειο	3,00	54,00	9,00%	400,00	7.200,00
22	Κλιματιστικά	18,88	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
22α	Κουβούκλιο σκάλας	3,80	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
23	Βάση υδατοδεξαμενής	11,00	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
24	Θέση αεροσυμπιεστή	4,90	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
25	Μεταλλική δεξαμενή	12,50	167/1999	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
Σύνολο		10.436,82				20.122,98			2.683.063,33

Πίνακας στάθμισης των αποτελεσμάτων των δυο μεθόδων

Μέθοδος εκτίμησης	Εύλογη αξία (€)	Συντελεστής βαρύτητας
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	2.922.309,60	60%
Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	2.683.063,33	40%
Σταθμισμένη αξία	2.826.611,09	

Έλεγχος ευαισθησίας συντελεστή κεφαλαιοποίησης (στη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος)

Σενάριο	Συντελεστής ετήσιας κεφαλαιακής απόδοσης	Αξία βάσει κεφαλαιοποίησης (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη αξία (€)
Βασικό σενάριο	9,000%	€ 2.683.063,33	€ 2.922.309,60	€ 2.826.611,09
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης +10%	9,900%	€ 2.439.148,48	€ 2.922.309,60	€ 2.729.045,15
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης -10%	8,100%	€ 2.981.181,48	€ 2.922.309,60	€ 2.945.858,35

Έλεγχος ευαισθησίας αγοραίου μισθώματος (στη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος)

Σενάριο	Αγοραία μισθωτική αξία (€/m ² /μήνα)	Αξία βάσει κεφαλαιοποίησης (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη αξία (€)
Βασικό σενάριο	2,02	€ 2.683.063,33	€ 2.922.309,60	€ 2.826.611,09
Αγοραία μισθωτική αξία +10%	2,22	€ 2.951.369,67	€ 2.922.309,60	€ 2.933.933,63
Αγοραία μισθωτική αξία -10%	1,82	€ 2.414.757,00	€ 2.922.309,60	€ 2.719.288,56

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

Σκληρό κόστος

Περιγραφή	Επίπεδο	Επιφάνεια (m ²)	Κόστος ανά μονάδα (€/m ²)	Κόστος ανακατασκευής (€)
Γραφεία	Ισόγειο	135,01	1.000	135.010,00
Εργοστάσιο	Ισόγειο	1.399,41	800	1.119.528,00
Εργοστάσιο	Πατάρι	1.067,95	400	427.180,00
Εργοστάσιο	Ισόγειο	1.041,65	600	624.990,00
Εργοστάσιο	Πατάρι	608,04	300	182.412,00
Εργοστάσιο	Υπόγειο	1.032,50	600	619.500,00
Εργοστάσιο	Ισόγειο	1.032,50	500	516.250,00
Αποδυτήρια	Ισόγειο	31,62	700	22.134,00
Αποδυτήρια	Πατάρι	10,59	400	4.236,00
Κτίσμα	Ισόγειο	182,85	600	109.710,00
Κτίσμα	Πατάρι	37,98	300	50.000,00
Αεροφυλάκιο	-	4,32	400	15.000,00
Ξηραντήρας	-	1,68	300	8.000,00
Πύργος ψύξης	-	1,44	300	432,00
Δεξαμενή πετρελαίου	-	6,84	200	1.368,00

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ/ΕΝΤΟΛΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ.

Κτίσμα	Ισόγειο	46,81	700	32.767,00
Εξέδρα μηχανών	-	8,06	200	1.612,00
Θυρωρείο	Ισόγειο	19,30	700	90.000,00
Κτίσμα	Ισόγειο	53,43	500	26.715,00
Κτίσμα	Ισόγειο	53,71	500	26.855,00
Βιολογικός καθαρισμός	-	44,84	400	500,00
Κτίσμα	Υπόγειο	786,80	600	472.080,00
Κτίσμα	Ισόγειο	786,80	900	708.120,00
Κτίσμα	Α' όροφος	786,80	500	393.400,00
Στεγασμένο τμήμα ράμπας	Υπόγειο	57,04	400	22.816,00
Κτίσμα	Υπόγειο	202,00	700	141.400,00
Κτίσμα	Ισόγειο	202,00	900	181.800,00
Κτίσμα	Α' όροφος	202,00	500	101.000,00
Κτίσμα	Β' όροφος	202,00	500	101.000,00
Λεβητοστάσιο	Ισόγειο	92,16	500	46.080,00
Βάσεις για βυτία	-	63,53	100	6.353,00
Αντλιοστάσιο	Ισόγειο	11,73	500	5.865,00
Αποδυτήρια	Ισόγειο	48,96	400	19.584,00
Δεξαμενή επεξεργασίας αποβλήτων	-	13,34	100	1.334,00
Εξέδρα κλιματισμού	-	50,00	100	5.000,00

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ/ΕΝΤΟΛΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ.

Εξέδρα	-	13,80	200	2.760,00
Κεντρική κλιματιστική μονάδα	-	28,25	0	0,00
Χημείο	Ισόγειο	18,00	1.000	18.000,00
Κλιματιστικά	-	18,88	0	0,00
Κουβούκλιο σκάλας	-	3,80	500	1.900,00
Βάση υδατοδεξαμενής	-	11,00	100	1.100,00
Θέση αεροσυμπιεστή	-	4,90	100	490,00
Μεταλλική δεξαμενή	-	12,50	0	0,00
Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου		15.817,67	20	316.353,40
Σύνολο				6.560.634,40

Απρόβλεπτα

Μερικό σύνολο κόστους ανακατασκευής, μη συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων (€)	6.560.634,40
Απρόβλεπτα (3%)	196.819,03
Μερικό σύνολο κόστους ανακατασκευής, συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων (€)	6.757.453,43

Ελαφριά κόστη

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Διάρκεια κατασκευής (σε έτη)	Κόστος ανακατασκευής (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση και αρχιτεκτονική μελέτη	1,50%	-	98.409,52

	Στατική μελέτη και επίβλεψη	2,00%	-	131.212,69
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	2,00%	-	131.212,69
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	0,25%	-	16.401,59
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	0,50%	-	32.803,17
	Διαχείριση έργου	0,125%	-	8.200,79
	Ποιοτικός έλεγχος	0,00%	-	0,00
Ασφάλιση, νομική προστασία και μέτρα ασφαλείας	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,15%	2	19.681,90
	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,050%	2	6.560,63
	Μέτρα ασφαλείας εργοταξίου και περιμέτρου έργου	0,25%	-	16.401,59
Χρηματοδότηση	Επιτόκιο χρηματοδότησης (ανά έτος)	5,50%	2	370.757,85
Εργολαβικό όφελος		10,0%	-	656.063,44
Μερικό σύνολο ελαφριού κόστους				1.487.705,86

Συνολικό κόστος ανακατασκευής

Συνολικό κόστος ανακατασκευής (€)

8.245.159,29

Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης



Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

Περιεχόμενα

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

Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, τη 18^η Οκτωβρίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

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

ΚΑΙ

Αφετέρου δε:

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

ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:

Αντικείμενο

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

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

Σκοπός εκτίμησης

Σύνταξη εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων.

Γενικές Αρχές και Βάση Εκτίμησης

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

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

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

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

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

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

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

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

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

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

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

Απαιτούμενα Στοιχεία

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

Αυτοψία

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

Γλώσσα

Οι εκθέσεις εκτίμησης θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

Παραδοτέο

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

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

Χρονοδιάγραμμα

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

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

Αμοιβή

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

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

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

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

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

Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή

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

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

Όροι Ανάθεσης

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

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

Γενικές Διατάξεις

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

Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία

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


Περιεχόμενο Σύμβασης

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

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

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**


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

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®

RICS Registered Valuer

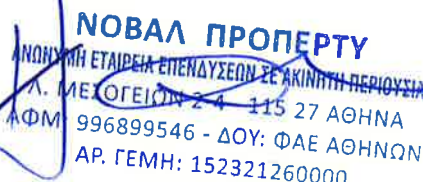
Διευθύνων Σύμβουλος

+30 213 0169 570

Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Για τη **NOVAL PROPERTY**

Για τη **NOVAL PROPERTY**


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

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Παράρτημα

Πίνακας Ακινήτων

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

Ασφαλιστική Κάλυψη

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

Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων

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

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

Για περισσότερες πληροφορίες:

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

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

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

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

www.cbre-axies.gr