ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
& ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Αθήνα, 18 - 2 - 2019

Αριθμ. Πρωτ. : 20680
Σχετ. 19511

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.
& ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.
Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Μ. Κανά
Τηλέφωνο : 210 3893566
TELEFAX : 210 38 38 981
E-mail : kana@gge.gr

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του (Γ.Ε.ΜΗ) στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«UNIBIOS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»**.

Ανακοινώνεται ότι την 18 - 2 - 2019 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1677199 το από 18-01-2019 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«UNIBIOS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **232101000** (πρώην αρ. Μ.Α.Ε. 6031/06/Β/86/101), με βάση τα άρθρα 99, 100 και 101 του νόμου 4548/2018, σύμφωνα με το οποίο δόθηκε άδεια για την εξαγορά οικόπεδου από τη θυγατρική εταιρεία «Watera Hellas ΑΒΕΕ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΝΕΡΟΥ», στο οποίο βρίσκεται η έδρα της πρώτης εταιρείας, έναντι 975.000 ευρώ. Ιδιοκτήτης του ακινήτου είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας «UNIBIOS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», Ορφέας Μαυρίκιος και η συναλλαγή πρέπει να ολοκληρωθεί μέχρι την 18-7-2019, σύμφωνα με την από 31-12-2018, αποτελούσα αναπόσπαστο μέρος της ανακοίνωσης αυτής, έκθεση εκτίμησης του Πιστοποιημένου Εκτιμητή και μέλους Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών, Ιωάννη Αλεξόπουλου ΑΜ001, ώστε η συναλλαγή να είναι δίκαια και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΡΕΤΑΙΟΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γήπεδο εντός ΒΙΟΠΑ Άνω Λιοσίων, του Δήμου Φυλής της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής

Ιδιοκτήτης: Ορφέας Μαυρίκιος

Ημερομηνία Εκτίμησης:	31.12.2018
Ημερομηνία Σύνταξης:	31.12.2018

Ιωάννης Αλεξόπουλος
Πιστοποιημένος Εκτιμητής ΥΠΟΙΚ Ν.4152/2013, ΑΜ 001
Τιμ. Βάσσου 26, 11521 Αθήνα
W: www.ppo.gr, E: alex67147@gmail.com
T: 210 64 44 090, F: 210 64 64 125

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Γήπεδο εντός ΒΙΟΠΑ Άνω Λιοσίων ιδιοκτησίας Ορφέα Μαυρίκιου
Την Εκτίμηση ζήτησε:	Ο κ. Κυριάκος Παπαθανασίου για λογαριασμό των εταιριών «UNIBIOS ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ» και «WATERA ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΝΕΡΟΥ» με την από 3.12.2018 ανάθεσή του
Χρόνος στον οποίο αναφέρεται η εκτίμηση:	31.12.2018
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	31.12.2018
Αιτία Εκτίμησης:	Αγορά
Σχετική νομοθεσία:	Ν.4152/2013
Συνολική Εκτίμηση:	**1.052.000 €**

ΓΕΝΙΚΑ

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της ειδικής αξίας βιομηχανικού γηπέδου το οποίο αποτελεί περιουσιακό στοιχείο του κ. Ορφέα Μαυρίκιου, και βρίσκεται στη ζώνη ΒΙΟΠΑ Άνω Λιοσίων του Δήμου Φυλής της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής.

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα εκτίμηση είναι η 31.12.2018.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε ο κ. Κυριάκος Παπαθανασίου με την από 3.12.2018 ανάθεσή του, με σκοπό την αποτίμηση της ειδικής αξίας του ακινήτου λόγω ενδεχόμενης αγοράς.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ.1147/τβ'/13.5.2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθούνται από τους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία στο ακίνητο και στην ευρύτερη περιοχή του, που διενήργησε ο αρμόδιος Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ιωάννης Αλεξόπουλος, νομίμως καταχωρηθείς στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ' Ν.4152/2013) με αριθμό μητρώου ΑΜ 001, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Κατά τη σύνταξη της έκθεσης χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η υπολειμματική μέθοδος λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς, σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών.

Χρησιμοποιήθηκε επικουρικά κατά την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου, η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης για τα κτίσματα και εγκαταστάσεις.

<u>Συγκριτική μέθοδος</u>

Κατά τη συγκριτική μέθοδο η αποτίμηση πραγματοποιείται με σύγκριση των

συγκριτικών στοιχείων με το εκτιμώμενο ακίνητο. Αξιολογούνται τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου σε σχέση με εκείνα των συγκριτικών στοιχείων, ώστε να πραγματοποιούνται αναπροσαρμογές της τιμής μονάδας κάθε συγκριτικού στοιχείου για τον καθορισμό εκείνης του εκτιμώμενου. Στοιχεία της σύγκρισης αποτελούν τα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η αναπροσαρμογή της αξίας γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορές ανάμεσα σε αυτά τα χαρακτηριστικά.

Μέθοδος εισοδήματος

Η μέθοδος εισοδήματος εφαρμόζεται κατά δύο τρόπους, είτε με άμεση κεφαλαιοποίηση του προ φόρων καθαρού εισοδήματος είτε με προεξόφληση προβλεπόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Στην προκειμένη περίπτωση εφαρμόζεται η μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών.

Όσον αφορά στην εκτίμηση με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης, και σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα η αξία ενός ακινήτου, προκύπτει αθροιστικά από τις προβλέψεις των μελλοντικών καθαρών εσόδων από τα υφιστάμενα ή από τα μελλοντικά μισθώματα (εάν είναι υπό ανάπτυξη) της εκμετάλλευσής του, πλέον της αξίας μεταπώλησης (εξόδου) που θα έχει στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση.

Η εφαρμογή της μεθόδου απαιτεί τη διεξαγωγή έρευνας - ανάλυσης αναφορικά με μία σειρά παραγόντων οι οποίοι επιδρούν στην ανάπτυξη, όπως οι προοπτικές της αγοράς στην οποία απευθύνεται, τα αναμενόμενα μελλοντικά έσοδά της, κλπ. Επιπλέον ενσωματώνονται στην ανάλυση παράγοντες όπως το κόστος κεφαλαίου, καθώς και ο επενδυτικός κίνδυνος του είδους του ακινήτου.

Η μέθοδος βασίζεται σε συγκεκριμένες παραδοχές όσον αφορά στα εισοδήματα και έξοδα εκμετάλλευσης του ακινήτου, στα ποσοστά κενών χώρων (vacancy rate), στη μελλοντική μεταβολή / αναπροσαρμογή του μισθώματος κλπ. Το ετήσιο έσοδο που λαμβάνεται υπόψη στη χρηματοροή είναι το προ φόρων έσοδο. Το μικτό δυνητικό έσοδο κάθε έτους αναπροσαρμόζεται (annual rental growth / decline rate) με βάση τις παραδοχές που γίνονται για τη μεταβολή του πληθωρισμού.

Με βάση τα αποτελέσματα των παραπάνω αναλύσεων, γίνεται πρόβλεψη των ταμειακών ροών που προκύπτουν από την εκμετάλλευση του ακινήτου για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Ο καθορισμός της περιόδου μελέτης εξαρτάται τόσο από την αναμενόμενη διάρκεια ζωής της επιχείρησης, όσο και από τη δυνατότητα διενέργειας ασφαλών προβλέψεων.

Η αξία εξόδου (exit value) ή υπολειμματική αξία, του ακινήτου προκύπτει με άμεση κεφαλαιοποίηση του αναπροσαρμοσμένου εσόδου του τελευταίου έτους του επενδυτικού ορίζοντα που έχει ληφθεί υπόψη, με χρήση κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης y (exit capitalization yield).

Το εισόδημα του κάθε έτους προεξοφλείται με κατάλληλο επιτόκιο r προκειμένου να προκύψει η παρούσα αξία του ακινήτου αφού προστεθεί προηγουμένως και η αξία εξόδου, η οποία προεξοφλείται επίσης με το ίδιο επιτόκιο r. Το προεξοφλητικό επιτόκιο r (discount rate ή required rate of return) αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση ή το κόστος ευκαιρίας του επενδυτή για αναλόγου κινδύνου επένδυση και υπολογίζεται από την εξής σχέση:

r = επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) + επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου (risk premium).

Το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιείται περιλαμβάνει την απόδοση μηδενικού κινδύνου (risk free rate), το οποίο ταυτίζεται συνήθως με την απόδοση των ομολόγων μεγάλης διάρκειας, προσαυξημένο κατά την αποζημίωση κινδύνου της επένδυσης (risk premium).

Επισημαίνεται ότι όλες οι παράμετροι που υπεισέρχονται στη χρηματοροή για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου προέρχονται αφενός από την ανάλυση της μέχρι τώρα πορείας της αγοράς (με βάση ιστορικά δεδομένα) και αφετέρου από τις παραδοχές/ προβλέψεις που γίνονται σχετικά με τις μελλοντικές συνθήκες και τους σχετικούς παράγοντες που επιδρούν στην προσφορά / ζήτηση, στα μισθώματα, στην αναπροσαρμογή τους, στον κίνδυνο της επένδυσης κλπ.

Επίσης από τη συγκριτική ανάλυση, μέσω της έρευνας αγοράς, ταμειακών ροών (εσόδων) και εμπορικών αξιών αντίστοιχων ως προς το εκτιμώμενο ακίνητο δύναται να προκύψουν συγκριτικά (marketbased) επιτόκια προεξόφλησης ή εσωτερικοί βαθμοί απόδοσης.

Ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης (IRR) είναι το επιτόκιο προεξόφλησης που μηδενίζει την καθαρή παρούσα αξία, ήτοι το κόστος της επένδυσης εξισώνεται με το άθροισμα των προεξοφλημένων εσόδων.

Η συγκριτική μέθοδος, αν και είναι η πλέον άμεση εκτιμητικά, δε χρησιμοποιείται ως η κύρια μέθοδος προσδιορισμού της αξίας επειδή δε λαμβάνει υπόψη τη χρονική αξία του χρήματος και της μελλοντικής δυνατότητας του ακινήτου ως συστατικό της συγκεκριμένης διαφοροποιημένης επένδυσης.

Υπολειμματική μέθοδος

Κατά την υπολειμματική μέθοδο η αξία οικοπέδων ή κτιρίων τα οποία χρήζουν αποκατάστασης, υπολογίζεται κατόπιν αφαίρεσης του κόστους κατασκευής και των λοιπών εξόδων ή δαπανών από την τιμή πώλησης αποκατεστημένου ή νεόδμητου κτηρίου. Σημειώνεται ότι αφαιρείται το εύλογο ποσοστό του μικτού επιχειρηματικού οφέλους. Το μικτό επιχειρηματικό όφελος περιλαμβάνει το εργολαβικό και το επιχειρηματικό όφελος. Ως δεδομένα στην υπολειμματική μέθοδο χρησιμοποιούνται στοιχεία (τιμές μονάδας) που προκύπτουν από τη συγκριτική μέθοδο.

Κόστος αντικατάστασης: Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης των κτισμάτων και εγκαταστάσεων προκύπτει από το κόστος κατασκευής αντίστοιχων νεόδμητων απομειωμένο κατά επιλεγμένο ποσοστό που αντιπροσωπεύει τη συνολική απαξίωσή τους (τεχνολογική, φυσική, οικονομική).

Φυσική απαξίωση: Φυσική απαξίωση είναι η μείωση της αξίας που προκύπτει από τη μείωση της δυνατότητας ενός παγίου να συνεχίσει να παράγει τα αγαθά ή τις υπηρεσίες για τα οποία σχεδιάστηκε λόγω φθοράς, αλλοίωσης, καταπόνησης και συναφών παραγόντων.

Λειτουργική απαξίωση: Λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση είναι η μείωση της αξίας ενός παγίου λόγω ανεπάρκειας ή αναποτελεσματικότητας του παγίου αυτού έναντι ενός περισσότερου αποδοτικού ή λιγότερου δαπανηρού παγίου - η λειτουργική απαξίωση συχνά οφείλεται στην πρόοδο της τεχνολογίας.

Οικονομική απαξίωση: Οικονομική απαξίωση είναι η μείωση της αξίας που οφείλεται σε παράγοντες οι οποίοι είναι εξωτερικοί σε σχέση με το πάγιο. Τέτοιοι παράγοντες σχετίζονται με τα οικονομικά στοιχεία του βιομηχανικού κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η επιχείρηση που κατέχει το πάγιο.

Ο προσδιορισμός του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (ΑΚΑ), πραγματοποιείται με βάση το Κόστος Κατασκευής (ΚΚ), το Μικτό Εργολαβικό Κέρδος (ΜΕΚ), το ποσοστό απαξίωσης λόγω παλαιότητας (Π) και την παλαιότητα (t), σύμφωνα με το μαθηματικό τύπο:

$$ΑΚΑ = ΚΚ \times ΜΕΚ \times (1-Π)^t$$

Ωφέλιμη ζωή: Ωφέλιμη ζωή (useful life) είναι η φυσική ζωή, εκφρασμένη σε χρόνια, που ένα καινούργιο πάγιο αναμένεται να χρησιμοποιηθεί προτού τεθεί εκτός λειτουργίας. Η ωφέλιμη ζωή ενός παγίου σχετίζεται με το βαθμό χρήσης ανάλογων παγίων, βάσει στατιστικών ή αναλογιστικών στοιχείων, εν αντιθέσει με

την οικονομική ζωή του παγίου που σχετίζεται με το διάστημα που μπορεί αυτό να χρησιμοποιείται επικερδώς.

Υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή: Υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή (remaining useful life) είναι η εκτιμώμενη χρονική διάρκεια κατά την οποία ένα πάγιο μίας συγκεκριμένης ουσιαστικής ηλικίας αναμένεται να χρησιμοποιείται προτού τεθεί εκτός λειτουργίας.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Το ακίνητο, το οποίο αποτελεί αντικείμενο της παρούσας, έχει εκτιμηθεί με την έκθεση εκτίμησης, η οποία ακολουθεί. Η συνημμένη έκθεση συντάχθηκε με τις ακόλουθες παραδοχές:

- το ακίνητο εκτιμάται ελεύθερο βαρών, τυχόν βάρη θα ληφθούν υπόψη κατά την αγοραπωλησία του
- η πολεοδομική κατάσταση και ο «χαρακτηρισμός» του ακινήτου είναι αυτά που μας δηλώθηκαν
- όλα τα κτίσματα και οι οικοδομικές και λοιπές εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι νόμιμα
- τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα
- τα μετρητικά στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας είναι ορθά
- το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας της ιδιοκτησίας
- η αξία που προσδιορίζεται αναφέρεται στην ημερομηνία εκτίμησης και λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή
- η αξία είναι η αξία μετρητοίς, προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο
- το έδαφος και το υπέδαφος της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση τους με οποιοδήποτε τρόπο.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης του ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2016, TEGoVA).
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον πελάτη.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του υπογράφοντος τη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Αγοραία Αξία

Η Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσόν με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

Η Αγοραία Αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία πάγιου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οιωνδήποτε σχετικών φόρων.

Αγοραία Αξία για Υπάρχουσα Χρήση

Η υπόθεση ότι η επιχείρηση συνεχίζει, επιβάλλει την αποδοχή μιας Αγοραίας Αξίας για Υπάρχουσα Χρήση. Σε αυτήν εμπεριέχεται η έννοια της «αξίας στέρησης» ή του καθαρού κόστους αντικατάστασης σε τρέχουσα τιμή, δηλαδή τα έξοδα που καταβάλλει στην αγορά ένας ιδιοχρήστης, για να αγοράσει ένα υποκατάστατο πάγιο στοιχείο. Όπου ισχύουν τέτοιες υποθέσεις μια εκτίμηση επί τη βάσει της Αγοραίας Αξίας για Υπάρχουσα Χρήση μπορεί να οδηγήσει σε αποτελέσματα, τα οποία μπορούν να παραπλανούν, όταν αναφέρονται σε άλλα κείμενα. Εξ' αυτού είναι σημαντικό το να εφοδιάζονται τέτοιες εκτιμήσεις πάντα με μια ρητή σημείωση, η οποία να αντανακλά τις ιδιαίτερες συνθήκες της χρησιμοποίησής των.

Ειδική Αξία (Special Value)

Η Ειδική Αξία ορίζεται ως η αποτίμηση της αξίας που λαμβάνει υπόψη της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός παγίου που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό Αγοραστή. Ο Ειδικός Αγοραστής είναι ένας αγοραστής που μπορεί να βελτιστοποιήσει τη χρησιμότητα ενός παγίου στοιχείου σε σχέση με άλλους συμμετέχοντες στην αγορά και του οποίου η εκτίμηση της τιμής ισοδυναμεί με την Ειδική Αξία. Όταν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή οι ιδιότητες ενός παγίου στοιχείου εκτιμώνται από ένα αποκτόν μέρος υψηλότερα από την Αγοραία Αξία, το μέρος αυτό μπορεί να περιγραφεί ως Ειδικός Αγοραστής και το ποσό που αναφέρεται ότι ισοδυναμεί με το ποσό που αντιστοιχεί στην εκτίμηση της αξίας κατά αυτόν τον αγοραστή θα θεωρείται Ειδική Αξία. Η Ειδική Αξία μπορεί να συνδεθεί με στοιχεία της Αξίας Επιχείρησης σε Λειτουργία (Going Concern Value). Ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι τα κριτήρια αυτά είναι διαφορετικά από την Αγοραία Αξία, αποσαφηνίζοντας όλες τις ειδικές παραδοχές που κάνει.

Αξία Συνέργειας ή Πρόσθετη Αξία (Synergistic Value) (αναφέρεται και ως Marriage Value)

Πρόκειται για μια ιδιαίτερη κατηγορία Ειδικής Αξίας που οι εκτιμητές συναντούν συχνά. Ορίζεται ως «πρόσθετο στοιχείο αξίας που δημιουργείται από το συνδυασμό δύο ή περισσοτέρων παγίων στοιχείων ή ενδιαφερόντων, η συνδυαζόμενη αξία των οποίων είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των ξεχωριστών αξιών» (IVSC, 2011, σελ. 12). Αν προκύπτει Ειδική Αξία όταν ο συνδυασμός ενδιαφερόντων καταλήγει σε μεγαλύτερη αξία από το σύνολο των ενδιαφερόντων που αποτιμώνται ξεχωριστά, τότε η αξία αυτή συνήθως περιγράφεται ως Αξία Συνέργειας (Πρόσθετη Αξία) (λόγω συνένωσης) ή Marriage Value, που προκύπτει από την «υπεραξία συνδυασμού». Οι Δεσμευτικοί Όροι και οι Εκθέσεις Εκτίμησης πρέπει να ορίζουν με σαφήνεια πού απαιτούνται ή προβλέπονται τέτοιες αξίες, ενώ πρέπει να καταγράφεται και η Αγοραία Αξία ώστε να προσδιορίζεται η διαφορά μεταξύ των δύο βάσεων. Αυτό κατά κανόνα συμβαίνει όταν η απόκτηση ενός παγίου στοιχείου, συνήθως γειτονικού, συνεπάγεται πρόσθετη αξία για τον αγοραστή. Μπορεί να ισχύει για συναλλαγές μεταξύ ιδιοκτήτη και μισθωτή. Ωστόσο, όταν το πάγιο στοιχείο προσφέρει ευκαιρίες Αξίας Συνέργειας (Πρόσθετης Αξίας) λόγω συνένωσης σε

διάφορους δυνητικούς ενδιαφερομένους (όπως προσφέροντας σε κάποιον από αυτούς μεγαλύτερο εύρος λειτουργίας) τότε συνήθως πρόκειται για παράμετρο της Αγοραίας Αξίας.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ)

Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC) αναφέρεται λεπτομερώς στα Πρότυπα Π4.82-Π4.96 και επαναλαμβάνεται περιληπτικά παρακάτω. Είναι μια διαδικασία εκτίμησης που υιοθετείται για να καθορίσει την Αξία Υπάρχουσας Χρήσης στην περίπτωση των εξειδικευμένων ακινήτων που σπάνια, αν ποτέ, πωλούνται στην αγορά παρά σαν τμήμα μιας επιχείρησης. Αυτή δεν θεωρείται ως μέθοδος παραγόμενη από την αγορά, ακόμα κι αν στην προετοιμασία μερικών εκτιμήσεων αγοραίας αξίας, η ανάλυση είναι μερικές φορές βασισμένη σε στοιχεία που έχουν προκύψει από μια ανάλυση ΑΚΑ των πωλήσεων εγκαταστάσεων παραγωγής. Ελλείψει στοιχείων αγοράς χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο ανάλυσης της αγοράς και είναι επομένως ακατάλληλη για χρήση όσων αφορά ακίνητα που κατέχονται με σκοπό την επένδυση ή είναι πλεόνασμα στις λειτουργικές απαιτήσεις της επιχείρησης.

Ρύπανση

Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του.

Επιθεώρηση του κτιρίου

Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση αφανών τμημάτων του κτιρίου, ούτε των τμημάτων εκείνων του ακινήτου που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα, και τα τμήματα αυτά θεωρήθηκαν ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής. Δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάσταση των μη επιθεωρηθέντων τμημάτων και η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνεύεται ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της δομικής κατασκευής ή της αρχιτεκτονικής του κτιρίου.

Δημοσιότητα

Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο ή κατάσταση, ούτε να δημοσιεύεται με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:	18ης & 1ης οδού	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:	Γήπεδο επιφάνειας 1.685,02 Μ2
ΠΟΛΗ:	Άνω Λιόσια	ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΘΕΣΗ :	Ζώνη ΒΙΟΠΑ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της εκτίμησης είναι βιομηχανικό γήπεδο, που βρίσκεται στη ζώνη ΒΙΟΠΑ του Δήμου Φυλής, Δημοτική Ενότητα Άνω Λιοσίων, Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Η υπ' αριθμ. 539/12.11.2007 οικοδομική άδεια με θέμα «Νέο τριώροφο βιομηχανικό κτίριο με υπόγειο & στέγη (μεταλλικό κτίριο)», που εκδόθηκε από την πολεοδομία Άνω Λιοσίων.
- Πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου με αριθμό εθνικού κτηματολογίου 050200109007, με ημερομηνία 23.11.2016.
- Το απόσπασμα εθνικού κτηματολογίου σύμφωνα με το οποίο το εκτιμώμενο ακίνητο φέρει τον υπ' αριθμ. 050200109007 ΚΑΕΚ.
- Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κλίμακα 1:200, του μηχανικού Σάββα Ι. Σάββα, με ημερομηνία Νοέμβριος 2006.
- Οι από 1.7.2016 και 11.3.2011 τροποποιήσεις του από 10.5.2007 μισθωτηρίου συμβολαίου μεταξύ του ιδιοκτήτη του γηπέδου κ. Ορφέα Μαυρίκιου και της εταιρίας «ΚΑΛΛΙΓΚΑΝ ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ» (νυν WATERA ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ).
- Τεχνική έκθεση με θέμα «Νέο τριώροφο βιομηχανικό κτίριο με υπόγειο & στέγη», της αρχιτέκτονος μηχανικού Αγγελικής – Παυλίνας Ν. Σβορώνου.
- Η από 7.12.2016 μελέτη εκτίμησης του υπογράφοντος την παρούσα, με κρίσιμο χρόνο την 1.12.2016, η οποία έχει το ίδιο αντικείμενο και συντάχθηκε για τον ίδιο σκοπό.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

ΓΗΠΕΔΟ

Το υπό εκτίμηση γήπεδο είναι επιφάνειας 1.685,02 Μ2 και χαρακτηρίζεται ως βιομηχανικό. Βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Δέκατης Όγδοης & Πρώτης, στο υπ' αριθ. ΟΤ 3007, εντός της ζώνης ΒΙΟΠΑ, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Φυλής στη Δημοτική Ενότητα Άνω Λιοσίων, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής.

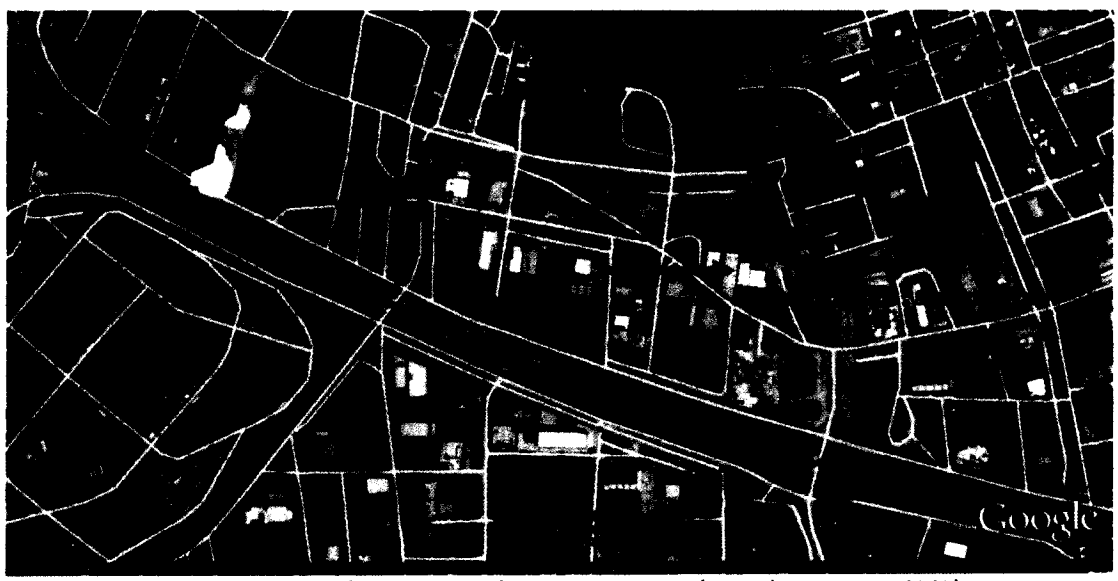
Από πλευράς πολεοδομικής, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Το εκτιμώμενο βρίσκεται στον τομέα Β' του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του ΒΙΟΠΑ με τους εξής όρους δόμησης (ΦΕΚ.174/τδ'/15.3.1999):

Ελάχιστη επιφάνεια:	1.000 Μ2
Ελάχιστο πρόσωπο:	18 Μ
Συντελεστής δόμησης για το τμήμα έως 1.000 Μ2:	1,40
Συντελεστής δόμησης για το υπερβάλλον τμήμα:	1,00
Κάλυψη:	60%
Ύψος:	12 Μ
Όροφοι max:	3

Ανατολικά έχει πρόσωπο επί τεθλασμένης πλευράς, μήκους περίπου 47 Μ, στις οδούς υπ' αριθ. 1 & 18, ενώ οι λοιπές πλευρές του συνορεύουν με ιδιοκτησίες τρίτων. Το γήπεδο είναι πολύπλευρο με γενικές διαστάσεις 45 Μ x 37 Μ. Η μορφολογία του εδάφους είναι επίπεδη και σχεδόν οριζόντια. Η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης, χωρίς να δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

ΠΕΡΙΟΧΗ

Η θέση όπου βρίσκεται το εκτιμώμενο ακίνητο είναι περιοχή του Δήμου Φυλής η οποία έχει βιομηχανικό χαρακτήρα. Στην περιοχή εκτός από βιομηχανίες και βιοτεχνίες βρίσκονται, συνεργεία, μηχανουργεία και μικρές μεταποιητικές και αποθηκευτικές μονάδες.



Δορυφορική απεικόνιση του ακινήτου και της περιοχής του (23,6910, 38,0765)

Η θέση του μέσα στην περιοχή κρίνεται ως καλή. Απέχει περίπου:

i) 1.300 Μ νοτιοδυτικά από το κέντρο της πόλης
ii) 900 Μ ανατολικά από την έξοδο 5 της Αττικής Οδού
iii) 650 Μ νοτιοανατολικά από το Αθλητικό Κέντρο Βαρέων Βαρών Άνω Λιοσίων
iv) 1.600 Μ βορειοδυτικά από το σταθμό «Άνω Λιόσια» του Προαστιακού Σιδηρόδρομου

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη μέσω της Αττικής Οδού, της Περιφερειακής Οδού Αιγάλεω, της οδού Φυλής και της Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου.

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα όλων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας. Το οδικό δίκτυο είναι στο μεγαλύτερο τμήμα του ασφαλτοστρωμένο.

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι το ακίνητο βρίσκεται σε χωροθετημένη περιοχή με συγκεκριμένες χρήσεις και υποδομές, έχει άμεση πρόσβαση στους κύριους οδικούς άξονες της πόλης, εξυπηρετείται από τον προαστιακό σιδηρόδρομο και βρίσκεται στα όρια του αστικού ιστού.

Κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις

Εντός του γηπέδου έχει κατασκευαστεί βιομηχανικό κτίριο μεταλλικής κατασκευής, ύψους 10,90 Μ και συνολικής επιφάνειας επιπέδων 2.946,51 Μ2. Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και 2 πλήρεις ορόφους.

Το υπόγειο χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης 30 αυτοκινήτων, περιλαμβάνει επίσης χώρους γραφείων και λοιπούς βοηθητικούς χώρους. Ο χώρος βιομηχανικής παραγωγής βρίσκεται στο ισόγειο, ενώ οι αποθήκες και τα γραφεία στους ορόφους του κτιρίου. Στον πίνακα που ακολουθεί, φαίνονται αναλυτικότερα τα χαρακτηριστικά και οι χρήσεις αυτών:

	Βιομηχανικός χώρος	Αποθήκες	Χώροι Γραφείων	Χώρος Στάθμευσης	Βοηθητικοί χώροι	Σύνολο
Υπόγειο			99,95	789,5	73,67	963,12
Ισόγειο	752,64		210,49			963,13
Ά όροφος		299,64	210,49			510,13
Β' όροφος		299,64	210,49			510,13
Σύνολο	752,64	599,28	731,42	789,5	73,67	2.946,51

Η εσωτερική επικοινωνία των επιπέδων εξασφαλίζεται μέσω 2 κλιμακοστασίων και 2 ανελκυστήρων (προσώπων και φορτίων).

Το κτίριο είναι παλαιότητας επτά ετών περίπου, σύγχρονου σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής. Η ποιότητα κατασκευής του θεωρείται πολύ καλή, τηρώντας όλες τις προδιαγραφές των νεόδμητων κτιρίων επαγγελματικής χρήσης. Μορφολογικά, είναι εναρμονισμένο με την αισθητική της βιομηχανικής χρήσης του και του μεταλλικού

φέροντος οργανισμού του. Εξωτερικά, ιδιαίτερης αισθητικής αποτελούν τα θερμομονωτικά πετάσματα με επένδυση χαλυβδοελασμάτων με κατακόρυφες ραβδώσεις, καθώς επίσης στο ύψος των ορόφων της ανωδομής, τα θερμομονωτικά πετάσματα επενδεδυμένα από επίπεδο υλικό τύπου «etalbond» και τα κουφώματα αλουμινίου ηλεκτροστατικής βαφής σε διάταξη ορθογωνικού κανάβου.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Συγκριτικά στοιχεία κτηματαγοράς

Πωλήσεις

Οι τιμές πώλησης γηπέδων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμωμένου κυμαίνονται μεταξύ 200 και 550 €/Μ2. Αναφέρονται ενδεικτικά οι παρακάτω αγγελίες που αντλήθηκαν από ιστότοπους της τοπικής κτηματαγοράς:

i. ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΑ, οικόπεδο 2.790 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, με συντελεστή δόμησης 1, συντελεστή κάλυψης 60%, πρόσοψη περίπου 74 μέτρα, βάθος περίπου 38 μέτρα. Βρίσκεται πλησίον Αττικής Οδού. 210 5777570, 6989744655, www.aspisperisteri.gr, τιμή 880.000 € (PR-306047). ASPIS REAL ESTATE http://www.xe.gr/property/poliseis%7Cgis%7Cagios-nikolaos%7C235551139.html
ii. ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΑ, οικόπεδο 2.303 τ.μ., σ.δ. 1,4, σ.κ. 0,6, 210 5777570, 6989744655, www.aspisperisteri.gr, τιμή 1.650.000 € (PR-140049). aspis real estate http://www.xe.gr/property/poliseis%7Cgis%7Cagios-nikolaos%7C205566639.html
iii. ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΑ Πάρκο Πόλης, οικόπεδο 585 τ.μ., εντός σχεδίου, γωνιακό, σ.δ. 1,4, σ.κ. 0,7, Βιομηχανική Ζώνη ΒΙΟΠΑ, Με Κτίσμα 200 τ.μ.,, τιμή 350.000€ (e-agents602081). Everytime Estates, 6972900353
iv. ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΑ, οικόπεδο 600 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,4, σ.κ. 0,7, τιμή 400.000 € (PR-226431). ASPIS REAL ESTATE http://www.xe.gr/property/poliseis%7Cgis%7Cagios-nikolaos%7C11220692.html
v. ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΑ, οικόπεδο 1.002 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,4, σ.κ. 0,6, 210 5777570, 6989744655, www.aspisperisteri.gr , τιμή 520.000€ (PR-151884). ASPIS REAL ESTATE http://www.xe.gr/property/poliseis%7Cgis%7Cagios-nikolaos%7C205567413.html

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Κατά τη σύνταξη της έκθεσης χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η υπολειμματική μέθοδος λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς (για πωλήσεις και εκμισθώσεις), σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών. Χρησιμοποιήθηκε επικουρικά κατά την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου, η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης για τα κτίσματα και εγκαταστάσεις.

Η τιμή μονάδας του γηπέδου η οποία προκύπτει με βάση τη συγκριτική μέθοδο, προσαυξάνεται κατά 25%, ποσοστό το οποίο αντιπροσωπεύει την υπεραξία του

οικοπέδου λόγω της υφιστάμενης αξιοποίησής του, ήτοι το ποσοστό αναγωγής της αγοραίας σε ειδική αξία.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Συγκριτική μέθοδος – αξία γηπέδου

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς ως εύλογη τιμή μονάδας πώλησης του γηπέδου θεωρείται το ποσό των 464 €/Μ2. Η τιμή αυτή προκύπτει κατόπιν αναγωγών ως εξής:

Α/Α	Επιφάνεια	Τιμή	Τιμή / Μ2	Συντ. Μεγέθους	Συντ. ΣΔ	Λοιπά (γωνία, σχήμα, κλπ)	Συντ. Θέσης	Μείωση λόγω διαπραγμάτευσης	Ανηγμένη τιμή
1	2.790	880.000	315	1,221	1,40	1,00	1,00	0,80	431
2	2.303	1.650.000	716	1,124	1,00	1,00	0,90	0,80	580
3	585	350.000	598	0,780	1,00	1,00	1,15	0,80	429
4	600	400.000	667	0,783	1,00	1,00	1,00	0,80	418
5	1.002	520.000	519	0,863	1,00	1,00	1,00	0,80	358
Μέσος Όρος									**443**

Ο συντελεστής αναγωγής μεγέθους υπολογίζεται 1% ανά 50 Μ2. Ο συντελεστής για τα ειδικά χαρακτηριστικά (σχήμα, γωνία, διαστάσεις, θέα, κλπ) είναι 10% για τα γωνιακά και 5% για έκαστο των λοιπών χαρακτηριστικών. Η τιμή μονάδας των προσφερόμενων τιμών απομειώνεται κατά 20% δεδομένου ότι κατά την κοινή πείρα η αγοραπωλησία λαμβάνει χώρα σε χαμηλότερη τιμή κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η τιμή μονάδας αναπροσαρμόζεται αναλογικά του συντελεστή δόμησης. Ο συντελεστής θέσης λαμβάνεται ±15%.

Συνεπώς η ειδική αξία του γηπέδου υπολογίζεται σε:

Α = 1,25 x 443 €/Μ2 x 1.685,02 Μ2 = **933.000 €**

Σημειώνεται ότι το ποσό των 464 €/Μ2 αποτελεί την εμπορική τιμή μονάδας ασκεπούς γηπέδου με παραπλήσια γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά.

Μέθοδος προεξόφλησης – αξία γηπέδου

Ο προσδιορισμός της αξίας του γηπέδου βάσει της μεθόδου προεξόφλησης προκύπτει χρησιμοποιώντας εκτιμητικό υπόδειγμα το οποίο λαμβάνει υπόψη του τα εξής στοιχεία:

- Τρέχον μισθωτήριο συμβόλαιο (διάρκεια, ετήσιο μίσθωμα, αναπροσαρμογές, κλπ)
- Αξία κτιρίου (ωφέλιμη ζωή , υπολειμματική αξία)
- Περίοδο μελέτης τριάντα οκτώ ετών
- Προεξοφλητικό επιτόκιο και συντελεστή άμεσης κεφαλαιοποίησης προσόδου

Συγκεκριμένα η περίοδος μελέτης ορίζεται σε 38 έτη, όσο δηλαδή η θεωρούμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή του κτιρίου. Κατά τη διάρκεια του τρέχοντος μισθωτηρίου συμβολαίου, ως ταμειακή ροή χρησιμοποιείται η προβλεπόμενη από αυτό πρόσοδος. Μετά τη λήξη του συμβολαίου, λαμβάνεται ως πρόσοδος απομειωμένο το τρέχον μίσθωμα λόγω διαπραγμάτευσης σε συνδυασμό με τις τάσεις της αγοράς. Στο τέλος της περιόδου μελέτης κεφαλαιοποιείται και προεξοφλείται η μελλοντική υπολειμματική αξία του κτιρίου, όπως επίσης και η τιμή μεταπώλησης του γηπέδου ως κενού. Οι παραδοχές της μεθόδου είναι οι εξής:

- Προεξοφλητικό επιτόκιο 7% λόγω του μηδενικού κινδύνου αποχώρησης του μισθωτή.
- Κόστος κατασκευής νεόδμητου κτιρίου και λοιπών τεχνικών έργων 1.860.000 €.
- Υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή κτιρίου 38 έτη.
- Μέση ετήσια αύξηση κόστους κατασκευής (για την περίοδο μελέτης) 1%.
- Μέση ετήσια αύξηση αξίας γηπέδου (για την περίοδο μελέτης) 1%.
- Συντελεστής άμεσης κεφαλαιοποίησης γηπέδων 4,5%.
- Απομείωση του μισθώματος μετά τη λήξη της σύμβασης λόγω επαναδιαπραγμάτευσης, ποσοστό 35%.
- Υπολειμματική αξία κτίσματος σε σχέση με το αντίστοιχο κόστος κατασκευής νεόδμητου κτιρίου 7%.

Κατόπιν των ανωτέρω, σύμφωνα με τον πίνακα υπολογισμών που φαίνεται στο παράρτημα 1, προκύπτει κατά στρογγύλευση ειδική αξία γηπέδου **1.162.000 €.**

<u>Υπολειμματική μέθοδος</u>

<u>Υπολογισμός αξίας κτισμάτων και εγκαταστάσεων</u>

Το κόστος κατασκευής συμβατικών νεόδμητων κτιρίων αντίστοιχων με το αρχικό κτίριο (κτίριο γραφείων – αποθηκών – χώρων παραγωγής) έχει ως εξής:

Χώροι γραφείων: κυμαίνεται περί τα 1.000 €/M2
Βιομηχανικοί χώροι: κυμαίνεται περί τα 550 €/M2
Λοιποί βοηθητικοί χώροι: κυμαίνεται περί τα 500 €/M2

Σημειώνεται ότι το ως άνω κόστος κατασκευής είναι ανηγμένο και συμπεριλαμβάνει τυχόν διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου, έργα υποδομής, αδειοδοτήσεις, κλπ. Για κτίρια αυτής της χρήσης, ως εύλογο μέσο ετήσιο ποσοστό εκθετικής απομείωσης αξίας θεωρείται το 5%.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, το συνολικό κόστος κατασκευής της εγκατάστασης υπολογίζεται ως εξής:

	Βιομ/νικός χώρος	Αποθήκες	Χώροι Γραφείων	Χώρος Στάθμευσης	Βοηθητικοί χώροι	Σύνολο
Υπόγειο Μ2			99,95	789,50	73,67	963,12
ΚΚ €/Μ2			800	500	500	511.545
Ισόγειο Μ2	752,64		210,49			963,13
ΚΚ €/Μ2	550		1.000			624.442
Α' όροφος Μ2		299,64	210,49			510,13
ΚΚ €/Μ2		500	1.000			360.310
Β' όροφος Μ2		299,64	210,49			510,13
ΚΚ €/Μ2		500	1.000			360.310
Σύνολο Μ2	752,64	599,28	731,42	789,50	73,67	2.946,51
Συν. ΚΚ €						1.856.607

Το ως άνω συνολικό κόστος κατασκευής ύψους 1.860.000 € (κατά στρογγύλευση) προσεγγίζει το κόστος κατασκευής το οποίο τηρείται στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ΚΑΛΛΙΓΚΑΝ.

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης της συνολικής εγκατάστασης, παλαιότητας 8 ετών, βάσει μέσης ετήσιας εκθετικής απομείωσης 5%, έχει ως εξής:

$DRC = 1.860.000 € \times (1 - 0,05)^8 = 1.233.000 €$

Το ως άνω ποσό αντιπροσωπεύει την αξία της εγκατάστασης κατόπιν αφαίρεσης της φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης. Θεωρείται ότι η υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή των κτισμάτων ανέχεται σε 38 έτη.

<u>Υπολογισμός τιμής πώλησης συνολικής εγκατάστασης – μισθωτική αξία</u>

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς, προκύπτουν οι εξής τιμές εκμίσθωσης αντίστοιχων νεόδμητων ή μικρής παλαιότητας εγκαταστάσεων:

Χώροι γραφείων: κυμαίνεται περί τα 6,00 €/Μ2
Βιομηχανικοί χώροι: κυμαίνεται περί τα 7,00 €/Μ2
Λοιποί βοηθητικοί χώροι: κυμαίνεται περί τα 4,00 €/Μ2

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η συνολική εύλογη τιμή εκμίσθωσης της εγκατάστασης σε λειτουργία, υπολογίζεται ως εξής:

	Βιομ/νικός χώρος	Αποθήκες	Χώροι Γραφείων	Χώρος Στάθμευσης	Βοηθητικοί χώροι	Σύνολο
Υπόγειο Μ2			99,95	789,50	73,67	963,12
ΤΕ €/Μ2			5,50	4,00	4,00	4.002
Ισόγειο Μ2	752,64		210,49			963,13
ΤΕ €/Μ2	7,00		6,00			6.531
Α' όροφος Μ2		299,64	210,49			510,13
ΤΕ €/Μ2		4,00	6,00			2.4622
Β' όροφος Μ2		299,64	210,49			510,13
ΤΕ €/Μ2		4,00	6,00			2.462
Σύνολο Μ2	752,64	599,28	731,42	789,50	73,67	2.946,51
Συν. ΤΕ €						15.457

Ήτοι το συνολικό ετήσιο μίσθωμα υπολογίζεται σε 185.482 €. Το ως άνω ποσό κεφαλαιοποιούμενο με μέσο συντελεστή κεφαλαιοποίησης 8,50%, αποφέρει εύλογη αξία πώλησης το ποσό των 2.186.000 €.

Αξία βιομηχανικού γηπέδου

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η απομένουσα αξία του γηπέδου έχει ως εξής:

Αξία εγκατάστασης:	2.186.000 €
Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης:	1.233.000 €
Υπολειμματική αξία γηπέδου:	**953.000 €**

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Η τελική αξία του ακινήτου προκύπτει κατόπιν στάθμισης των ως άνω υπολογισθεισών αξιών και συγκεκριμένα δίνεται βαρύτητα 50% στη μέθοδο προεξόφλησης ως την κατ' εξοχήν μέθοδο προσδιορισμού τη ειδικής αξίας, κατά 30% στη συγκριτική μέθοδο, και κατά 20% στην υπολειμματική μέθοδο. Σύμφωνα με τα παραπάνω η συνολική σταθμισμένη αξία του ακινήτου είναι:

Αγηπ = (30% x 933.000 € + 50% x 1.162.000 € + 20% x 953.000 €) = 1.051.500 €

Ήτοι η συνολική αξία του ακινήτου ανέρχεται κατά στρογγύλευση σε Ένα εκατομμύριο Πενήντα Δύο χιλιάδες ευρώ (1.052.000 €) για την 31.12.2018.

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

.....

Ιωάννης Αλεξόπουλος
Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc
Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 001