



# Έκθεση εκτίμησης

## Βιομηχανικό ακίνητο

Θέση «Σκάλα», Πύλη, Δερβενοχώρια Βοιωτίας

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.....	19
Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης.....	48

# Μέρος Ι: Σύνοψη έκθεσης

---

## Ενδεικτικές φωτογραφίες

Άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Το ακίνητο και η περιοχή του

### Τοποθεσία

Θέση «Σκάλα», Τοπική Κοινότητα Πύλης, Δημοτική Ενότητα Δερβενοχωρίων, Δήμος Τανάγρας, Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας

### Χαρακτηριστικά περιοχής

Πρόκειται για περιοχή όπου έχει διατηρηθεί ο αγροτικός χαρακτήρας. Πλησίον του ακινήτου, που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Επαρχιακή Οδό Πύλης-Θήβας, έχουν κατασκευαστεί ορισμένα κτίρια με αποθηκευτική ή βιομηχανική χρήση και στα βόρεια υπάρχουν ανεμογεννήτριες.

### Σύντομη περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για βιομηχανοστάσιο επιφάνειας 1.463,18 μ<sup>2</sup> πλέον κτίσματος υποσταθμού επιφάνειας 12,23 μ<sup>2</sup>, επί γηπέδου εμβαδού 10.839,80 μ<sup>2</sup>.

## Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τον σκοπό της εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Σύμφωνα με αυτήν, το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας VIOHALCO SA ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ, ήδη «NOVAL PROPERTY». Το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ 070631007009.

## 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 80%-20%, 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

€220.013,14 (ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΕΙΚΟΣΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΕΚΑΤΡΙΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ 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	Βιομηχανοστάσιο επιφάνειας 1.463,18 μ <sup>2</sup> πλέον κτίσματος υποσταθμού επιφάνειας 12,23 μ <sup>2</sup> , επί γηπέδου εμβαδού 10.839,80 μ <sup>2</sup> , στη θέση «Σκάλα» Πύλης, στα Δερβενοχώρια Βοιωτίας
ΚΑΕΚ	070631007009
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>€220.013,14 (ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΕΙΚΟΣΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΕΚΑΤΡΙΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ</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). 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

	<p>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 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.</p>
Παρέκκλιση από συνήθεις παραδοχές	<p>Δεν πραγματοποιήθηκαν παρεκκλίσεις από τις συνήθεις παραδοχές.</p>
Ειδικές παραδοχές	<p>Δεν ελήφθησαν ειδικές παραδοχές.</p>
Ικανότητα εκτιμητή	<p>Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα έκθεση είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book ή/και το Blue Book.</p>
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση συμφέροντος	<p>Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουσης συμφέροντος στην παρούσα εκτίμηση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.</p>

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®  <b>RICS Registered Valuer</b>          Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ          Μέλος του διεθνούς δικτύου της          CBRE</p>	<p>Μαρκέλλα Μάγκου, MRICS           Διευθύντρια</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ          Μέλος του διεθνούς δικτύου της          CBRE</p>
	<p>+30 213 0169 570          nicholas.chatzitsolis@cbre-axies.gr</p>	<p>+30 213 0169563          markella.magkou@cbre-axies.gr</p>
<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: Λ/ΓΑ/ΑΟ-2024/13568(34)</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(8) και ημερομηνία 5 Ιανουαρίου 2023, που αφορούσε το ίδιο ακίνητο και τον ίδιο σκοπό. Επισημαίνεται ότι μας είχαν παρασχεθεί τα παρακάτω:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– η υπ. αρ. 6889/19-09-2019 πράξη συγχώνευσης της συμβολαιογράφου Αθήνας Μαρίας Καραγεώργη</li> <li>– το από Ιανουαρίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μεγρέμη</li> <li>– η υπ' αρ. 30495/16-04-2019 ΕΕΔΜΚ της ΥΔΟΜ Θηβαίων</li> </ul> <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 (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 18 Νοεμβρίου 2022 από τον Λεωνίδα Λυμπέρη MRICS, REV χωρίς συνοδεία από εκπρόσωπο του εντολέα.</p>
Εμβαδά, επιφάνειες 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 ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων ρύπανσης. Συνεπώς και για τον σκοπό της εκτίμησης, θεωρούμε ότι δεν υφίστανται σχετικά ζητήματα.</p>

Δίκτυα και παροχές	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.
--------------------	---

Κατάσταση συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας των κτιρίων, των εγκαταστάσεων και των δικτύων τους ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιρίων, καθώς και χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς, δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
Πολυοδομικό καθεστώς	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολυοδομικής νομιμότητας ή έρευνα χρήσεων γης και όρων δόμησης για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.
Τίτλοι και ιδιοκτησιακό καθεστώς	Στην έκθεση ενδεχομένως να αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του αντικειμένου εκτίμησης, όπως μας γνωστοποιήθηκαν από την ιδιοκτήτρια εταιρεία. Δεν μας χορηγήθηκαν, πάντως, σχετικά νομικά έγγραφα ή στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με το περιεχόμενο χορηγηθέντων εγγράφων ή/και πληροφοριών. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση νομικών εγγράφων (τίτλων αγοραπωλησίας, μεταγραφών κ.λπ) αφορά κατάλληλα καταρτισμένο νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.

## Βάση, μεθοδολογία και παραδοχές εκτίμησης

Βάση εκτίμησης	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την εύλογη αξία, η οποία στο Red Book 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>
<p>Μόνιμα παρακολουθήματα, Η/Μ εξοπλισμός και χαρακτηριστικά ακινήτου</p>	<p>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. Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια που πιθανόν εντοπίζονται στο ακίνητο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης δεν λαμβάνονται υπ' όψη στην εκτίμηση. Οι ηλικίες των κτιρίων κ.λπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση είναι είτε κατά προσέγγιση, είτε όπως προκύπτουν από την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.</p>
<p>Περιβαλλοντικά θέματα</p>	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία ρυπαντών ή άλλων επικίνδυνων ουσιών ή καταστάσεων και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– το ακίνητο δεν είναι ρυπασμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική ή άλλη σχετική νομοθεσία,</li> <li>– 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,</li> <li>– 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</li> <li>– στο ακίνητο δεν εμφανίζονται φυτικά είδη με ιδιαίτερα χωροκατακτητικό ριζικό σύστημα, ικανό να βλάψει οποιοδήποτε μέρος των υφιστάμενων κτιρίων ή των εγκαταστάσεων και των υποδομών τους.</li> </ul>



Κατάσταση συντήρησης	Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν τα αντίθετο και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, υποθέτουμε ότι:
	(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιαίζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι όποιες ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησης/περαιτέρω αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,
	(β) οι κτιριακές εγκαταστάσεις και τα δίκτυα του ακινήτου είναι ελεύθερα από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα,
	(γ) 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
	(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός είναι αρκούντως λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.
	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.
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) όλα τα κτίρια, τα επιμέρους τμήματά τους και οι εγκαταστάσεις τους, καθώς και οποιοδήποτε άλλο παρακολούθημα έχει κατασκευαστεί πάνω στο γήπεδο του ακινήτου (π.χ. υπόστεγα, θυρωρεία, χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων κ.α.) έχουν ανεγερθεί βάσει των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και σχετικών όρων δόμησης και είναι καθ' όλα νόμιμα,

	(γ) το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (π.χ. διανοίξεις ή διαπλατύνσεις δρόμων κ.α.),
	(δ) όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι σχετικές εγκαταστάσεις είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης,
	(ε) σε περίπτωση που χρειάζονται τροποποιήσεις προκειμένου οποιοδήποτε τμήμα του ακινήτου (π.χ. παραρτήματα γραφείων κ.λπ) να πληροί τους όρους της σχετικής νομοθεσίας περί ατόμων μειωμένης κινητικότητας, το σχετικό κόστος είναι ασήμαντο ή αμελητέο, και
	(στ) 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

Το εκτιμώμενο ακίνητο χωροθετείται επί αγροτικού δρόμου, στη θέση «Σκάλα», εντός της Τοπικής Κοινότητας Πύλης, στη Δημοτική Ενότητα Δερβανοχωρίων, στον Δήμο Τανάγρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας. Στην εγγύς περιοχή έχει διατηρηθεί ο αγροτικός χαρακτήρας που παραδοσιακά τη χαρακτηρίζει και η δόμηση είναι αραιή. Πλησίον του ακινήτου, που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Επαρχιακή Οδό Πύλης-Θήβας, έχουν κατασκευαστεί ορισμένα κτίρια με αποθηκευτική ή βιομηχανική χρήση. Η αγροτική οδός συνδέεται με την προαναφερθείσα Επαρχιακή Οδό και το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση 1,2 χλμ από το κέντρο του οικισμού της Πύλης, 26 χλμ από τη Μαγούλα και την Αττική Οδό, 26 χλμ από την Εθνική Οδό Αθηνών-Λαμίας και τον οικισμό «Άγιος Θωμάς». Ουσιαστικά, η εγγύς περιοχή είναι ως επί το πλείστον αγροτική με ορισμένες διάσπαρτες βιομηχανικές χρήσεις, ενώ στα βόρεια υπάρχουν ανεμογεννήτριες. Η τοπική οικονομία είναι άμεσα συνυφασμένη με αυτήν της Πύλης, καθώς και άλλων οικισμών του Δήμου. Ο μικρός πληθυσμός της περιοχής απασχολείται κυρίως στον πρωτογενή τομέα.

Απόσπασμα χάρτη περιοχής περιλαμβάνεται στο παράρτημα της έκθεσης.

### Περιγραφή ακινήτου

Βάσει της προηγούμενης έκθεσης εκτίμησης, το γήπεδο του ακινήτου έχει συνολική επιφάνεια 10.839,80 μ<sup>2</sup>. Φέρει νότιο πρόσωπο μήκους 4,15 μ επί του βορειοανατολικού άκρου της αγροτικής οδού και γύρωθεν συνορεύει με έτερες ιδιωτικές ή κοινοτικές ιδιοκτησίες. Επιπλέον, αυτό έχει πολυγωνικό σχήμα και η επιφάνειά του είναι σχεδόν επίπεδη. Ο περιβάλλων χώρος είναι κατά μικρό τμήμα διαμορφωμένος (π.χ. με βάσεις από gro beton) και τα όρια του γηπέδου υλοποιούνται κατά το μεγαλύτερο τμήμα τους με συρμάτινη περίφραξη. Η είσοδος πραγματοποιείται από διπλή συρματοπλεγμάτινη θύρα.

Το υπάρχον κτίσμα αποτελεί βιομηχανοστάσιο, που βρίσκεται εκτός λειτουργίας και κατασκευάστηκε προ 35 ετών περίπου με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και βαρέως τύπου προκατασκευασμένα λοιπά δομικά στοιχεία, έχει επιφάνεια 1.463,18 μ<sup>2</sup>. Διαθέτει τεχνητό φωτισμό από φωτιστικά στοιχεία βιομηχανικού τύπου αλλά και φυσικό μέσω πλαϊνών ανοιγμάτων. Νοτιοδυτικά και γειτονικά της εισόδου έχει ανεγερθεί κτίσμα επιφάνειας 12,23 μ<sup>2</sup> για τον ηλεκτρικό υποσταθμό.

Φωτογραφίες του ακινήτου περιλαμβάνονται στο παράρτημα της έκθεσης.

## Πίνακας επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησής μας. Βάσει αυτής, οι επιμέρους επιφάνειες (ανά χρήση) του βιομηχανοστασίου, παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

A/A	Χρήση (περιγραφή)	Επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )
1	Κτίριο εργοστασίου / Βιομηχανοστάσιο, κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από προκατασκευασμένα στοιχεία	1.463,18
2	Κτίσμα πλησίον της εισόδου του ακινήτου / Ηλεκτρικός υποσταθμός	12,23
3	Περιβάλλον χώρος / Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου (στέγαστρο δυτικά του κεντρικού κτιρίου, περίφραξη, θύρα εισόδου, ερείπιο 4,96 μ <sup>2</sup> , δεξαμενές-βόθροι από οπλισμένο σκυρόδεμα 7,34 μ <sup>2</sup> & 35,30 μ <sup>2</sup> ), μερική διαμόρφωση ανατολικά και νότια του κεντρικού κτιρίου (βάσεις από «gro beton» 29,42 μ <sup>2</sup> & 105,79 μ <sup>2</sup> (H=0,20 μ) και λοιπές έγγειες βελτιώσεις μικρής κλίμακας	-
<b>Σύνολο</b>		<b>1.475,41</b>

## 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).

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

## Κατάσταση συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος στατικής επάρκειας, μελέτη τρωτότητας, τεχνική έκθεση κτιρίων ή Η/Μ εγκαταστάσεων ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του 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 ημιβραχώδης, 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. Κατά την τελευταία παρατηρήθηκε ότι το ακίνητο είχε καταληφθεί από κτηνοτρόφο και ότι επρόκειτο να γίνουν ενέργειες απομάκρυνσης της συγκεκριμένης δραστηριότητας και αποκατάστασης της ασφάλισης της θύρας εισόδου.

## 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.

## 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 – περαιτέρω αξιοποίηση

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης, 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 24ης Μαΐου 1985 (ΦΕΚ 270Δ/1985). Οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το ακίνητο είναι οι εξής:

- ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας 4.000 μ<sup>2</sup>,
- ελάχιστο πρόσωπο αρτιότητας 45 μ,
- Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) 0,9,
- 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),
- μέγιστος αριθμός ορόφων 3,
- μέγιστο ύψος 11,00 μ.

Δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε εάν οι πρόσφατοι νόμοι για την ανάπτυξη γηπέδων που δεν εμπίπτουν σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεων ή οικισμών σχέδια (όπως οι νόμοι 4467/2017, 4759/2020 κ.λπ.) επηρεάζουν και πόσο την περαιτέρω αξιοποίηση του ακινήτου ή την ανακατασκευή των υφιστάμενων κτιρίων στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Ωστόσο, γενικά φαίνεται ότι υπάρχει η δυνατότητα για διπλάσια δόμηση, θεωρούμε ότι τα ήδη υφιστάμενα κτίσματα καλύπτουν πλήρως την ζήτηση στην περιοχή, συνεπώς καμία περαιτέρω αξιοποίηση δε λαμβάνεται υπόψη.

## Πολοδομική νομιμότητα

Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα. Αναφέρεται ότι βάσει της προηγούμενης έκθεσης εκτίμησής μας, το κτίσμα του ηλεκτρικού υποσταθμού, οι βάσεις σκυροδέματος και οι δεξαμενές-βόθροι έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση κατά τις διατάξεις του Ν. 4178/2013. Συνεπώς, θεωρούμε ότι δεν συντρέχουν πολοδομικής 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 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). Το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ 070631007009. 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. Δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελές ακίνητο που δύναται να μισθωθεί στο σύνολό του, η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).



# Στοιχεία κτηματογορίας

---

## Προσφορά και ζήτηση

### Πωλήσεις

Στην υπό μελέτη περιοχή υπάρχει μικρό απόθεμα επαγγελματικών κτιρίων. Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ελάχιστη προσφορά κτιρίων για την λειτουργία βιομηχανιών ή βιοτεχνιών, περιορισμένη προσφορά κτιρίων για παραγωγούς της περιοχής (π.χ. καλλιεργητές για αγροτικές αποθήκες) και σε πολύ μικρότερο βαθμό κτιρίων για την αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων ή άλλη επαγγελματική χρήση (π.χ. εργαστήρια, ξυλουργεία).

Η ζήτηση στην περιοχή του ακινήτου είναι αρκετά υποτονική. Σημειώνεται, πάντως, ότι πολλά από τα διαθέσιμα στην περιοχή ή αντίστοιχες του ακινήτου περιοχές επαγγελματικά κτίρια προωθούνται στην αγορά επί μακρόν, χωρίς επί της ουσίας ενεργή ζήτηση. Η ζήτηση παραμένει πολύ χαμηλή, αφορά μεσαίας προς μικρής επιφάνειας ακίνητα και στη συντριπτική της πλειοψηφία προέρχεται από μόνιμους κατοίκους των γύρω οικισμών.

Συνοπτικά, θα μπορούσε να αναφερθεί ότι παρά το γεγονός ότι η τοπική κτηματαγορά –σε σχέση πάντα με τον πληθυσμό της περιοχής– χαρακτηρίζεται από περιορισμένη προσφορά και η όποια ζήτηση, σε κάθε περίπτωση, φάνηκε να καλύπτεται με επάρκεια. Στην εγγύς περιοχή δεν παρατηρήθηκαν νέες ή υπό κατασκευή επαγγελματικές αναπτύξεις, ικανές να επηρεάσουν την τοπική κτηματαγορά.

### Μισθώσεις

Παρόμοια και ακόμη πιο υποτονικά εξακολουθούν να κινούνται η προσφορά και η ζήτηση για κτίρια προς μίσθωση. Σημειώνεται, δε, ότι η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου δεν χαρακτηρίζεται για την επενδυτική αγορά της, όπως συμβαίνει με εδραιωμένες περιοχές βιομηχανικών και αποθηκευτικών χρήσεων (π.χ. Θριάσιο Πεδίο ή Οινόφυτα).

## 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 γύρω περιοχή, κατά την κρίσιμη ημερομηνία

εκτίμησης, κυμαίνονται σε ελαφρώς μειωμένα επίπεδα – σε σχέση με την προ εξαμήνου περίοδο, ήτοι **από €130/μ<sup>2</sup> έως €250/μ<sup>2</sup>** περίπου. Το κάτω όριο του παραπάνω εύρους αφορά κυρίως παλαιότερα, μεγάλου μεγέθους ακίνητα, που έχουν παραμείνει επί μακρόν κενά και χωρίς φύλαξη (και τα οποία αποδεδειγμένα απαιτούν μεγάλο κόστος ανακαίνισης) συναντούν μικρότερη ζήτηση και συχνά αξιώνουν μικρότερα τιμήματα από το κάτω όριο του παραπάνω εύρους. Το άνω όριο, από την άλλη, αφορά κτίρια σε καλύτερη κατάσταση συντήρησης ή/και ακίνητα με μεγάλου μεγέθους γήπεδα με δυνατότητα σημαντικής περαιτέρω αξιοποίησης. Η τελική διαμόρφωση της τιμής εξαρτάται κυρίως από την ακριβή θέση του ακινήτου και την απόστασή του από κάποιο σημαντικό οδικό άξονα.

## Στοιχεία μισθωμάτων

Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, διαπιστώθηκε, επίσης, ότι οι μισθωτικές αξίες για κτίρια βιοτεχνικής/βιομηχανικής χρήσης ή αρχικά παραγωγικής χρήσης και εναλλακτικής τρέχουσας χρήσης (π.χ. αποθηκευτικής), στην ευρύτερη χωρική ενότητα που περιλαμβάνει τη Θήβα και τα Οινόφυτα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, κυμαίνονται από **€1,00/μ<sup>2</sup>/μήνα έως €2,50/μ<sup>2</sup>/μήνα** περίπου, ανάλογα με τους παράγοντες και τα κριτήρια που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Στο παράρτημα της έκθεσης επισυνάπτονται πίνακες με ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία.

## 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 για βιομηχανοστάσια θα πρέπει να κυμαίνονται από 8,00% έως 10,00%. Ωστόσο, σε δευτερεύουσες ή τριτεύουσες αγορές κυμαίνονται **μεταξύ 10,00% και 12,50%**. Το άνω όριο του συγκεκριμένου εύρους αφορά ακίνητα αντίστοιχων τεχνικών χαρακτηριστικών και μειονεκτικής θέσης με του εκτιμώμενου.

# Δεδομένα εκτίμησης

---

## Μεθοδολογία εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα της Απόφασης του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών υπ' αριθμό 26294/Β1425 (ΦΕΚ 949Β' /31-07-2000), σε περιπτώσεις εκτιμήσεων ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται, με συγκεκριμένο συντελεστή βαρύτητας η κάθε μια, ανάλογα με την αίσθηση του εκτιμητή. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται και από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%-20%, 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,
- τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (όταν πρόκειται για κτίριο), όπως οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, τα δίκτυα και οι παροχές, ο βαθμός συντήρησης κ.α.,
- το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας, ιδιαίτερα στην περίπτωση γηπέδων,
- η περίοδος στην οποία αναφέρονται τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς (προσφορά, ζήτηση, ρευστότητα κ.λπ) κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή της εκτίμησης, μιας και η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διάφορων ακινήτων.

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

## Μέθοδος 2η: Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

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

## Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας

Τα κυριότερα πλεονεκτήματα του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι ότι πρόκειται για συμβατικής κατασκευής βιομηχανοστάσιο, έστω και με προκατασκευασμένα στοιχεία βαρέως τύπου. Στον αντίποδα αναφέρουμε το γεγονός ότι το ακίνητο φέρει πρόσωπο σε μη ασφαλοστρωμένη οδό και ότι βρίσκεται σε περιοχή περιορισμένης πρόσβασης. Το κτίριο χαρακτηρίζεται από μέτρια προς κακή κατάσταση συντήρησης και γενικότερα βρίσκεται σε περιοχή της οποίας η αγορά παραμένει αδρανής για ακίνητα αντίστοιχης χρήσης.

## 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 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 **€160/μ<sup>2</sup>**, η οποία είναι εύλογη λαμβάνοντας υπ' όψη την κατάσταση συντήρησης και την ειδικότερη θέση σε απόσταση από το Εθνικό οδικό δίκτυο – παρόλο που βρίσκεται ενδιάμεσα των σημαντικών βιομηχανικών περιοχών του Θριασίου Πεδίου και των Οινοφύτων (ωστόσο σε αρκετή απόσταση), καθώς βεβαίως και τα επίπεδα της προσφοράς και της ζήτησης στην τρέχουσα αγορά. Η εν λόγω τιμή μονάδας, δε, ταυτίζεται με το μέσο όρο 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,
- 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

Με βάση τα παραπάνω, καθώς και τα σταθμισμένα συγκριτικά στοιχεία (και δη τον μέσο όρο των τιμών μονάδων τους) που παρουσιάζονται στο παράρτημα της έκθεσης, υιοθετήθηκε τιμή μονάδας της τάξης του **€1,10/μ<sup>2</sup>/μήνα**, η οποία θεωρείται ότι βρίσκεται εντός του πλαισίου αγοραίων μισθωτικών αξιών για αντίστοιχης κατάστασης κτίρια βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης, όπως αυτό διαπιστώθηκε κατά τη νεότερη έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς.

Ο συντελεστής απόδοσης που υιοθετήθηκε για την εκτίμηση της κεφαλαιακής αξίας του ακινήτου ανήλθε σε **12,50%** αντικατοπτρίζοντας τον υψηλότερο επιχειρηματικό κίνδυνο σε σχέση με τις γειτνιάζουσες καθιερωμένες περιοχές βιομηχανικών/αποθηκευτικών χρήσεων.

Στο σχετικό, με τα αποτελέσματα της εκτίμησης, παράρτημα, όπου παρατίθενται οι πίνακες υπολογισμού, συμπεριλαμβάνονται και οι πίνακες ευαισθησίας, στους οποίους παρουσιάζεται η εύλογη αξία του ακινήτου όταν μεταβάλλονται κατά 1+10% και 1-10% οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (cap rate) και το αγοραίο μίσθωμα (ERV).

# Αξία ακινητήτου

---



## Εύλογη αξία

Εκτιμούμε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη θέση «Σκάλα» Πύλης, στα Δερβενochώρια Βοιωτίας, κατόπιν στάθμισης, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

**€220.013,14 (Διακόσιες Είκοσι Χιλιάδες Δεκατρία Ευρώ και Δεκατέσσερα Λεπτά)**

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

## Αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιριακού σκέλους

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

- αξία εδαφικού σκέλους €59.618,90 και
- απαξιωμένο κόστος αποκατάστασης κτιρίου και εγκαταστάσεων, μη συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε μόνιμα ή μη μόνιμα προσαρτημένου μηχανολογικού εξοπλισμού παραγωγής, €160.394,24.

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίου αποτελεί θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση των οικονομικών καταστάσεων και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με το πραγματικά επενδυθέν κεφάλαιο υπό τη μορφή του κατασκευαστικού κόστους. Συγκεκριμένα και προκειμένου να επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η 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 αντιστοιχεί στο (απαξιωμένο) κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων 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 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 €675.000, 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 βιομηχανοστασίου προσδιορίστηκε ενδεικτικά, λαμβάνοντας υπ' όψη:

- την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου κατασκευαστικού τύπου, χρήσης και βαθμού εξατομίκευσης ακίνητα, που στη συγκεκριμένη περίπτωση λήφθηκαν τα 50 έτη και
- την ουσιαστική ηλικία του ακινήτου (μέσος όρος ονομαστικών ηλικιών όλων των βασικών επιμέρους κτιρίων και κατασκευών του ακινήτου) κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει της κρίσιμης ημερομηνίας κατασκευής που ορίστηκε η 1η Ιουλίου του 1981.

Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του βιομηχανοστασίου προσδιορίζεται σε περίπου 7,5 έτη.

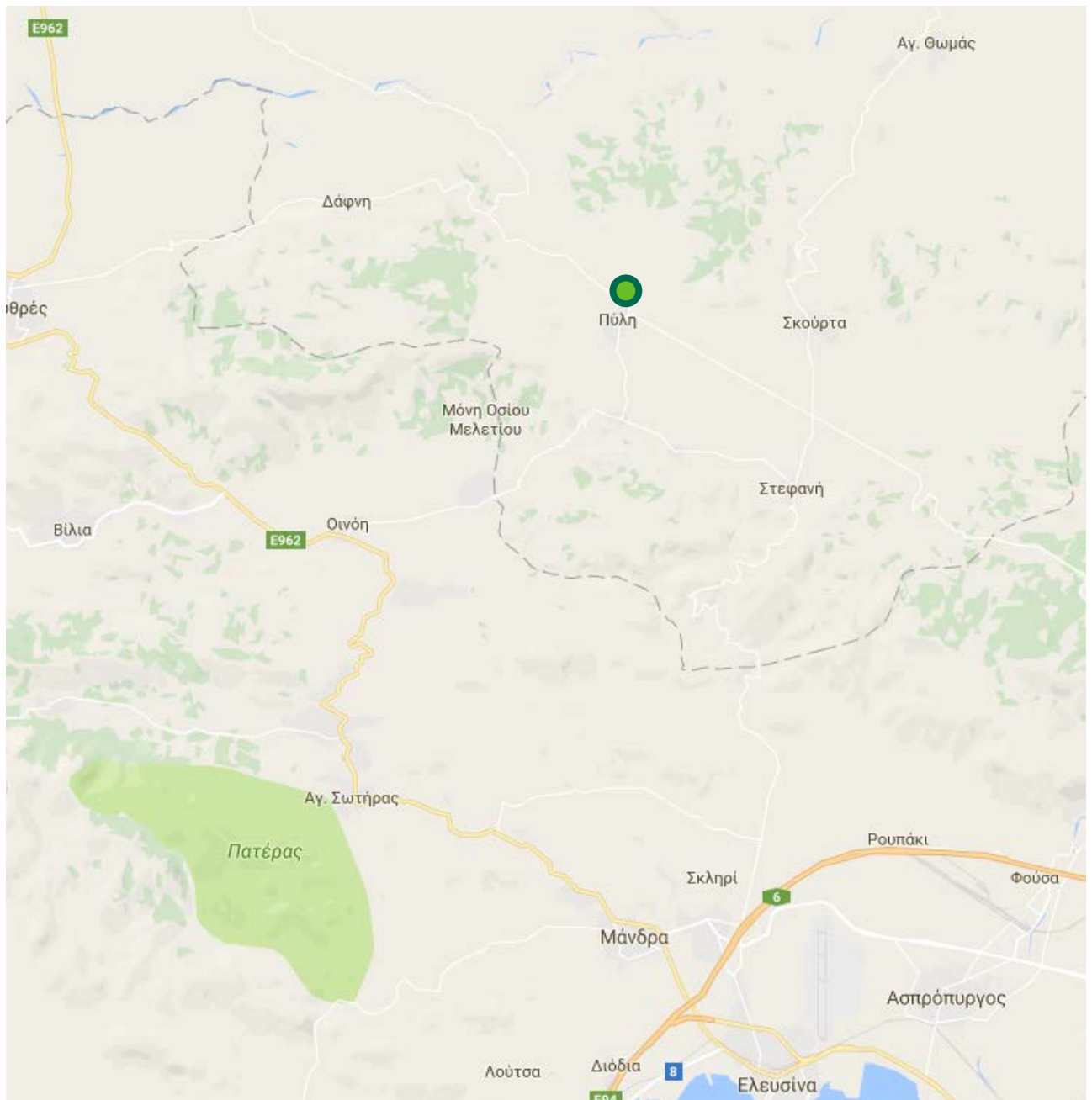
# Παραρτήματα

---

## Παράρτημα Ι: Χάρτες περιοχής

### Απόσπασμα χάρτη περιοχής με επισήμανση της θέσης του ακινήτου

Θέση «Σκάλα», Τοπική Κοινότητα Πύλης, Δημ. Ενότητα Δερβενοχωρίων, Δήμος Τανάγρας, ΠΕ Βοιωτίας



Πηγή υποβάθρου: Google Maps (38.221007,23.501228)

## Παράρτημα II: Φωτογραφίες

### Άποψη βιομηχανοστασίου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Άποψη αγροτικής οδού



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Μερική άποψη περιβάλλοντος χώρου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Άποψη ηλεκτρικού υποσταθμού



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ



## Παράρτημα III: Πίνακες συγκριτικών και σταθμίσεων

### Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

A/A	Τοποθεσία	Επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Τίμημα (€/μ <sup>2</sup> )	Τιμή Μονάδας (€/μ <sup>2</sup> )	Περιγραφή (Πηγή)
1	Μεταξύ των οικισμών Πύλης και (πλησιέστερα) Σκούρτων, Βοιωτία	4.480	770.000	172	Βιομηχανικό κτίριο μεταλλικής κατασκευής 2007 επί περιτοιχισμένου γηπέδου εμβαδού 12.974,49 μ <sup>2</sup> , που περιλαμβάνει δύο επίπεδα και βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης. (ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ)
2	Μεταξύ των οικισμών Πύλης και (πλησιέστερα) Σκούρτων, Βοιωτία	3.967	545.000	137	Βιομηχανικό κτίριο συμβατικής κατασκευής επί περιφραγμένου γηπέδου εμβαδού 14.045 μ <sup>2</sup> , που περιλαμβάνει κτίσμα υποσταθμού. (ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ)
3	Πλησίον και νοτιοδυτικά του εκτιμώμενου ακινήτου, επί της Επαρχιακής Οδού, πλησίον οικισμού Πύλης, Βοιωτία	1.330	280.000	211	Βιομηχανικό κτίριο σύμμεικτης κατασκευής 1990 επί περιφραγμένου γηπέδου εμβαδού 30 στρεμμάτων περίπου, με στοιχεία προκατασκευής και γερανογέφυρα. (ΕΡΑΣΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ)

### Πίνακας σταθμίσεων συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

A/A	Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου	Στάθμιση για τη θέση	Στάθμιση για το μέγεθος (κτιρίων και γηπέδου)	Στάθμιση για την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές	Συνολική στάθμιση	Σταθμισμένη τιμή μονάδας
1	-10%	0%	10%	-5%	-5%	163
2	-10%	0%	10%	10%	10%	151
3	-10%	-3%	-5%	-3%	-21%	166
<b>Μέσος όρος: 160</b>						

## Πίνακας συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων

A/A	Τοποθεσία	Επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Μίσθωμα (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας (€/μ <sup>2</sup> /μήνα)	Περιγραφή (Πηγή)
1	Πλησίον οικισμού Ερυθρών, δυτικά του οικισμού της Πύλης, Βοιωτία	2.600,00	5.800,00	2,23	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης με στοιχεία προκατασκευής που χαρακτηρίζεται από πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Περιλαμβάνει αποθήκη 1.200 μ <sup>2</sup> -ύψους 8 μ, αποθήκη 800 μ <sup>2</sup> -ύψους 7 μ και γραφειακό χώρο 600 μ <sup>2</sup> -ύψους 4 μ, με ημιτελές τμήμα. (ΕΡΑΣΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ)
2	Πλησίον της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας, Θήβα, Βοιωτία	1.000,00	1.000,00	1,00	Αποθηκευτικός χώρος με τοιχοποιία από τσιμεντόπλινθους, ύψους 4,5 μ, σε κακή κατάσταση συντήρησης, επί γηπέδου με εμβαδόν 7.000 μ <sup>2</sup> που βρίσκεται σε βιομηχανική περιοχή και φέρει πρόσωπο σε ασφαλτοστρωμένο δρόμο (Κτηματομεσιτικό γραφείο "Βιομηχανικά-Ακίνητα")
3	Πλησίον Θήβας, Βοιωτία	1.800,00	3.700,00	2,06	Βιομηχανικό κτίριο κατασκευής 1980 και κτίσμα (50 μ <sup>2</sup> ) γραφειακής χρήσης επί γηπέδου εμβαδού 10 στρεμμάτων, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα-μεταλλική στέγη-τοιχοποιία από τσιμεντόλιθους, που χαρακτηρίζεται από μέτρια κατάσταση συντήρησης. (Κτηματομεσιτικό γραφείο "Βιομηχανικά-Ακίνητα")

## Πίνακας σταθμίσεων συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων

A/A	Στάθμιση για το είδος του συγκριτικού στοιχείου	Στάθμιση για τη θέση	Στάθμιση για το μέγεθος (κτιρίων και γηπέδου)	Στάθμιση για την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης και τις προδιαγραφές	Συνολική στάθμιση	Σταθμισμένη τιμή μονάδας
1	-20%	-10%	5%	-20%	-45%	1,23
2	-20%	-12%	0%	30%	-2%	0,98
3	-20%	-12%	0%	-15%	-47%	1,09

**Μέσος όρος: 1,10**

## Παράρτημα IV: Πίνακες υπολογισμού αξίας

### Πίνακας προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

A/A	Στοιχεία τμήματος	Χρήση (περιγραφή)	Επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Άδεια οικοδομής	Τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> )	Εύλογη αξία ακίνητου (€)
1	Κτίριο εργοστασίου	Βιομηχανοστάσιο, κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από προκατασκευασμένα στοιχεία	1.463,18	431/1979	160	234.108,80
2	Κτίσμα πλησίον της εισόδου του ακινήτου	Υποσταθμός ΔΕΗ	12,23	Υπαγωγή σε ρύθμιση Ν. 4178/2013		1.956,80
	Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου (στέγαστρο δυτικά του κεντρικού κτιρίου, περίφραξη, θύρα εισόδου, ερείπιο 4,96 μ <sup>2</sup> , δεξαμενές-βόθροι από οπλισμένο σκυρόδεμα 7,34 μ <sup>2</sup> & 35,30 μ <sup>2</sup> ), μερική διαμόρφωση ανατολικά και νότια του κεντρικού κτιρίου (βάσεις από gro beton 29,42 μ <sup>2</sup> & 105,79 μ <sup>2</sup> (H=0,20 μ), λοιπές βελτιώσεις μικρής κλίμακας			Υπαγωγή σε ρύθμιση Ν. 4178/2013 των βάσεων σκυροδέματος και των δεξαμενών-βόθρων	-	-
<b>Σύνολο</b>			<b>1.475,41</b>			<b>236.065,60</b>

## Πίνακας προσδιορισμού αξίας με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

A/A	Στοιχεία τμήματος	Χρήση (περιγραφή)	Επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Άδεια οικοδομής	Μισθωτική αξία μονάδας (€/μ <sup>2</sup> /μήνα)	Μηνιαίο μίσθωμα (€)	Ποσοστό ετήσιας απόδοσης	Ισοδύναμη τιμή μονάδας (€/μ <sup>2</sup> )	Εύλογη αξία (€)
1	Κτίριο εργοστασίου	Βιομηχανοστάσιο, κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από προκατασκευασμένα στοιχεία	1.463,18	431/1979	1,10	1.609,50	12,50%	105,60	154.511,81
2	Κτίσμα πλησίον της εισόδου του ακινήτου	Υποσταθμός ΔΕΗ	12,23	Υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013	-	13,45	-	-	1.291,49
	Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου (στέγαστρο δυτικά του κεντρικού κτιρίου, περίφραξη, θύρα εισόδου, ερείπιο 4,96 μ <sup>2</sup> , δεξαμενές-βόθροι από οπλισμένο σκυρόδεμα 7,34 μ <sup>2</sup> & 35,30 μ <sup>2</sup> ), μερική διαμόρφωση ανατολικά και νότια του κεντρικού κτιρίου (βάσεις από gro beton 29,42 μ <sup>2</sup> & 105,79 μ <sup>2</sup> (H=0,20 μ), λοιπές βελτιώσεις μικρής κλίμακας			Υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013 των βάσεων σκυροδέματος και των δεξαμενών-βόθρων	-	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>			<b>1.475,41</b>						<b>155.803,30</b>

## Πίνακας στάθμισης των αποτελεσμάτων των δυο μεθόδων

Μέθοδος εκτίμησης	Εύλογη αξία (€)	Συντελεστής βαρύτητας
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	236.065,60	80%
Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	155.803,30	20%
<b>Σταθμισμένη αξία</b>	<b>220.013,14</b>	

## Παράρτημα V: Πίνακες ευαισθησίας συντελεστών

### Σταθμισμένη Αξία – Συντελεστής Κεφαλοποίησης (cap rate)

Σενάριο	Συντελεστής κεφαλοποίησης	Αξία βάσει κεφαλοποίησης (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη αξία (€)
Βασικό σενάριο	12,50%	€155.803,30	€236.065,60	€220.013,14
Direct Cap Rate +10%	13,75%	€141.639,36	€236.065,60	€217.180,35
Direct Cap Rate -10%	11,25%	€173.114,77	€236.065,60	€223.475,43

### Σταθμισμένη Αξία – Αγοραία Μισθωτική Αξία (ERV)

Σενάριο	Αγοραία μισθωτική αξία (€/μ <sup>2</sup> /μήνα)	Αξία βάσει κεφαλοποίησης (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη αξία (€)
Βασικό σενάριο	1,10	€155.803,30	€236.065,60	€220.013,14
Αγοραία Μισθωτική Αξία +10%	1,21	€171.383,63	€236.065,60	€223.129,21
Αγοραία Μισθωτική Αξία -10%	0,99	€140.222,97	€236.065,60	€216.897,07

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

### Σκληρό κόστος

A/A	Στοιχεία τμήματος	Χρήση (περιγραφή)	Επιφάνεια (μ <sup>2</sup> )	Κόστος ανά μονάδα (€/μ <sup>2</sup> )	Συνολικό κόστος (€)
1	Κτίριο εργοστασίου	Βιομηχανοστάσιο, κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από προκατασκευασμένα στοιχεία	1.463,18	420	614.535,60
2	Κτίσμα πλησίον της εισόδου του ακινήτου	Υποσταθμός ΔΕΗ	12,23	150	1.834,50
<b>Μερικό σύνολο κόστους ανακατασκευής, μη συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων</b>			<b>1.475,41</b>		<b>616.370,10</b>

### Απρόβλεπτα

Μερικό σύνολο κόστους ανακατασκευής, μη συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων (€)	616.370,10
Απρόβλεπτα (2,50%)	15.409,25
<b>Μερικό σύνολο κόστους ανακατασκευής, συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων (€)</b>	<b>631.779,35</b>

## Ελαφριά κόστη

Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί του σκληρού κόστους	Διάρκεια κατασκευής (σε έτη)	Συνολικό κόστος (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφηση	0,75%	-	4.622,78
	Αρχιτεκτονική μελέτη	1,00%	-	6.163,70
	Διακόσμηση / επιγραφές	0,25%	-	1.540,93
	Στατική μελέτη και επιμέτρηση ποσοτήτων	1,75%	-	10.786,48
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,75%	-	10.786,48
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κ.λπ)	0,25%	-	1.540,93
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	0,25%	-	1.540,93
	Διαχείριση έργου	0,25%	-	1.540,93
	Ποιοτικός έλεγχος και μέτρα ασφαλείας εργοταξίου	0,25%	-	1.540,93
	Άλλα ελαφριά κόστη	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος)	0,10%	1,5
Νομική κάλυψη (ανά έτος)		0,05%	1,5	462,28
<b>Μερικό σύνολο</b>				<b>41.450,89</b>

## Συνολικό κόστος ανακατασκευής

**Συνολικό κόστος ανακατασκευής (€)**

**673.230,24**

# Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης

---





# Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

# Περιεχόμενα

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

## Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, τη 18<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

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

**ΚΑΙ**

Αφετέρου δε:

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

**ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:**

## Αντικείμενο

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

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

## Σκοπός εκτίμησης

Σύνταξη εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων.

## Γενικές Αρχές και Βάση Εκτίμησης

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

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

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

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

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

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

## Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

## Μεθοδολογία Εκτίμησης

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

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

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

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

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

## Απαιτούμενα Στοιχεία

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

## Αυτοψία

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

## Γλώσσα

Οι εκθέσεις εκτίμησης θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

## Παραδοτέο

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

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

## Χρονοδιάγραμμα

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

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

## Αμοιβή

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

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

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

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

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

## Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή

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

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

## Όροι Ανάθεσης

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

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



## Γενικές Διατάξεις

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

## Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία

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

## Περιεχόμενο Σύμβασης

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

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

### ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**

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

**Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®**

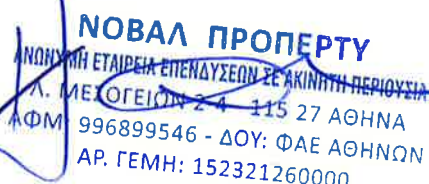
RICS Registered Valuer  
 Διευθύνων Σύμβουλος

+30 213 0169 570

Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Για τη **NOVAL PROPERTY**

Για τη **NOVAL PROPERTY**

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

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

# Παράρτημα

---

## Πίνακας Ακινήτων

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

## Ασφαλιστική Κάλυψη

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

## Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων

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

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

---

Για περισσότερες πληροφορίες:

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

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

#### ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

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

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