



Έκθεση εκτίμησης

Εδαφική έκταση

Θέση «Πουρνιάς», Αγία Μαρίνα, Φθιώτιδα

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 (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..... | 7 |
| Μέρος III: Εκτιμώμενο ακίνητο..... | 17 |
| Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης..... | 45 |

Μέρος Ι: Σύνοψη έκθεσης

Ενδεικτικές φωτογραφίες

Άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Το ακίνητο και η περιοχή του

Τοποθεσία

Θέση «Πουρνιάς», Δημοτική Ενότητα Αγίας Μαρίνας,
Δήμος Στυλίδας, Περιφερειακή Ενότητα Φθιώτιδας

Χαρακτηριστικά περιοχής

Στην εγγύς του ακινήτου περιοχή υπάρχουν καλλιεργητικά γεωτεμάχια και σε μικρή απόσταση προς τα νοτιοδυτικά βρίσκεται ο οικισμός της Αγίας Μαρίνας με προβλήτα ελλιμενισμού μικρών σκαφών. Στην ευρύτερη περιοχή οι σημαντικότερες προοπτικές ανάπτυξης, που δύναται να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, αφορούν κυρίως υποδομές μεταφορών, όπως η κομβική θέση του λιμένα Στυλίδας με προοπτικές αναβάθμισης, ο νέος αυτοκινητόδρομος Α1 (Αθήνα-Θεσσαλονίκη-Εύζωνοι) και η σιδηροδρομική γραμμή του ΟΣΕ σε άμεση εγγύτητα με το νοτιοανατολικό όριο της εκτιμώμενης εδαφικής έκτασης.

Σύντομη περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για εδαφική έκταση, η οποία αποτελείται από τα γήπεδα με στοιχεία I εμβαδού 205.020,59 μ², II εμβαδού 2.697,07 μ² και III εμβαδού 746,15 μ².

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τον σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Σύμφωνα με αυτήν, το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας VIOHALCO SA ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ, ήδη «NOVAL PROPERTY». Τα ξεχωριστά τμήματα του ακινήτου έχουν ΚΑΕΚ 460020501002, 460020501015 και 46002051011.

Μεθοδολογία εκτίμησης

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

Σκοπός και κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

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

Σταθμισμένη εύλογη αξία

€884.019,67 (ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΕΚΑΕΝΝΕΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΞΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΛΕΠΤΑ)

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

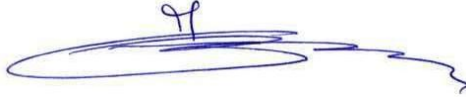

Μέρος II: Έκθεση εκτίμησης

Έκθεση εκτίμησης

| | |
|------------------------|---|
| Ημερομηνία έκθεσης | 13 Φεβρουαρίου 2024 |
| Ημερομηνία εκτίμησης | 31 Δεκεμβρίου 2023 |
| Κατάσταση κτηματαγοράς | Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στις συνθήκες που επικρατούν την τρέχουσα περίοδο στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων, των υψηλότερων επιτοκίων, των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία και του συνεχιζόμενου αντίκτυπου της υγειονομικής κρίσης σε ορισμένες περιοχές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων, βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι 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 | Εδαφική έκταση, η οποία αποτελείται από τα γήπεδα με στοιχεία I (εμβαδού 205.020,59 μ ²), II (εμβαδού 2.697,07 μ ²), III (εμβαδού 746,15 μ ²) και βρίσκεται στη θέση «Πουρνιάς», εντός της Δημοτικής Ενότητας Αγίας Μαρίνας, στον Δήμο Στυλίδας, στην Περιφερειακή Ενότητα Φθιώτιδας |
| ΚΑΕΚ | 460020501002, 460020501015 και 46002051011 |
| Σκοπός κυριότητας | Επένδυση |
| Εντολή ανάθεσης | Εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023 |

| | |
|---|--|
| Ιδιότητα εκτιμητή | Εξωτερικός εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από τις ισχύουσες εκδόσεις των RICS Valuation – Global Standards (Red Book) και των European Valuation Standards της TEGoVA (Blue Book). |
| Σκοπός εκτίμησης | Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται. |
| Σταθμισμένη εύλογη αξία την 31η Δεκεμβρίου 2023 | <p>€884.019,67 (ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΕΚΑΕΝΝΕΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΞΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΛΕΠΤΑ)</p> <p>Η εκτίμησή μας αφορά το δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου. Η εκτίμηση βασίζεται στην εύλογη αξία, όπως αυτή ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards. Η άποψή μας, δε, για την εύλογη αξία σχετίζεται με τον σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων. Τονίζεται ότι, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, η «εύλογη αξία» σχετίζεται με την «αγοραία αξία», καθώς και η πρώτη προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη της «ανοικτής» αγοράς.</p> |
| Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα | <p>Ο προσδιορισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στο Red Book και το Blue Book, που αμφότερα υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS).</p> <p>Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά, όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης. Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα ονομάτων, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book ή/και του Blue Book. Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψή μας και σε καμία περίπτωση δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου. Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο η έκθεση προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του ίδιου ακινήτου.</p> |

| | |
|------------------------------------|---|
| Παράγοντες αειφορίας | 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). |
| Παραδοχές | Για τον σκοπό της εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης –συμπεριλαμβανομένων θεμάτων ρύπανσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα– οι οποίες παρατίθενται παρακάτω. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας έχουν κατά καιρούς παρασχεθεί σχετικά με το εκτιμώμενο ακίνητο και στα οποία βασίστηκε η παρούσα και οι προηγούμενες εκτιμήσεις του ίδιου ακινήτου αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και ενδεχομένως να αναθεωρηθεί, εφόσον αυτό απαιτείται, με κόστος που βαρύνει τον εντολέα. |
| Παρέκκλιση από συνήθεις παραδοχές | Δεν πραγματοποιήθηκαν παρεκκλίσεις από τις συνήθεις παραδοχές. |
| Ειδικές παραδοχές | Δεν ελήφθησαν ειδικές παραδοχές. |
| Ικανότητα εκτιμητή | Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα έκθεση είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book ή/και το Blue Book. |
| Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση συμφέροντος | Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουσης συμφέροντος στην παρούσα εκτίμηση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας. |

| | | |
|---|--|--|
| Δημοσίευση | Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί. | |
| | Με εκτίμηση, | Με εκτίμηση, |
| |  |  |
| | <p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®</p> <p>RICS Registered Valuer Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p> | <p>Μαρκέλλα Μάγκου, MRICS</p> <p>Διευθύντρια</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p> |
| | +30 213 0169 570 nicholas.chatzitsolis@cbre-axies.gr | +30 213 0169563 markella.magkou@cbre-axies.gr |
| <p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Αριθμός αναφοράς έργου: 4586</p> <p>Αριθμός πρωτοκόλλου έκθεσης: Μ/ΓΑ/ΑΟ-2024/13568(28)</p> | | |

Πηγές πληροφοριών και παράμετροι εκτίμησης

| | |
|---|--|
| Πηγές πληροφοριών | <p>Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης της εταιρείας μας, με αριθμό πρωτοκόλλου ΛΛ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13147(12-13-14) και ημερομηνία 3 Ιουλίου 2023, που αφορούσε το ίδιο ακίνητο και τον ίδιο σκοπό. Επισημαίνεται ότι μας είχαν παρασχεθεί τα παρακάτω:</p> <ul style="list-style-type: none"> – η υπ. αρ. 6889/19-09-2019 πράξη συγχώνευσης της συμβολαιογράφου Αθήνας Μαρίας Καραγεώργη – το από Μαΐου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Τσαγγάλη Ιωάννη <p>Για τις ανάγκες της εκτίμησης, θεωρήσαμε τα στοιχεία που αναφέρονται στη συγκεκριμένη έκθεση ως ακριβή και ισχύοντα. Επιπλέον, μας παρασχέθηκε ηλεκτρονικά. Σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα παρασχεθέντα (και για τον σκοπό προηγούμενης εκτίμησης) στοιχεία αποδειχθεί ανακριβές, διατηρούμε το δικαίωμα –χωρίς να αναλαμβάνουμε την υποχρέωση– να αναθεωρήσουμε την έκθεση.</p> |
| Στοιχεία ακινήτου | <p>Η έκθεση περιλαμβάνει ακολούθως συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμησή μας.</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 22 Νοεμβρίου 2022 από τον Λεωνίδα Λυμπέρη MRICS, REV χωρίς συνοδεία από εκπρόσωπο του εντολέα.</p> |
| Εμβαδά και λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά ακινήτου | <p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση στο ακίνητο, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.</p> |
| Περιβαλλοντικά θέματα | <p>Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό εκτίμηση ακινήτου ή παρακείμενων εκτάσεων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων ρύπανσης. Συνεπώς και για τον</p> |

| | |
|----------------------------------|--|
| | σκοπό της εκτίμησης, θεωρούμε ότι δεν υφίστανται σχετικά ζητήματα. |
| Δίκτυα και παροχές | Θεωρούμε ότι το ακίνητο δύναται να εξυπηρετείται από δίκτυα κοινής ωφέλειας σε περίπτωση αξιοποίησής του. |
| Πολυοδομικό καθεστώς | Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα χρήσεων γης και όρων δόμησης για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης. |
| Τίτλοι και ιδιοκτησιακό καθεστώς | Στην έκθεση ενδεχομένως να αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του αντικειμένου εκτίμησης, όπως μας γνωστοποιήθηκαν από την ιδιοκτήτρια εταιρεία. Δεν μας χορηγήθηκαν, πάντως, σχετικά νομικά έγγραφα ή στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με το περιεχόμενο χορηγηθέντων εγγράφων ή/και πληροφοριών. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση νομικών εγγράφων (τίτλων αγοραπωλησίας, μεταγραφών κ.λπ) αφορά κατάλληλα καταρτισμένο νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο. |

Βάση, μεθοδολογία και παραδοχές εκτίμησης

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

| | |
|-----------------------|--|
| | <p>συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες ή άλλα βάρη που ενδεχομένως να υφίστανται επί του εκτιμώμενου ακινήτου. Τέλος, δεν έχουν υπολογιστεί ποσά δανείων ή επιδοτήσεων που ίσως έλαβε ή δικαιούται να λάβει ή οφείλει να επιστρέψει η ιδιοκτήτρια εταιρεία στο Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p> |
| Περιβαλλοντικά θέματα | <p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία ρυπαντών ή άλλων επικίνδυνων ουσιών ή καταστάσεων και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <ul style="list-style-type: none"> – το ακίνητο δεν είναι ρυπασμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική ή άλλη σχετική νομοθεσία, – εφόσον στο ακίνητο πραγματοποιήθηκαν έργα και δραστηριότητα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, είχαν ληφθεί προς τούτο όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές, – το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. 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. |
| Κατάσταση συντήρησης | <p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν τα αντίθετο και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, υποθέτουμε ότι το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιόζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι όποιες ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά.</p> |
| | <p>Αν και έχει ληφθεί υπ' όψη 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</p> |

| | |
|--|--|
| | κατέστη δυνατή η πρόσβαση κατά την πιο πρόσφατη αυτοψία μας. |
| Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς και πολεοδομικά θέματα | Εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά και δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων, υποθέτουμε ότι: |
| | (α) το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση, |
| | (β) το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (π.χ. διανοίξεις ή διαπλατύνσεις δρόμων κ.α.), |
| | (γ) το ακίνητο, στο σύνολό του, είναι ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης. |

Μέρος III: Εκτιμώμενο ακίνητο

Εκτιμώμενο ακίνητο

Τοποθεσία και θέση ακινήτου

Η εκτιμώμενη εδαφική έκταση, ήτοι τρία (3) όμορα γήπεδα που την αποτελούν, χωροθετείται νότια της παλαιάς Εθνικής Οδού (ΕΟ) Αθηνών-Θεσσαλονίκης. Η πρόσβαση πραγματοποιείται από την παλαιά ΕΟ μέσω ιδιωτικού δρόμου, ο οποίος έχει ως αφετηρία Σταθμό Αυτοκινήτων (πρατήριο καυσίμων με χώρο επισκεπτών) και παρεμβάλλεται μεταξύ της υπό μελέτη ιδιοκτησίας και της ΕΟ. Εναλλακτικά, από την πόλη της Στυλίδας η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω του παραθαλάσσιου και μικρού πλάτους δρόμου που οδηγεί στον οικισμό της Αγίας Μαρίνας. Στην εγγύς του ακινήτου περιοχή υπάρχουν καλλιεργητικά γεωτεμάχια και σε μικρή απόσταση προς τα νοτιοδυτικά βρίσκεται ο προαναφερθείς οικισμός με προβλήτα ελλιμενισμού μικρών σκαφών. Στην ευρύτερη περιοχή οι σημαντικότερες προοπτικές ανάπτυξης, που δύναται να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, αφορούν κυρίως υποδομές μεταφορών, όπως η κομβική θέση του λιμένα Στυλίδας με προοπτικές αναβάθμισης, ο νέος αυτοκινητόδρομος Α1 (Αθήνα-Θεσσαλονίκη-Εύζωνοι) και η σιδηροδρομική γραμμή του ΟΣΕ σε άμεση εγγύτητα με το νοτιοανατολικό όριο της εκτιμώμενης εδαφικής έκτασης.

Απόσπασμα χάρτη περιοχής και δορυφορική εικόνα συμπεριλαμβάνονται στο παράρτημα της έκθεσης.

Περιγραφή ακινήτου

Η εδαφική έκταση – αποτελούμενη από τα γειτονικά γήπεδα με στοιχεία I, II και III – φέρει δυτικό πρόσωπο τεθλασμένου μήκους 400 μ επί της Επαρχιακής Οδού, που συνδέει την οδό Λαμίας-Στυλίδας (βόρεια της παλαιάς ΕΟ) με τον οικισμό της Αγίας Μαρίνας. Βορειοανατολικά συνορεύει με το ρέμα «Βαγενόρεμα». Σημειώνεται ότι στο δυτικό τμήμα της, με πρόσωπο σε Επαρχιακή Οδό, παρεμβάλλονται έτερες ιδιοκτησίες συνολικού εμβαδού 19.400 μ² και στο βορειοανατολικό τμήμα του – σε επαφή με το παραπάνω ρέμα – παρεμβάλλονται ιδιοκτησίες συνολικού εμβαδού 2.335 μ². Το υπό στοιχείο II γήπεδο φέρει δυτικό πρόσωπο επί της Επαρχιακής Οδού και γύρωθεν με τις παρεμβαλλόμενες έτερες ιδιοκτησίες. Το υπό στοιχείο III γήπεδο βρίσκεται νοτιοανατολικά του υπό στοιχείο I γηπέδου πλησίον των σιδηροδρομικών γραμμών. Όλα τα επιμέρους γήπεδα είναι κενά χρήσης και επικείμενων εγκαταστάσεων, έχουν σχήμα πολυγωνικό ή τραπεζοειδές και είναι σχεδόν επίπεδα.

Εμβαδά ακινήτου

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης της εταιρείας μας. Βάσει αυτής, οι επιμέρους επιφάνειες, συμπεριλαμβανομένων των ιδεατών τμημάτων για την

εφαρμογή μιας εκτιμητικής προσέγγισης ζωνοποίησης, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

| Γήπεδα | Ιδεατή ζώνη | Επιφάνεια (μ ²) |
|----------------------|-------------|-----------------------------|
| I - Υπ' αριθμόν 12 | A | 65.000,00 |
| | B | 70.000,00 |
| | Γ | 70.020,59 |
| Μερικό σύνολο | | 205.020,59 |
| II - Υπ' αριθμόν 13 | | 2.697,07 |
| III - Υπ' αριθμόν 14 | | 746,15 |
| ΣΥΝΟΛΟ | | 208.463,81 |

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι σε περίπτωση ανάπτυξης θα είναι εύκολη η σύνδεση με όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτροδότησης και σταθερής τηλεφωνίας). Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν έχει πραγματοποιηθεί έλεγχος (π.χ. εγγύτητας και συνδεσιμότητας).

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 χαρακτηρίζεται από υψηλό υδροφόρο ορίζοντα. Θεωρούμε ότι δεν υπάρχουν παρακείμενα στο εκτιμώμενο ακίνητο καλυμμένα ρέματα. 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.

Περιβαλλοντικά θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη ρύπανσης του εδάφους 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.

Κίνδυνος πλημμύρας

Δεν γνωρίζουμε κάτι σχετικά με πιθανή ύπαρξη μεγάλη λεκάνης απορροής στη θέση ή την ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε, μελετώντας και αξιολογήσεις της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υπουργείου περιβάλλοντος και Ενέργειας, το ακίνητο δεν εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Πολεοδομικό καθεστώς

Όροι και περιορισμοί δόμησης

Για τον σκοπό της εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομική έρευνα αλλά βασιστήκαμε στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησής μας, βάσει της οποίας οι όροι δόμησης που διέπουν το ακίνητο ορίζονται στις διατάξεις περί της εκτός σχεδίου δόμησης (ΠΔ 24/31-5-85, και Ν. 4759/2020). Θεωρούμε ότι το ακίνητο δύναται να αναπτυχθεί με ήπια επαγγελματική χρήση, δεδομένης της χορήγησης όλων των σχετικών εγκρίσεων που απαιτούνται, λόγω του ότι εμπίπτει στο σύνολό του στο Πανευρωπαϊκό Δίκτυο Προστασίας των Ειδών και των Ενδιαιτημάτων τους (περιοχή Natura 2000, οδηγία 79/4009/ΕΟΚ, ΦΕΚ 1495B/2010, ΦΕΚ 60A/2011 – Νόμος βιοποικιλότητας 3937/2011), με την κατά κανόνα αρτιότητα να ορίζεται σε 10 στρέμματα (παρέκκλιση: 4 στρέμματα για τα γήπεδα που θεωρούνταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά την 31-03-2011). Στο παρασχεθέν τοπογραφικό διάγραμμα, αναφέρεται ότι το γήπεδο I εμβαδού 205.020,59 μ² είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, το γήπεδο II εμβαδού 2.697,07 μ² είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (δεν πληροί την απαίτηση του προσώπου επί της Επαρχιακής Οδού, παρόλο που έχει το εμβαδόν αρτιότητας κατά παρέκκλιση) και το γήπεδο III εμβαδού 746,15 μ² είναι επίσης μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Φόροι και ΦΠΑ

Καμία από τις μισθωτικές και αγοραίες αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση δεν περιλαμβάνει ΦΠΑ. Στον προσδιορισμό των αξιών, επίσης, δεν λαμβάνεται υπ' όψη οποιοσδήποτε άλλος φόρος που συνδέεται με την ιδιοκτησία ή την κατοχή ακινήτων.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τον σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Σύμφωνα με αυτήν, το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας VIOHALCO SA ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ, ήδη «NOVAL PROPERTY» (βάσει της υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωσης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων περί της σύστασης της εταιρείας). Τα ξεχωριστά τμήματα του ακινήτου έχουν ΚΑΕΚ 460020501002, 460020501015 και 46002051011. 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 κτηματολογίας

Προσφορά και ζήτηση

Πωλήσεις

Βάσει έρευνας διαπιστώθηκε ότι εξακολουθεί να υπάρχει σχετική επάρκεια εδαφικών εκτάσεων που προσφέρονται προς πώληση. Η διαθεσιμότητα αυξάνει με την απομάκρυνση από την Εθνική Οδό και τους ανατολικά της Λαμίας οικισμούς, ενώ παράλληλα προσφέρονται αρκετά γήπεδα κατάλληλα προς γεωργική αξιοποίηση, κυρίως ελαιώνες. Η προσφορά αγροτεμαχίων με ομοειδή ή ελαφρώς πιο πλεονεκτικά χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση γηπέδου (ενδεχομένως λόγω της όποιας καταλληλότητας για τουριστική αξιοποίηση) είναι μέτρια προς υψηλή. Σημειώνεται ότι τα προσφερόμενα προς πώληση ακίνητα αφορούν αγροτεμάχια στην ευρύτερη περιοχή, ως επί το πλείστον γήπεδα άρτια και οικοδομήσιμα ή παραγωγικά αγροτεμάχια με φυτικό κεφάλαιο, κατάλληλα για γεωργική χρήση.

Η ζήτηση είναι αρκετά περιορισμένη, είτε για μεγάλα, είτε για μικρότερα αγροτεμάχια κυρίως λόγω των περιορισμένων δυνατοτήτων αξιοποίησης (π.χ. εξ αιτίας ρέματος) που χαρακτηρίζουν ορισμένα γεωτεμάχια. Ουσιαστικά, ενδιαφέρον για αγορά γης με σκοπό την ανέγερση κτιρίων δεν υπάρχει, ενώ είναι μικρό για αγορά αγροτικής γης. Σε γενικές γραμμές διαπιστώθηκε ότι το διαθέσιμο απόθεμα εδαφικών εκτάσεων με εμβαδόν άνω των 15 στρεμμάτων στην περιοχή, είναι επαρκές για να καλύψει την όποια ενεργή ζήτηση.

Μισθώσεις

Παρόμοια και ακόμη πιο υποτονικά κινούνται η προσφορά και η ζήτηση για εδαφικές εκτάσεις προς μίσθωση. Σημειώνεται, δε, ότι η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου δεν χαρακτηρίζεται για την επενδυτική αγορά της, μικρή κινητικότητα παρατηρείται μόνο στα καλλιεργητικά αγροτεμάχια. Είναι ελάχιστο έως ανύπαρκτο το ενδιαφέρον για ευμεγέθεις εκτάσεις προς μίσθωση και στη συνέχεια εκμετάλλευσή τους με επαγγελματική χρήση.

Συγκριτικά στοιχεία

Στοιχεία πωλήσεων

Στο πλαίσιο της έρευνας κτηματαγοράς που εκπονήθηκε, συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν σε αιτούμενα αγοραία τιμήματα, για ακίνητα αγροτικής ή ήπιας επαγγελματικής

εν δυνάμει χρήσης οικοδομήσιμα γήπεδα σε οδούς πλην της ΕΟ και αντίστοιχης φυσιολογικής της υπό μελέτη. Το εύρος των αιτούμενων τιμών πώλησης για μεσαίου εμβαδού (δηλαδή, περί τα 10-15 στρέμματα) γήπεδα, είναι λίγο ως πολύ συγκεκριμένο και βασίζεται στην ούτως ή άλλως χαμηλή ανταπόκριση από αγοραστές. Από την άλλη πλευρά, αυτά τα τιμήματα παρουσιάζουν μεγάλο σχετικά εύρος, διότι οι αξίες πλέον είναι ιδιαίτερα εξαρτημένες από την ειδική θέση ή τις εν γένει δυνατότητες αξιοποίησης κάθε ακινήτου. Οι αιτούμενες τιμές μονάδας, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, κυμαίνονται **από €2,00/μ² έως €6,00/μ²** περίπου, ενώ ορισμένα αιτούμενα τιμήματα σε πιο σημαντικές (κυρίως από τουριστικής άποψης) θέσεις ξεπερνούν το παραπάνω εύρος, αξιώνοντας τιμές μονάδας άνω των €10,00/μ². Επίσης, εκτάσεις μεγάλου μεγέθους και σε επαφή με το σιδηροδρομικό δίκτυο θεωρούνται πιο σπάνιες. Η σπανιότητα αυτή δεν είναι στοιχείο της τοπικής μόνο κτηματαγοράς, αλλά χαρακτηρίζει την ευρύτερη περιοχή. Τα φυσικά χαρακτηριστικά των γηπέδων, όπως το συνολικό μέγεθος, το σχήμα τους, η κλίση του εδάφους κ.λπ, καθώς και η προβολή από την ΕΟ και η ειδικότερη θέση τους αποτελούν σημαντικές παραμέτρους για τη διαμόρφωση των τελικών αξιών.

Στοιχεία μισθωμάτων

Με βάση την έρευνα αγοράς, διαπιστώθηκε ότι οι μισθωτικές αξίες για μεγάλες εδαφικές εκτάσεις στην ίδια ως άνω χωρική ενότητα, που είναι κατάλληλες κυρίως για αγροτική αλλά ενδεχομένως και για επαγγελματική εκμετάλλευση, κατά την κρίσιμη ημερομηνία, θεωρείται ότι κυμαίνονται **από €0,02/μ²/μήνα έως €0,10/μ²/μήνα** περίπου, ανάλογα με τους παράγοντες και τα κριτήρια που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Στο παράρτημα της έκθεσης επισυνάπτονται πίνακες με συγκριτικά στοιχεία πώλησης και μίσθωσης, καθώς και αντίστοιχος πίνακας με τη στάθμισή τους.

Σχόλια σχετικά με τις αποδόσεις στην επενδυτική αγορά

Παρά την έλλειψη επενδυτικής αγοράς στην περιοχή, αλλά και πρόσβασης σε στοιχεία από πραγματικές αγοραπωλησίες των μισθωμένων ακινήτων κάθε τύπου στην ευρύτερη κτηματαγορά στα πέριξ της Λαμίας, συμπεριλαμβανομένης της Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙΠΕ Λαμίας της ΕΤΒΑ), υπάρχουν στοιχεία περιορισμένα μεν, που μπορούν να δώσουν δε τις τάσεις των αποδόσεων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Σύμφωνα με αυτά, διαπιστώνεται ότι σε περιοχές υποδοχής ήπιων επαγγελματικών χρήσεων, οι συντελεστές ετήσιας απόδοσης για εδαφικές εκτάσεις, που είναι κατάλληλες για αξιοποίηση με αυτές τις χρήσεις, κυμαίνονται **μεταξύ 8,00% και 9,75%**, έχοντας ως βάση δεδομένα από παρόμοιας φυσιολογικής –και πιο

απομακρυσμένες- περιοχές στις οποίες είναι εγκατεστημένες επαγγελματικές χρήσεις. Το μεγάλο μέγεθος μιας εδαφικής έκτασης είναι κρίσιμο για τη μίσθωσή της και την εν συνεχεία επαγγελματική εκμετάλλευσή της. Για τη γεωργική χρήση, γενικά, οι αποδόσεις είναι αρκετά μικρότερες (σαφώς και οι μισθωτικές τιμές μονάδας), αλλά τα κριτήρια σχετίζονται κυρίως με το μέγεθος, το υφιστάμενο φυτικό κεφάλαιο και την ειδικότερη θέση (π.χ. από πλευράς εδαφολογικών/μορφολογικών/κλιματικών χαρακτηριστικών, δυνατοτήτων καλλιέργειας, άρδευσης, πρόσβασης) ενός αγροτεμαχίου.

Δεδομένα ανάλυσης εκτίμησης

Μεθοδολογία εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα της Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών υπ' αριθμό 26294/Β1425 (ΦΕΚ 949Β' /31-07-2000), σε περιπτώσεις εκτιμήσεων ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται (όπως υποδεικνύεται και από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς), 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 με συντελεστές 90%-10%, αντίστοιχα, οι μέθοδοι συγκριτικών στοιχείων και κεφαλαιοποίησης εισοδήματος. Οι μέθοδοι περιγράφονται συνοπτικά ακολούθως.

Μέθοδος 1η: Συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

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

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

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

Μέθοδος 2η: Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση ακινήτων εισοδήματος. Οι 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 η προσφορά και ζήτηση για μίσθωση ακινήτων με παρεμφερή χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το πολεοδομικό καθεστώς κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί ασφαλώς παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψη στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων. Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά. Στη συνέχεια, το μίσθωμα αυτό κεφαλαιοποιείται με τη χρήση κατάλληλου συντελεστή ετήσιας απόδοσης, προκειμένου να εξαχθεί η κεφαλαιακή αξία του.

Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του υπό στοιχείο Ι γηπέδου πραγματοποιήθηκε μια ιδεατή ζωνοποίησή του σε τρεις βασικές ζώνες, με βασικά κριτήρια την απόσταση και την προβολή κάθε τμήματος από την επαρχιακή οδό: τη Βόρεια (Α ζώνη) ως το κυρίως τμήμα της έκτασης που συνορεύει με το Σταθμό Αυτοκινήτων και έχει μεγάλο μήκος προσώπου στην Επαρχιακή Οδό, τη Νοτιοδυτική (Β ζώνη) που αφορά το τμήμα της έκτασης που φέρει πρόσωπο στην Επαρχιακή Οδό και βρίσκεται σε εγγύτητα με την ιδιοκτησία του ΟΣΕ, και την Ανατολική (Γ ζώνη) ως την υπόλοιπη ιδιοκτησία που φέρει μεγάλο μήκος όριο στο ρέμα. Το εμβαδό κάθε ζώνης παρουσιάστηκε σε παραπάνω ενότητα, ενώ ενδεικτικά τα όρια απεικονίζονται στο παράρτημα. Υπενθυμίζεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία, που παρατίθενται στο παράρτημα, αφορούν αιτούμενες αξίες οι οποίες αντιστοιχούν σε κατά τι υψηλότερες τιμές σε σχέση με τα τιμήματα που μπορούν να επιτευχθούν κατόπιν διαπραγμάτευσης. Επιπλέον, σταθμίστηκαν και ως προς άλλους παράγοντες για να εξομοιωθούν με του εκτιμώμενου (όπως η ειδικότερη θέση, το συνολικό μέγεθος και τα λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά). Κατά συνέπεια έγιναν οι σχετικές προσαρμογές προκειμένου να προσδιοριστεί η (αγοραία ή μισθωτική) τιμή μονάδας για την Α ζώνη, η οποία τέθηκε ως βάση αναφοράς για την εν λόγω στάθμιση των συγκριτικών στοιχείων. Κάθε συγκριτικό στοιχείο σταθμίστηκε (όπως αναφέρθηκε: σε σύγκριση με την Α ζώνη του υπό στοιχείο Ι γηπέδου) βάσει των ακόλουθων κριτηρίων:

- το είδος του συγκριτικού στοιχείου,
- τη θέση του κάθε ακινήτου,

- το μέγεθος κάθε ακινήτου και
- τα λοιπά χαρακτηριστικά (π.χ. πρόσωπο, σχήμα, κλίση).

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

Σε συνέχεια των παραπάνω και για τις υπό στοιχεία Α, Β και Γ ζώνες υιοθετήθηκαν τιμές μονάδας της τάξης των **€5,20/μ², €4,70/μ² και €3,00/μ²**, ανάλογα κυρίως με την εγγύτητα στην Επαρχιακή Οδό ή τις σιδηροδρομικές γραμμές. Για τα υπό στοιχεία ΙΙ και ΙΙΙ γήπεδα υιοθετήθηκε τιμή μονάδας ίση με **€2,00/μ²**, ήτοι λιγότερο από την τιμή μονάδας της ζώνης Γ, δεδομένου ότι αυτά είναι μη άρτια και μη οικοδομήσιμα, αλλά λαμβάνοντας υπόψη ότι βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με το υπό στοιχείο Ι γήπεδο και μέσω συγκέντρωσης ορισμένων έτερης ιδιοκτησίας «λαχιδίων» είναι δυνατή η όμορη διάταξη και φυσική συνένωσή τους υπό την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY. Η υιοθετούμενη τιμή των €5,20/μ² για την Α ζώνη του υπό στοιχείο Ι γηπέδου είναι ίση με τον μέσο όρο των σταθμισμένων τιμών μονάδας των συγκριτικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν. Οι τιμές που υιοθετήθηκαν σε κάθε ιδεατή ζώνη οδηγούν σε μια μέση τιμή μονάδας ίση με €4,30/μ² περίπου για ολόκληρο το υπό στοιχείο Ι γήπεδο, η οποία κρίνεται ως εύλογη και από την ανάλυση και επεξεργασία των συγκριτικών στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα.

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

Με βάση τα προαναφερθέντα κριτήρια αναφορικά με την προσέγγιση της ζωνοποίησης και εκτίμησης, καθώς και τα σταθμισμένα συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης γεωτεμαχίων που παρουσιάζονται στο παράρτημα της έκθεσης, υιοθετήθηκαν τιμές μονάδας της τάξης των **€0,05/μ²/μήνα, €0,03/μ²/μήνα και €0,02/μ²/μήνα** για τις υπό στοιχεία Α, Β και Γ ζώνες. Για τα υπό στοιχεία ΙΙ και ΙΙΙ γήπεδα υιοθετήθηκε τιμή μονάδας ίση με της Γ ζώνης. Η τιμή που υιοθετήθηκε για την ιδεατή ζώνη Α του υπό στοιχείο Ι γηπέδου είναι ίση με τον μέσο όρο των σταθμισμένων τιμών μονάδας των συγκριτικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν. Σημειώνεται ότι η μέση τιμή μονάδας που προέκυψε για το υπό στοιχείο Ι γήπεδο είναι €0,03/μ²/μήνα και θεωρείται ότι βρίσκεται εντός του πλαισίου αγοραίων μισθωτικών αξιών για αντίστοιχες εδαφικές εκτάσεις, όπως αυτό διαπιστώθηκε κατά την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς.

Ο συντελεστής απόδοσης που υιοθετήθηκε για την εκτίμηση της κεφαλαιακής αξίας του ακινήτου ανήλθε σε **9,25%** αντικατοπτρίζοντας το τρέχον επενδυτικό περιβάλλον, καθώς και τον μικρό βαθμό απορρόφησης του ακινήτου από την τοπική κτηματαγορά. Λήφθηκε υπόψη η χρήση για την οποία είναι κατάλληλο και η δυνατότητες αξιοποίησης, καθώς λόγω Natura 2000 θα μπορούσε να κατασκευαστεί αποθηκευτικό συγκρότημα, το οποίο θεωρείται ήπια ανάπτυξη.

Πίνακες υπολογισμού παρατίθενται στο παράρτημα με τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

Αξία ακινητήτου

Εύλογη αξία

Εκτιμούμε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στην περιοχή Αγία Μαρίνα Φθιώτιδας, κατόπιν στάθμισης, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

€884.019,67 (Οκτακόσιες Ογδόντα Τέσσερις Χιλιάδες Δεκαεννέα Ευρώ και Εξήντα Επτά Λεπτά)

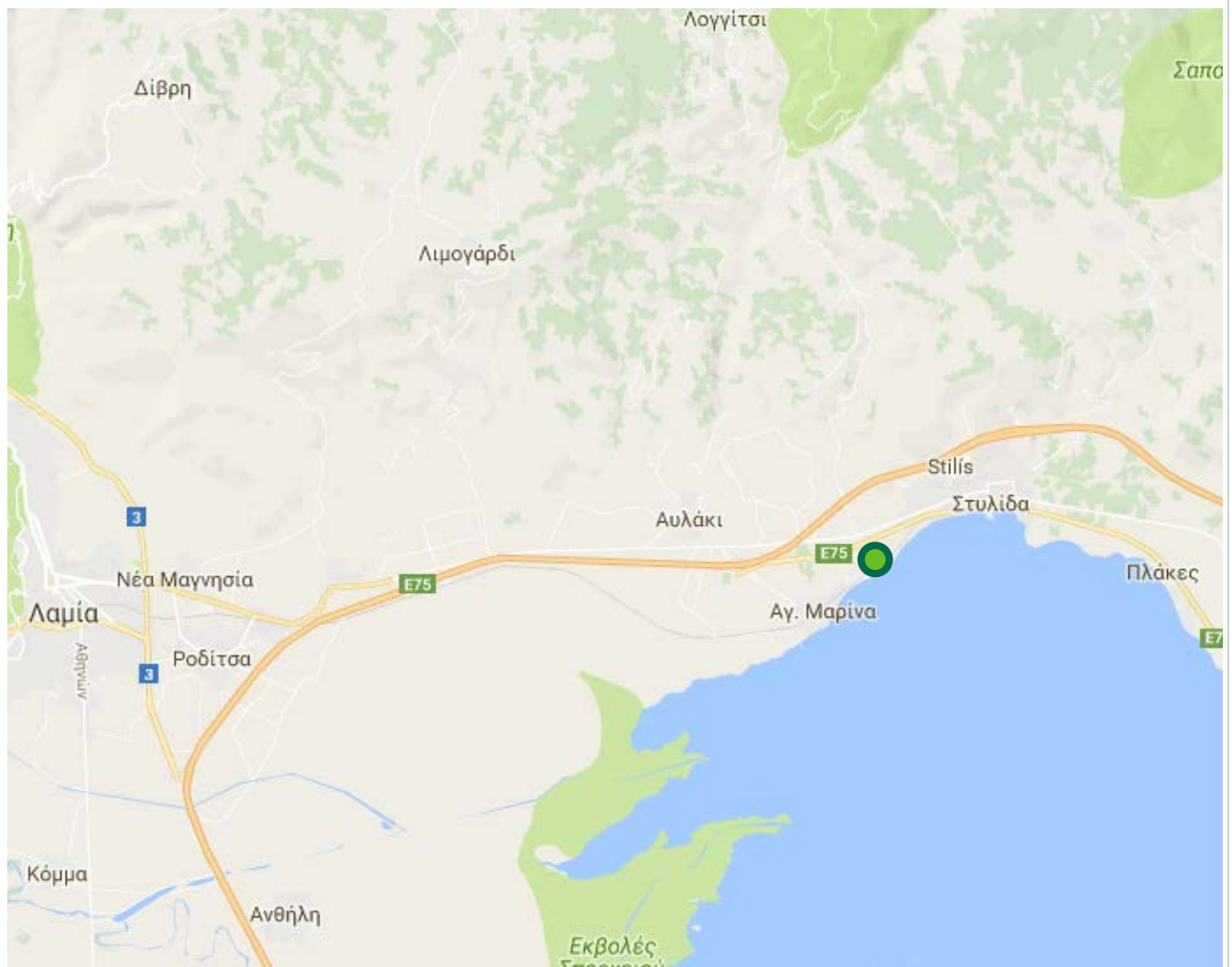
Τονίζεται ότι η προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία».

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτες περιοχής

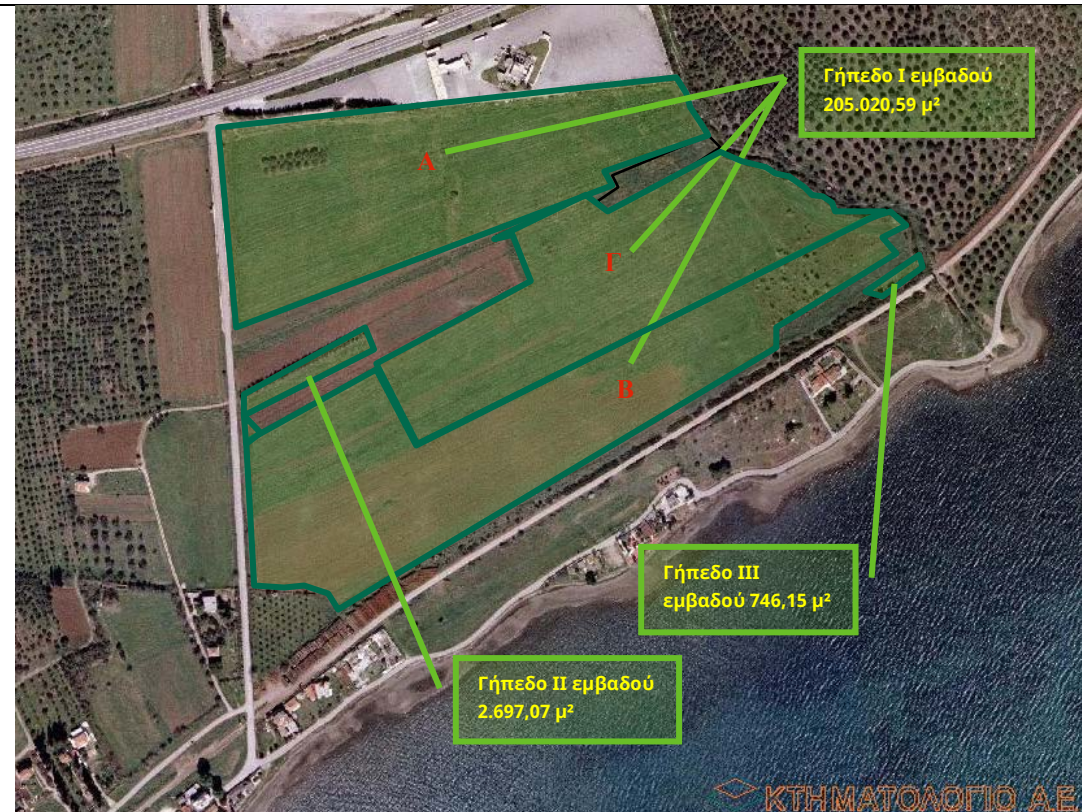
Απόσπασμα χάρτη περιοχής με επισήμανση της θέσης του ακινήτου

Θέση «Πουρνιάς», περιοχή Αγία Μαρίνας, Φθιώτιδα



Πηγή υποβάθρου: Google Maps (38.903229,22.590290)

Ενδεικτική παρουσίαση ιδεατής ζωνοποίησης και 3 γηπέδων

Πηγή: gis.ktimanet.gr

Παράρτημα ΙΙ: Φωτογραφίες

Μερική άποψη ακινήτου
Προς την ανατολή



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη ακινήτου Προς τη δύση (φαίνονται και οι εμβόλιμες ιδιοκτησίες)



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μερική άποψη ακινήτου Πρόσωπο επί της επαρχιακής οδού



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη πλησίον νοτιοδυτικού τμήματος Γραμμές ΟΣΕ



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα III: Πίνακες συγκριτικών και σταθμίσεων

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

| A/A | Τοποθεσία | Εμβαδόν (μ ²) | Τίμημα (€) | Τιμή μονάδας (€/μ ²) | Περιγραφή (Πηγή) |
|-----|--|---------------------------|------------|----------------------------------|---|
| 1 | Λιμογάρδι, βορειοδυτικά της πόλης της Στυλίδας | 30.000 | 55.000 | 1,83 | Πρόκειται για εδαφική έκταση με πρόσωπο μήκους 280 μ σε αγροτική οδό που είναι καλλιεργητική και κατάλληλη για εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος. Προσφέρεται στην αγορά κατά τα τελευταία 2 έτη. (ΠΑΝΟΥΡΓΙΑΣ REAL ESTATE) |
| 2 | Ανατολικά της πόλης της Στυλίδας (πλησίον του οικισμού του Κούτσουρου) | 50.800 | 500.000 | 9,84 | Πρόκειται για αγροτεμάχιο που διαθέτει ακτογραμμή μήκους 200 μ, περιλαμβάνει 400 ελαιόδεντρα, γεώτρηση και είναι κατάλληλο για τουριστική χρήση - προωθείται στη αγορά προς πώληση τα τελευταία 2 έτη. (ΚΤΙΡΙΟ ACT) |
| 3 | Περιοχή Μελίσσια, ανατολικά και πλησίον εγκατάστασης κάμπινγκ και της Εθνικής Οδού | 3.630 | 14.000 | 3,86 | Πρόκειται για γεωτεμάχιο με 38 ελαιόδεντρα το οποίο είναι τριγωνικού σχήματος και φέρει πρόσωπο σε αγροτική οδό. Προσφέρεται στην αγορά κατά το τελευταίο έτος. (ΠΑΝΟΥΡΓΙΑΣ REAL ESTATE) |
| 4 | Πλησίον της πόλης της Στυλίδας | 44.000 | 160.000 | 3,64 | Πρόκειται για αγροτεμάχιο που περιλαμβάνει 700 ελαιόδεντρα, γεώτρηση και έχει εύκολη πρόσβαση από το Εθνικό Οδικό Δίκτυο. Προσφέρεται στην αγορά με πρόσφατα μειωμένη τιμή κατά €20.000. (ALPHA HOME) |
| 5 | Επαρχιακή Οδός Αγίας Μαρίας-Στυλίδας, Φθιώτιδα | 7.150 | 29.000 | 4,06 | Πρόκειται για αγροτεμάχιο που περιλαμβάνει 70 ελαιόδεντρα, διαθέτει δικαίωμα άρδευσης από συνιδιοκτήτη γεώτρηση και απέχει από τη θάλασσα περί το 1 χλμ - προωθείται στη αγορά προς πώληση από τον Φεβρουάριο 2018 (ΠΑΝΟΥΡΓΙΑΣ REAL ESTATE) |
| 6 | Στον κόμβο της Αγίας Μαρίας με την Εθνική Οδό, δυτικά της πόλης της Στυλίδας | 6.000 | 85.000 | 14,17 | Πρόκειται για γεωτεμάχιο που είναι κατάλληλο για επαγγελματική χρήση καθώς φέρει πρόσωπο μήκους 60 μ στον παράδρομο της Εθνικής Οδού, καθώς και σε αγροτικό δρόμο. Προσφέρεται κατά τα τελευταία 2,5 έτη (Αγγελία ιδιώτη) |

Πίνακας σταθμίσεων συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων (βάση αναφοράς: Α ζώνη του Ι γηπέδου)

| A/A | Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου | Στάθμιση για τη θέση | Στάθμιση για το μέγεθος | Στάθμιση για τα λοιπά χαρακτηριστικά (π.χ. κλίση) | Συνολική στάθμιση | Εκτιμωμένη τιμή μονάδας (€/μ ²) |
|-------------------------|---|----------------------|-------------------------|---|-------------------|---|
| 1 | -10% | 15% | -3% | 5% | 7% | 1,96 |
| 2 | -10% | -3% | 0% | 7% | -6% | 9,25 |
| 3 | -10% | -3% | -10% | 10% | -13% | 3,36 |
| 4 | -10% | 12% | 0% | 10% | 12% | 4,07 |
| 5 | -10% | 0% | -15% | 0% | -25% | 3,04 |
| 6 | -10% | -5% | -15% | -3% | -33% | 9,49 |
| Μέσος όρος: 5,20 | | | | | | |

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων

| A/A | Τοποθεσία | Εμβαδόν (μ ²) | Μίσθωμα (€/μήνα) | Τιμή μονάδας (€/μ ² /μήνα) | Περιγραφή (Πηγή) |
|-----|---|---------------------------|------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | Πλησίον Λαμίας, Φθιώτιδα | 10.000,00 | 1.500,00 | 0,15 | Αγροτεμάχιο με μεγάλο πρόσωπο, επί της Εθνικής Οδού Λαμίας-Δομοκού, που είναι κατάλληλο για επαγγελματική χρήση και περιλαμβάνει 200 ελαιόδεντρα (GOLDEN HOME) |
| 2 | Πλησίον και νοτιοανατολικά της Λαμίας, Φθιώτιδα | 9.000,00 | 2.400,00 | 0,27 | Αγροτεμάχιο που είναι επίπεδο, κατάλληλο για δραστηριότητα χονδρεμπορίου και περιλαμβάνει μικρό ημιτελές κτίσμα (YPDESIGN) |

Πίνακας σταθμίσεων συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων (βάση αναφοράς: Α ζώνη του Ι γηπέδου)

| A/A | Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου | Στάθμιση για τη θέση | Στάθμιση για το μέγεθος | Στάθμιση για τα λοιπά χαρακτηριστικά | Συνολική στάθμιση | Εκτιμωμένη τιμή μονάδας (€/μ ² /μήνα) |
|-------------------------|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | -20% | -10% | -20% | -10% | -60% | 0,06 |
| 2 | -20% | -15% | -20% | -30% | -85% | 0,04 |
| Μέσος όρος: 0,05 | | | | | | |

Παράρτημα IV: Πίνακες υπολογισμού αξίας

Πίνακας προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

| Γήπεδα | Ιδεατή ζώνη | Επιφάνεια (μ ²) | Τιμή μονάδας (€/μ ²) | Εύλογη αξία (€) |
|----------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|
| I | A | 65.000,00 | 5,20 | 338.000,00 |
| | B | 70.000,00 | 4,70 | 329.000,00 |
| | Γ | 70.020,59 | 3,00 | 210.061,77 |
| Μερικό σύνολο | | 205.020,59 | 4,28 | 877.061,77 |
| II | | 2.697,07 | 2,00 | 5.394,14 |
| III | | 746,15 | 2,00 | 1.492,30 |
| ΣΥΝΟΛΟ | | 208.463,81 | | 883.948,21 |

Πίνακας προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

| Γήπεδα | Ιδεατή ζώνη | Επιφάνεια (μ ²) | Μισθωτική αξία μονάδας (€/μ ² /μήνα) | Μηνιαίο μίσθωμα (€) | Ποσοστό ετήσιας απόδοσης | Ισοδύναμη τιμή μονάδας (€/μ ²) | Εύλογη αξία (€) |
|----------------------|-------------|-----------------------------|---|---------------------|--------------------------|--|-------------------|
| I | A | 65.000,00 | 0,05 | 3.250,00 | 9,25% | 6,49 | 421.621,62 |
| | B | 70.000,00 | 0,03 | 2.100,00 | | 3,89 | 272.432,43 |
| | Γ | 70.020,59 | 0,02 | 1.400,41 | | 2,59 | 181.675,04 |
| Μερικό σύνολο | | 205.020,59 | 0,03 | | | | 875.729,10 |
| II | | 2.697,07 | 0,02 | 53,94 | 9,25% | 2,59 | 6.997,80 |
| III | | 746,15 | 0,02 | 14,92 | | 2,59 | 1.935,96 |
| ΣΥΝΟΛΟ | | 208.463,81 | 0,03 | 6.819,28 | | | 884.662,86 |

Η ΔΕΙΞΙΣ 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.

Πίνακας στάθμισης των αποτελεσμάτων των δυο μεθόδων

| Μέθοδος εκτίμησης | Εύλογη αξία (€) | Συντελεστής βαρύτητας |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων | 883.948,21 | 90% |
| Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος | 884.662,86 | 10% |
| Σταθμισμένη αξία | 884.019,67 | |

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

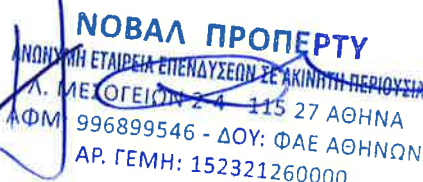
Διευθύνων Σύμβουλος

+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

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

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

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

www.cbre-axies.gr