Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Ε. Παπαλέξη
Τηλέφωνο: 210 3382133
E-mail: epapalexi@acci.gr

Αθήνα, 20/02/2020
Αριθ. Πρωτ.: 1940584

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«MILTECH HELLAS ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΕΜΠΟΡΙΟ - ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ, ΟΠΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, τον διακριτικό τίτλο **«MILTECH HELLAS ΑΕ»** και Αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **2516801000,** (πρώην Αρ. ΜΑΕ. **38003/04/Β/97/48**).

Την **10/02/2020** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2086545,** η από **12/11/2019 Έκθεση Εκτίμησης** Ακινήτων, που πραγματοποιήθηκε από τη "ΜΑΥΡΑΚΗΣ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΙΚΕ" και συγκεκριμένα από τον κο Κωνσταντίνο Μαυράκη, με σκοπό την λήψη επιχειρηματικής απόφασης εισφοράς ακινήτων σε εταιρεία.

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από «έλεγχο πληρότητας», όπως ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 85, παράγρ. 2ε, του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)»

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΓΕΜΗ
α.α.

Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

RICS the mark of property professionalism worldwide

MAVRAKIS

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ

RECS - Real Estate Chartered Surveyors

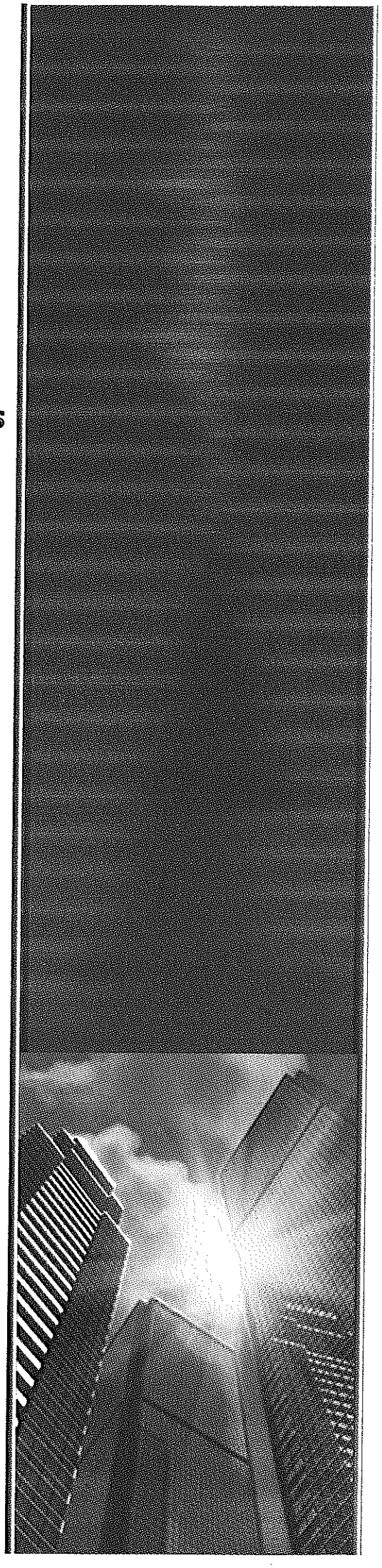
Firm "Regulated by RICS"

Αριθμός Μητρώου Πιστοποίησης: 43

Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτων

Βιομηχανικού Συγκροτήματος Μαρκόπουλο

Επαγγελματικού κτηρίου Περιστέρι



Ιδιοκτησίας ΑΤΕΣΕ Α.Ε. & ΧΡ. ΧΟΥΜΠΑΥΛΗ

Νοέμβριος 2019

Κατ' εντολή

MILTECH HELLAS A.E.

Regulated by RICS

Όνομα Πελάτη: «MILTECH HELLAS A.E.»

Θεσσαλονίκη, 12 Νοεμβρίου 2019

ΘΕΜΑ: «ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΑΤΕΣΕ Α.Ε. ΣΤΟ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ & ΧΡ. ΧΟΥΜΠΑΥΛΗ ΣΤΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ»

Ανταποκρινόμενοι στην εντολή σας, προχωρήσαμε σε αυτοψία με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2019 και στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας βιομηχανικού ακινήτου σε Μαρκόπουλο και επαγγελματικού ακινήτου σε Περιστέρι ιδιοκτησίας της εταιρείας ΑΤΕΣΕ Α.Ε. & ΧΡ. ΧΟΥΜΠΑΥΛΗ αντιστοίχως, κατά πλήρη κυριότητα με ημερομηνία εκτίμησης 12 Νοεμβρίου 2019.

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα "IVSC" όπως εξειδικεύονται με τα πρότυπα εκτίμησης τα οποία ορίζονται από το εγχειρίδιο εκτιμήσεων "Appraisal and Valuation Standards Red Book" του Βασιλικού Θεσμού Ορκωτών Εκτιμητών "RICS" και από τα πρότυπα USPAP του Appraisal Institute των ΗΠΑ. Η αποτίμηση έγινε και με τις τρεις Μεθόδους Αποτίμησης.

Στην έκθεση της εκτίμησης αναγράφονται τα ακίνητα με τα βασικά τους μεγέθη και στοιχεία, η ανάλυση αγοράς ακινήτων, η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση, καθώς και η εύλογη αξία όπως προκύπτει από την αποτίμησή τους.

Σύμφωνα με αυτή η εύλογη αξία των ακινήτων έχει ως ακολούθως:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ Α.Τ.Ε.Σ.Ε. Α.Ε.
€ 3.800.000,00
(ΤΡΙΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ ΧΡ. ΧΟΥΜΠΑΥΛΗ
€ 1.730.000,00
(ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΙΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΣΥΝΟΛΟ
€ 5.530.000,00
(ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΙΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Regulated by RICS

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ακινήτων ΑΤΕΣΙΕ Α.Ε.

& ΧΡ. ΧΟΥΜΠΑΥΛΗ

ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ & ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ

ΑΘΗΝΑ

12 Νοεμβρίου 2019

Κατ' εντολή

MILTECH HELLAS A.E.

Regulated by RICS

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

2. ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 16

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 17

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 20

ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25

3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 26

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 27

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 32

ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ 43

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 45

ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ 59

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ 66

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

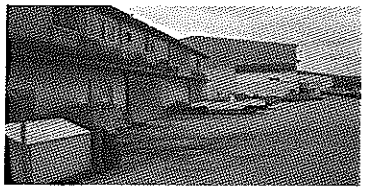
Α. ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ 68

Β. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ 71

1

ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ



Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή του Μαρκόπουλου. Το βιομηχανικό συγκρότημα αποτελείται από κτίρια με εμβαδόν 4.654,93τμ και τα γήπεδα έχουν επιφάνεια 16.628,87τμ.

Διεύθυνση: Μαρκόπουλο- Λ. Καλυβιών

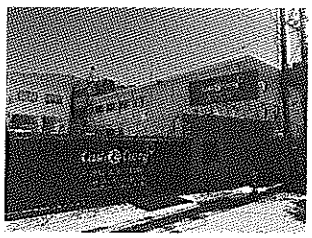
Κύρια Χρήση: Βιομηχανική

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το ακίνητο είναι πλήρους κυριότητας

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

3.800.000,00 € (Τρία Εκατομμύρια Οκτακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)



Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή του Περιστερίου. Το κτήριο αποτελείται από έχει εμβαδόν 1.798,84τμ και τα γήπεδα έχουν επιφάνεια 1.570,42τμ.

Διεύθυνση: Συντ. Φρυζή 23-25 Περιστέρι Αθήνα

Κύρια Χρήση: Επαγγελματική

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το ακίνητο είναι πλήρους κυριότητας

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

1.730.000,00 € (Ένα Εκατομμυριο Επτακοσιες Τριαντα Χιλιαδες Ευρω)

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΣΥΝΟΛΟ

5.530.000,00 €
(Πέντε Εκατομμύρια Πεντακόσιες Τριάντα Χιλιάδες Ευρώ)

2

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Regulated by RICS

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία εκτίμησης	12 Νοεμβρίου 2019
Παραλήπτης	MILTECH HELLAS A.E
Αντικείμενο Εργασίας	Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας ακινήτων για λήψη επιχειρηματικής απόφασης εισφοράς ακινήτων σε εταιρεία
Περιγραφή Αντικειμένου	Τα υπό μελέτη ακίνητα αποτελούν ιδιοκτησίες σε Μαρκόπουλο και Περιστέρι
Καθεστώς ιδιοκτησίας	Πλήρης κυριότητα
Σκοπός Εκτίμησης	Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας για λήψη επιχειρηματικής απόφασης εισφοράς ακινήτων σε εταιρεία. Ο προσδιορισμός αυτός έγινε με βάση τις τιμές Νοεμβρίου 2019 και αντικατοπτρίζει την αγοραία αξία της συγκεκριμένης ημερομηνίας.
Προορισμός Χρήσης	Η εκτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για λήψη επιχειρηματικής απόφασης εισφοράς ακινήτων σε εταιρεία
Εντολή Ανάθεσης	MILTECH HELLAS A.E
Εκτιμητής	Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε από τη ΜΑΥΡΑΚΗΣ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΙΚΕ, από τον κ. Κωνσταντίνο Μαυράκη Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση τα ΔΙΕΘΝΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (IVS), τις οδηγίες του RICS- Royal Institution of Chartered Surveyors σύμφωνα με τις οδηγίες του RED BOOK καθώς και του AI-Appraisal Institute σύμφωνα με τις οδηγίες του USPAP.
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Τα χαρακτηριστικά του αντικειμένου, στα οποία βασίζεται η εκτίμηση παρουσιάζονται σε αυτή την έκθεση. Επιβεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε **επαρκή** γνώση της κατασκευαστικής αγοράς, τόσο γενικά όσο και σχετικά με το ειδικότερο αντικείμενο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την

πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.

Σύγκρουση Συμφερόντων

Βεβαιώνουμε με καλή πίστη ότι δεν υπάρχει Σύγκρουση Συμφερόντων και ειδικότερα ότι:
Ενεργούμε ώστε τα συμφέροντα ενός πελάτη ή άλλου μέρους κατά την εκπόνηση της παρούσης επαγγελματικής εργασίας σε αντιστοίχιση με την ίδια ή με άλλη σχετική επαγγελματική εργασία να μην αντιβαίνουν σε ένα καθήκον που οφείλεται σε άλλο πελάτη ή συμβαλλόμενο μέρος («σύγκρουση συμφερόντων διαφορετικών μερών»).
Βεβαιώνουμε ότι δεν έχουμε αναλάβει άλλη εργασία από τρίτο μέρος που να συνδέεται με την παρούσα.
Βεβαιώνουμε ότι δεν έχουμε αναλάβει άλλη παροχή υπηρεσιών από τον ίδιο πελάτη στο πλαίσιο της παρούσης εργασίας.
Ενεργούμε ώστε τα συμφέροντα ενός πελάτη σε μια επαγγελματική αποστολή να μην έρχονται σε σύγκρουση με τα συμφέροντα της ίδιας της επιχείρησης μέλους του RICS (ή, στην περίπτωση ρυθμιζόμενης επιχείρησης από το RICS, να μην έρχονται σε σύγκρουση με τα συμφέροντα οποιουδήποτε από τα άτομα που ανήκουν στην πιστοποιημένη επιχείρηση και εμπλέκονται άμεσα ή έμμεσα σε αυτήν ή οποιαδήποτε σχετική επαγγελματική αποστολή) («Σύγκρουση συμφερόντων ιδιοκτητών»)
Ενεργούμε ώστε να μην υπάρχει σύγκρουση μεταξύ του καθήκοντος ενός μέλους του RICS (που εργάζονται ανεξάρτητα ή εντός της δικής μας πιστοποιημένης επιχείρησης) να παρέχει ουσιαστικές πληροφορίες σε έναν πελάτη και στο καθήκον αυτού του μέλους του RICS που έχει προς έναν άλλο πελάτη να διατηρήσει εμπιστευτικές πληροφορίες

	(«Σύγκρουση Εμπιστευτικών πληροφοριών»)
Πλήρης Κυριότητα	Ο όρος «Πλήρης Κυριότητα» αποδίδει την ακριβή έννοια της Ελληνικής γλώσσας δηλαδή 100% κυριότητα. Οποιοδήποτε άλλο ποσοστό κυριότητας αποδίδεται, με την ορθή έννοια, με τον όρο «Συγκυριότητα» και ακολουθεί ποσοστό, δηλαδή «Συγκυριότητα %» Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις ιδιοκτησίας υφίστανται οι νομικοί όροι «Υψηλή Κυριότητα» και «Επικαρπία» Ο όρος «Πλήρης Κυριότητα» αποδίδει την ακριβή έννοια της Ελληνικής γλώσσας δηλαδή 100% κυριότητα. Οποιοδήποτε άλλο ποσοστό κυριότητας αποδίδεται, με την ορθή έννοια, με τον όρο «Συγκυριότητα» και ακολουθεί ποσοστό, δηλαδή «Συγκυριότητα %» Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις ιδιοκτησίας υφίστανται οι νομικοί όροι «Υψηλή Κυριότητα» και «Επικαρπία»
Δημοσιοποίηση-Εμπιστευτικότητα	Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.
Δημοσίευση	Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του προσώπου στο οποίο απευθύνεται. Εξαιρείται η περίπτωση κατά την οποία υπάρχει σαφής αναφορά που δηλώνει πλήρη αποδέσμευση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και

Regulated by RICS

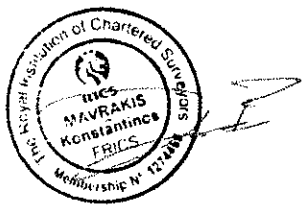
Κώδικες του Royal Institution of Chartered Surveyors και του Appraisal Institute, συμπεριλαμβανομένων όλων των ειδικών παραδοχών και υποθέσεων που περιλαμβάνονται σε αυτές.

«MILTECH HELLAS A.E»
Αγοραία Αξία **5.530.000,00 €**

Ημερομηνία Έκθεσης:
12 / 11 /2019

Για την
ΜΑΥΡΑΚΗΣ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΙΚΕ
Regulated by RICS

Με εκτίμηση,



Αναστάσιος Παπαβασιλείου, MSc
Διπλ. Μηχανολόγος Μηχανικός
Δόκιμο μέλος ΣΕΚΕ

Κωνσταντίνος Μαυράκης, MBA, FRICS
Chartered Management Consultancy Surveyor
RICS Registered Valuer
RICS MN: 1274468, AI MN: 505027

POBOX 1516 TRILOFOS
57500 TRILOFOS
THESSALONIKI - GREECE

T: 0030 6974494160
E: orkotoi@gmail.com
& recs.mavrakis@gmail.com
Web: www.recs.gr & www.orkotoi.com

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Πηγές Πληροφοριών

Η μελέτη έχει βασιστεί σε στοιχεία/ πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί από τον πελάτη, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη. Συγκεκριμένα, μας παρασχέθηκαν:

- Την έκθεση της Τεχνικής Διεύθυνσης της εταιρείας
- Την έκθεση της Οικονομικής Διεύθυνσης της εταιρείας
- Τις πληροφορίες της εταιρείας
  - 1. Διάγραμμα Δόμησης για τη Ρύθμιση χώρων βάσει Ν.4178/13 σε κτίριο αποθήκευσης-γραφεία (πρώην εργοστάσιο), Νοε. 2015, Αρχιτέκτονας Μηχανικός Χρ. Χούμπαβλης.
  - 2. Δήλωση ένταξης στο Ν.4495/2017, Α/Α δήλωσης 10537036, Ημ. Υποβολής, 28/01/2014, Ημ/νία υπαγωγής: 01/10/2018: "Ρύθμιση χώρων προς του 83', βάσει Ν,4178/13 σε κτίριο αποθήκευσης-γραφεία (πρώην εργοστάσιο).
  - 3. Δήλωση ένταξης στο Ν.4495/2017, Α/Α δήλωσης 10537118, Ημ. Υποβολής, 02/02/2016, Ημ/νία υπαγωγής: 01/10/2018: "Ρύθμιση χώρων σε κτίριο αποθήκευσης-γραφεία (πρώην εργοστάσιο).
  - 4. Κάτοψη ισογείου, "Ρύθμιση χώρων βάσει του Ν.4495/17 σε κτίριο

αποθήκευσης-γραφεία (πρώην εργοστάσιο)" Α/Α δήλωσης 10537118, Νοε. 2015, Αρχιτέκτονας Μηχανικός Χρ. Χούμπαβλης, Νοε.2015.

- 5. Κάτοψη Ά Ορόφου, "Ρύθμιση χώρων βάσει του Ν.4495/17 σε κτίριο αποθήκευσης-γραφεία (πρώην εργοστάσιο)" Α/Α δήλωσης 10537118, Νοε. 2015, Αρχιτέκτονας Μηχανικός Χρ. Χούμπαβλης, Νοε.2015.
- 6. Κάτοψη 'Β Ορόφου, "Ρύθμιση χώρων βάσει του Ν.4495/17 σε κτίριο αποθήκευσης-γραφεία (πρώην εργοστάσιο)" Α/Α δήλωσης 10537118, Νοε. 2015, Αρχιτέκτονας Μηχανικός Χρ. Χούμπαβλης, Νοε.2015.
- 7. Κάτοψη Δώματος, "Ρύθμιση χώρων βάσει του Ν.4495/17 σε κτίριο αποθήκευσης-γραφεία (πρώην εργοστάσιο)" Α/Α δήλωσης 10537118, Νοε. 2015, Αρχιτέκτονας Μηχανικός Χρ. Χούμπαβλης, Νοε.2015.
- 8. Οικ. Άδεια 11495/1968, "Προσθήκη εργοστάσιου κατ' επέκταση καθ' ύψος"
- 9. Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου με Αρ. 14,831/21-3-2001, του συμβολαιογράφου Ελένης Ρακοπούλου.

- 10. Τοπογραφικό Νοε. 1962, του Πολιτικού Μηχ/κου Μενέλαου Τσαγκαράκη
- 11. Μισθωτήριο, Ιαν. 2017, Συμβαλλόμενοι Χρ. Χούμπαβλης - "Ν. Χιονίδης Μονοπρόσωπη ΙΚΕ"
- 12. Πιστοποιητικό εργειακής απόδοσης με Αρ. Πρωτ.:98874/25-6-2012 του Ενεργειακού Επιθεωρητή Ιωάννη Ξύδη.

Αντικείμενο	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του αντικειμένου στην οποία βασίσαμε την εκτίμησή μας.
Αυτοψία	Στο χώρο όπου βρίσκονται τα αντικείμενα της εκτίμησης έγινε αυτοψία στις 12 Οκτωβρίου 2019 από τους κκ. Κωνσταντίνο Μαυράκη και Αναστάσιο Παπαβασιλείου
Επιφάνεια Αντικειμένου	Δεν πραγματοποιήθηκε οποιαδήποτε επιτόπου επιμέτρηση στους χώρους όπου βρίσκονται τα αντικείμενα εκτίμησης. Όλες οι επιφάνειες είναι βάσει των παρασχεθέντων στοιχείων, με πλήρη κυριότητα και ειδική αναφορά σε περιπτώσεις συνιδιοκτησίας.
Περιβαλλοντικά θέματα	Δεν έχουμε στη διάθεσή μας περιβαλλοντική μελέτη ούτε έχουμε λάβει εντολή να διεξάγουμε έρευνα σχετικά με τις παρελθοντικές ή παροντικές χρήσεις του ακινήτου, ούτε οποιουδήποτε γειτονικού ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει οποιαδήποτε πιθανότητα μόλυνσης και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει.

Κατάσταση Συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει στατικό έλεγχο των κτιρίων ή των εγκαταστάσεων που αποτελούν το αντικείμενο εκτίμησης. Ομοίως, δε διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον, δεν έχουμε δώσει εντολή να διεξαχθούν έρευνες που θα καθορίζουν αν έχουν χρησιμοποιηθεί ή όχι οποιαδήποτε επιβλαβή ή επικίνδυνα υλικά ή τεχνικές ή είναι παρόντα σε οποιοδήποτε μέρος του ακινήτου. Ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν υπάρχουν ελαττώματα, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά.
Πολεοδομικά Στοιχεία	Για το σκοπό της εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος στην αρμόδια πολεοδομική αρχή και συνεπώς βασιστήκαμε στα στοιχεία που προσκομίστηκαν από τον πελάτη. Παρά ταύτα, σημειώνεται ότι οι εκτάσεις, εντός των οποίων βρίσκονται τα εν λόγω ακίνητα, και βάσει της επιφάνειάς των είναι άρτια και οικοδομήσιμα. Πέραν αυτού, για την εκπόνηση της παρούσης θεωρούμε ότι τα ακίνητα πληρούν όλες τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.
Παραδοχές	Βάση εκτίμησης είναι η εύλογη αξία ως αντίστοιχη της αγοραίας αξίας. **Αγοραία αξία,** δηλαδή **το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα πρέπει να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από τη δέουσα εμπορική προώθηση και όταν τα μέρη έχουν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό** (σελ. 64 RICS-RED BOOK).

Η Αγοραία αξία προσδιορίζεται με τη χρήση τριών μεθόδων: *της Συγκριτικής Μεθόδου, της Μεθόδου Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης και της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.*

Ειδικές Παραδοχές

Η παρούσα εκτίμηση είχε ως βάση τα στοιχεία που παρέδωσε η εταιρία. Με βάση αυτά τα στοιχεία διαμορφώθηκε η αγοραία αξία των ακινήτων.

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας έγινε χρήση και των τριών μεθόδων.

Παρά το γεγονός ότι και τα τρία μοντέλα αποτίμησης λαμβάνονται υπόψη, τα εγγενή πλεονεκτήματα της κάθε προσέγγισης και η φύση της υποκείμενης ιδιοκτησίας πρέπει να αξιολογούνται για να καθοριστεί ποιο μοντέλο θα παρέχει εκτιμήσεις της αξίας της αγοράς, ικανές να υποστηριχθούν. Ο εκτιμητής επιλέγει στη συνέχεια μία ή περισσότερες από τις κατάλληλες προσεγγίσεις για την επίτευξη μίας τελικής εκτιμητικής αξίας.

Δεδομένα όπως το ιστορικό λειτουργίας και οι περιγραφές της υποκείμενης ιδιοκτησίας δόθηκαν από την εταιρική διαχείριση.

Έχουμε αναλύσει αυτές τις πληροφορίες και λάβαμε υπόψιν τη σύγκριση των αξιών στην προσέγγιση της αγοραίας αξίας.

Με βάση τα ευρήματά μας, η εναρμόνιση βασίστηκε και στις τρεις Μεθόδους καθώς κάθε ακίνητο είχε την δική του ιδιαίτερη επιμέτρηση αναλόγως των χαρακτηριστικών του.

Με βάση την εμπειρία μας με τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα η μέθοδος κόστους αντικατάστασης είναι κατάλληλη για νέες ιδιοκτησίες και η συγκριτική για την

αξιολόγηση της γης και των κτηρίων.
Το συμπέρασμά μας για την αξία βασίζεται σ 'αυτή την έρευνα και την ανάλυση και μεταφέρεται σε αυτήν την έκθεση.
Η παρούσα εκτίμηση έγινε με τιμές 12 Νοεμβρίου 2019.

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει κάποιες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τα εμβαδά και τις θέσεις εκμετάλλευσης.
Οι παραδοχές που έγιναν βασίστηκαν σε στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
Εάν κάποια από τα στοιχεία αυτά, στα οποία εν συνεχεία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη βάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.
Η παρούσα εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχουν δεσμεύσεις ή/και περιορισμοί από τη Διεύθυνση Δασών και την Αρχαιολογία. Σε περίπτωση που αρθεί η παραπάνω προϋπόθεση η εκτίμηση παύει να ισχύει.
Η παρούσα εκτίμηση έγινε με την επιφύλαξη της νομιμότητας της ιδιοκτησίας και της πλήρους κυριότητας

ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εύλογη Αξία	Η εκτίμηση έχει ετοιμαστεί με βάση την «αγοραία αξία», ο ορισμός της οποίας αναφέρθηκε ανωτέρω.
Τα ακίνητα	Όλες οι επιφάνειες καθώς και οι ηλικίες των επιμέρους τμημάτων των αντικειμένων, που μας αναφέρονται στην παρούσα έκθεση είναι είτε όπως μας κοινοποιήθηκαν είτε κατά προσέγγιση.
Περιβαλλοντικά Θέματα	Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορηθεί για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών: Α) το αντικείμενο δεν είναι μολυσμένο ή επικίνδυνο και δεν επηρεάζονται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία Β) καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται για την ύπαρξη οποιασδήποτε μολυσματικής πηγής ή επικίνδυνης ουσίας, ούτε για την εξειδικευμένη επιστημονική και τεχνική γνώση που απαιτείται για τον εντοπισμό της.
Τίτλοι και ιδιοκτησιακό καθεστώς	Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά και δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων, υποθέτουμε ότι: ❖ το Ακίνητο διαθέτει έναν καλό και εμπορεύσιμο τίτλο χωρίς περιορισμούς ή όρους ❖ τα κτίρια είναι σύμφωνα με όλους τις εκ του νόμου και των τοπικών Αρχών κανονισμούς συμπεριλαμβανομένων της κατασκευής, φωτιάς, υγείας και ασφάλειας ❖ το ακίνητο αποτιμάται με βάση την πλήρη κυριότητα.

Regulated by RICS

3

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

Ακινήτων Ιδιοκτησίας

ΑΤΕΣΕ Α.Ε. & ΧΡ. ΧΟΥΜΠΑΥΛΗ

Αθήνα

Αττική

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Βιομηχανικό ακίνητο που βρίσκεται στην περιοχή του Μαρκόπουλου.
Το βιομηχανικό συγκρότημα αποτελείται από κτίρια συνολικού εμβαδού 4.654,93τμ και γήπεδα επιφάνειας 16.628,87. πλέον γήπεδα 3.789,59τμ εκτός δομημένων επιφανειών και πλεόνασμα 3.541,69τμ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΤΕΣΕ Α.Ε.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΑΚΙΝΗΤΟ	Τοπογραφικό	Περιγραφή	Συνολικό Εμβαδόν	Όροι Δόμησης	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΑΤΕΣΕ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΜΕ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	5/2013 Αλέξανδρος Λειβαράδας	Αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης Υπάρχουν τρια βιομηχανικά κτήρια Θεωρητικά υπαρχει μια συννένωση των οικοπέδων προς την πλευρά που υπάρχουν τα τρία κτίρια Μια πλαινή προέκταση που υπάρχει έχει νομιμοποιηθεί	12.839,28	0,90	-247,00
ΑΤΕΣΕ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΕΚΤΑΣΕΩΣ 3.789,59ΤΜ	08/2004 Αχιλλέας Γερ. Σοφιανατος	Θεωρητικά δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμό με τις πολεοδομικές διατάξεις (βάσει των στοιχείων που δόθηκαν)	3.789,59		3.788,69
	ΣΥΝΟΛΟ			16.628,87		3.541,69

1 Γενικά
Παλιότερα, τα κτίρια είχαν κατασκευαστεί για τις ανάγκες της εταιρείας DROMOR AE η οποία χρεοκόπησε.
Το κτίριο 1 χρησιμοποιείται από την εταιρεία ΚΟΡΜΟΣ ΑΕ και τα 2 & 3 από DASYC.
Βάσει των μισθωτηρίων το 1ο κτίριο νοικιάζεται στην ΚΟΡΜΟΣ ΑΕ με μίσθιο 2500€/μήνα και το 2ο κτίριο στην DASYC με μίσθιο 500€/μήνα. Το 3ο κτίριο παρότι χρησιμοποιείται από την DASYC είναι ανοίκιαστο.
Δεν έχουν δοθεί το νέο διάγραμμα κάλυψης και κατόψεις, οπότε κάποιο υπολογισμοί είναι εκτιμώμενοι και δεν μπορούν να διασταυρωθούν ως προς την ακρίβειά τους.
Ο εξοπλισμός που υπάρχει ανήκει στην Atese .
1.1 Περιβάλλον χώρος:
Στην είσοδο υπάρχει μια δεξαμενή, μήκους 75μ με 3μ βάθος, η οποία έχει διπλό ρόλο. Πρώτον για να γίνεται έλεγχος διαρροών/δοκιμές στα σκάφη και δεύτερον για να τροφοδοτεί με δύο αντλίες & γεννήτρια τα τρία κτίρια με νερό για τις ανάγκες της πυρόσβεσης.
Δίπλα στη δεξαμενή και σε υπόγειο χώρο υπάρχει ο χώρος με τις αντλίες πυρόσβεσης και τη γεννήτρια.
Γερανογέφυρα με 2 φορεία 10tn το καθένα κατασκευής Μπουκουβάλα-Λελου ΟΕ, ύψους 8μ με άνοιγμα 22μ και διαδρομή 40μ αυτοκινούμενη.
Γερανογέφυρα στο πίσω μέρος (μικρή) του πρώτου κτιρίου η οποία είναι εκτός ενεργείας και χρειάζεται συντήρηση για να επαναλειτουργήσει.
Ο περιβάλλον χώρος που δεν καλύπτεται από κτίρια είναι διαμορφωμένος επίπεδα και τσιμεντοστρωμένος.
Στα όρια του οικοπέδου υπάρχει περίφραξη με πασσάλους και συρματόπλεγμα.

Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.
Χώρος προσωρινής αποθήκευσης σκαφών/υλικών.
Υπάρχει επίσης ένα μικρό κτίριο 17,47τμ, στην είσοδο αριστερά το οποίο χρησιμοποιείται για την ανάγκη του φύλακα. Το οίκημα βρίσκεται υπό τακτοποίηση βάσει Ν.4178 (Α/Α 2326704 / Αρ. Πρωτ. 95340 / 28-1-14)

2 Κτίριο 1

Το κτίριο 1 νοικιάζεται από την εταιρεία ΚΟΡΜΟΣ ΑΕ και χρησιμοποιείται ως ναυπηγείο για την κατασκευή Φουσκωτών πολυεστερικών σκαφών. Να σημειωθεί ότι στην Ελλάδα υπάρχουν μόνο 3-4 ναυπηγεία που έχουν τέτοιου τύπου άδεια και εκ προσωπικής πείρας δίνει μια επιπρόσθετη αξία στο κτίριο.
Στο μπροστινό μέρος του κτιρίου και στην αριστερή πλευρά (νότια) υπάρχει προέκταση (5,1Χ4,70 τμ Χ 2 Όροφοι=47,94τμ) η οποία έχει δηλωθεί βάσει Ν.4178 (Α/Α 2326704 / Αρ. Πρωτ. 95340 / 28-1-14).
Στο πίσω μέρος του κτιρίου από τη αριστερή πλευρά (βορειοδυτικά) υπάρχει προέκταση υπό μορφή πρόχειρης μεταλλικής κατασκευής (4,5Χ4,65 τμ Χ 2 Όροφοι=41,84τμ) η οποία έχει δηλωθεί βάσει Ν.4178 (Α/Α 2326704 / Αρ. Πρωτ. 95340 / 28-1-14).
Αριστερά του κτιρίου (νότια), ο χώρος που βρίσκεται στον 1ο όροφο βρίσκεται υπό ανακατασκευή με σκοπό την δημιουργία νέων γραφείων.
Περιμετρικά του κτιρίου υπάρχουν πρόχειρα σκέπαστρα για προστασία από ήλιο και βροχή.
Οι περισσότερες σκάλες είναι μεταλλικές.

2.1 Εκμετάλλευση χώρων.

Ο κεντρικός χώρος του κτιρίου χρησιμοποιείται για την κατασκευή και την συναρμολόγηση των σκαφών.
Στο ισόγειο

- Υπάρχουν αποθήκες αποθήκευσης υλικών και εργαστήρια κατασκευής των επιμέρους συστημάτων (ρητίνες, κοπές, ηλεκτρολογικά, τριψίματα.. κτλ)
- Διαθέτει 3 γραφεία, ένα χωλ και 2 WC για το διοικητικό προσωπικό της εταιρείας.
- Χώρος κεντρικού ηλεκτρικού πίνακα

Στον όροφο (Αριστερά):Είναι υπό ανακατασκευή, περιέχει γραφεία με χωρίσματα από γυψοσανίδες. Περιέχει επίσης wc, κουζίνα, και χώρο προοριζόμενο για τραπεζαρία. Η οροφή είναι από πλαστικό πάνελ παλιάς τεχνολογίας.
Στον όροφο (Δεξιά): Υπάρχουν γραφεία (λογιστήριο, μηχανικοί) και το εργαστήριο κατασκευής μπαλονιών.

2.2 Δάπεδα

Κεντρικός χώρος Ισόγειο: Βιομηχανικό δάπεδο
Ισόγειο γραφεία: Τσιμέντο επικαλυμμένο με πλαστικά πλακάκια (παλιά τεχνολογία) και μοκέτα.
Όροφος γραφεία (Αριστερά, νέο κτίριο): Παρκέ, πλακάκια, μάρμαρα και

Όροφος γραφεία (δεξιά, υφιστάμενο κτίριο): Τσιμέντο

2.3 Παράθυρα - Ανοίγματα

Μεγάλες συρόμενες πόρτες βιομηχανικού τύπου στην είσοδο και έξοδο του κτιρίου στο κεντρικό χώρο.

Παράθυρα αλουμινίου παλιότερης γενιάς με μονά τζάμια χωρίς θερμοδιακοπή.

2.4 Κτιριο 1 Ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις (Η/Μ)

Ψύξη: Split units στα γραφεία μόνο.

Αερισμός: Κεντρικός, βιομηχανικός με κανάλια οροφής.

Φωτισμός: Λάμπες φθορισμού & φυσικός φωτισμός

Data: Εξωτερική επιτοιχη καλωδίωση με απλή διασύνδεση μέσω ενός router. Η καλωδίωση καλύπτει μόνο τα γραφεία

Τηλεφωνικό κέντρο: για το πρώτο κτίριο μόνο.

Επιπρόσθετοι Πυροσβεστήρες οροφής αυτόματης ενεργοποίησης στις περιοχές εύφλεκτων υλικών.

2.5 Κατασκευαστικά στοιχεία

Κεντρικό κτίριο από σκελετό και περιμετρικά τοιχία από προκατασκευασμένα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος. Έχει επικάλυψη από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος.

Το κτίριο είναι κατασκευής του 1978.

Η αριστερή διώροφη πτέρυγα (νότια) είναι κατασκευασμένη από οπλισμένο σκυρόδεμα, τοιχοποιίες από οπτοπλινθοδομές επιχρισμένες και επικάλυψη από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Η προσπέλαση του επάνω ορόφου γίνεται από εξωτερική μεταλλική σκάλα. Η πτέρυγα κατασκευάστηκε το 1978.

Η δεξιά πτέρυγα του κτιρίου (βόρεια) έχει κατασκευαστεί από σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από οπτοπλινθοδομές επιχρισμένες. Η οροφή είναι ξύλινη με μόνωση.

2.6 Μονώσεις

Το κεντρικό κτήριο έχει ανεστραμμένη μόνωση και οι πτέρυγα έχουν υγρομόνωση-θερμομόνωση βάσει των προφορικών περιγραφών που δόθηκαν.

3 Κτίριο 2

Το κτίριο 2 χρησιμοποιείται για την κάλυψη των αναγκών της DASYC για την κατασκευή πολυεστερικών και πλαστικών κατασκευών.

Εσωτερικά του κτιρίου υπάρχει μονώροφο κτίσμα με πατάρι και σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα πλάτους έξι μέτρων ο οποίος είναι δηλωμένος ως πατάρι 226,08 τμ βάσει Ν.4178 (Α/Α 2326704 / Αρ. Πρωτ. 95340 / 28-1-14).

Οι περισσότερες σκάλες είναι μεταλλικές.

Έτος κατασκευής 1988.

3.1 Εκμετάλλευση χώρων.

Στο κεντρικό χώρο του ισογείου γίνεται συναρμολόγηση - κατασκευή πολυεστερικών κατασκευών πάνω σε ειδικές κλίνες.

Στο ισόγειο επίσης εντός κλειστών χώρων υπάρχουν εργαστήρια κατασκευής συναρμολόγησης πλαστικών προϊόντων με καλούπια, φούρνος, θάλαμος βαφής και λοιποί αποθηκευτικοί χώροι.
Στον όροφο (δηλωμένο ως πατάρι) υπάρχουν WC, αποδυτήρια, κουζίνα, γραφείο, βοηθητικός αποθηκευτικός χώρος και εργαστήρια.
Το πατάρι του ορόφου χρησιμοποιείται ως πρόχειρος αποθηκευτικός χώρος.
Στο ισόγειο επίσης υπάρχει ρομποτικός βραχίονας κοπής μαλακών υλικών.

3.2 Δάπεδα

Κεντρικός χώρος Ισόγειο: Βιομηχανικό δάπεδο
Ισόγειο γραφεία: Πλακάκια.
Όροφος γραφεία, αποδυτήρια, κουζίνα: Μωσαϊκό
Όροφος Αποθηκευτικοί χώροι: Τσιμέντο
Πατάρι: Πρόχειρο ξύλινο πάτωμα (τύπου MDF)

3.3 Παράθυρα - Ανοίγματα

Μεγάλες συρόμενες πόρτες βιομηχανικού τύπου στην είσοδο και έξοδο του κτιρίου στο κεντρικό ισόγειο χώρο.
Παράθυρα αλουμινίου παλιότερης γενιάς με μονά τζάμια χωρίς θερμοδιακοπή στα γραφεία, κουζίνα και λουτρά και παράθυρα χωρίς θερμομόνωση και μεταλλικό σκελετό στο κυρίως βιομηχανικό χώρο του κτιρίου.

3.4 Ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός (Η/Μ)

Ψύξη: Split units στα γραφεία μόνο.
Αερισμός: βιομηχανικός με φίλτρα στο χώρος βαφής.
Τροχήλατο Κομπρεσέρ παραγωγής ζεστού αέρα στο φούρνο.
Φωτισμός: Λάμπες βιομηχανικού τύπου & φυσικός φωτισμός με παράθυρα ψηλά και περιμετρικά του κτιρίου.
Data: Δεν υπάρχει καλωδίωση data. Υπάρξη ενός απλού router μόνο τα γραφεία
Τηλεφωνικό κέντρο: Δεν υπάρχει.

3.5 Κατασκευαστικά στοιχεία

Κεντρικό κτίριο: Μεταλλικός φέροντας οργανισμός που αποτελείται από υποστύλωμα σύνθετων διατομών, χαλύβδινων ελασμάτων που γεφυρώνονται από ζευκτά μεταλικά στοιχεία.
Η επικάλυψη έχει επισκευαστεί από φύλλα αλουμινίου κυματοειδούς τομής. Περιμετρικά υπάρχει τοιχοποιία από τσιμεντόλιθους μέχρι ύψους 3μ που εξωτερικά είναι αρμολογημένη και εσωτερικά επιχρισμένη. Το υπόλοιπο ύψος των περιμετρικών πλευρών καλύπτεται από κυματοειδή φύλλα αλουμινίου.
Τα χωρίσματα των γραφείων είναι μεταλλικός σκελετός με γυψοσανίδες, λαμαρίνα ή ξύλο τύπου νοβοπάν/MDF.
Όλες οι σκάλες είναι μεταλλικές.

3.6 Μονώσεις

Στο κτίριο δεν υπάρχει ουσιαστική μόνωση. Τα περισσότερα πάνελ είναι χωρίς μόνωση ή λαμαρίνες κυματοειδούς μορφής.

4 Κτίριο 3

Το κτίριο 3 χρησιμοποιείται για την κάλυψη των αναγκών της DASYC ως αποθηκευτικός χώρος πρώτων υλών και χώρος μηχανουργικής κατεργασίας.
Δεξιά του κτιρίου υπάρχει προέκταση 425,58τμ με μεταλλικό σκελετό εντός του οποίου υπάρχει μηχανουργείο, ξυλουργείο και σιδηρουργείο. Ο χώρος αυτός έχει δηλωθεί βάσει Ν.4178 (Α/Α 2326704 / Αρ. Πρωτ. 95340 / 28-1-14).
Έτος κατασκευής 1990.

4.1 Περιβάλλον χώρος:

Περιμετρικά του κτιρίου υπάρχουν πρόχειρα σκέπαστρα για προστασία από ήλιο και βροχή.
Χώρος προσωρινής αποθήκευσης υλικών και ανοιχτά parking χωρίς σκέπαστρα.

4.2 Εκμετάλλευση χώρων.

Ο κεντρικός χώρος του ισογείου χρησιμοποιείται κυρίως ως αποθηκευτικός χώρος και παραγωγή προϊόντων από μαλακά/αφρώδη υλικά (πολυουρεάνη).
Τα ευπαθή υλικά βρίσκονται σε κλειστό χώρο με ρύθμιση θερμοκρασίας και τα υπόλοιπα υλικά σε ανοικτό χώρο ή σε τακτοποιημένα σε μεταλλικά ράφια.
Υπάρχει ρομποτικός βραχίονας αυτόματης προσμιξης υλικών για την παραγωγή πολυουρεθάνης.
Στο ίδιο χώρο επίσης υπάρχουν καλούπια για την μορφοποίηση κατασκευών αφρών από πολυουρεθάνη.

4.3 Δάπεδα

Κεντρικός χώρος Ισόγειο: Βιομηχανικό δάπεδο

4.4 Παράθυρα - Ανοίγματα

Μεγάλες συρόμενες πόρτες βιομηχανικού τύπου στην είσοδο και έξοδο του κτιρίου στο κεντρικό ισόγειο χώρο.
Παράθυρα αλουμινίου παλιότερης γενιάς με μονά τζάμια χωρίς θερμοδιακοπή.

4.5 Ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός (Η/Μ)

Υπάρχει προεγκατάσταση αεραγωγών για παροχή ζεστού ή νωπού αέρα.
Ψύξη/θέρμανση: Επιδαπέδια μονάδα τύπου Ντουλάπας μόνο στο χώρο αποθήκευσης των ευπαθών υλικών.
Φωτισμός: Λάμπες φθορισμού (σκαφάκια) & φυσικός φωτισμός με παράθυρα ψηλά και περιμετρικά του κτιρίου.
Data: Δεν υπάρχει καλωδίωση data.
Τηλεφωνικό κέντρο: Δεν υπάρχει.
Πυρόσβεση
Πυροσβεστικές φωλιές εξωτερικά αλλά και εσωτερικά του κτιρίου που τροφοδοτούνται με νερό μέσω αντλιών/γεννήτρια από την εξωτερική δεξαμενή.
Ξυλουργείο: Εργαλεία επεξεργασίας ξύλου παλιάς γενιάς.
Μηχανουργείο: Εργαλεία και διαμόρφωση μετάλλου / λαμαρινών παλίας τεχνολογίας.
Σιδηρουργείο: Εργαλεία συγκόλλησης/κοπής μετάλλων
Τα καλούπια των πολυουρεθανικών κατασκευών είναι ιδιοκατασκευές.

4.6 Κατασκευαστικά στοιχεία

Κεντρικό κτίριο: Φέροντας στοιχεία με περιμετρικά τοιχία και στέγη από προκατασκευασμένα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος. Η επικάλυψη της οροφής είναι από φύλλα αλουμινίου κυματοειδούς τομής.

Τα χωρίσματα των γραφείων είναι μεταλλικός σκελετός με γυψοσανίδες, λαμαρίνα ή ξύλο τύπου νοβοπάν/MDF.

4.7 Μονώσεις

Στο κτίριο δεν υπάρχει ιδιαίτερη μόνωση.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ				
Κτιριο 3	Ισόγειο	1.825,71	Συνολική κάτοψη Βασει του τοπογραφικού 2013 σε διασταύρωση με τη Δηλώση υπαγωγής (1812,19) τμ	
	Δεξια προέκταση	425,58	Εκεί βρισκεται το ξυλουργειο,	Βάσει της δήλωσης
	Αριστερη Προεκταση	33,67	Αποθηκευτικός χώρος	τακτοποιησης
	Υφιστάμενο κτίριο	1.353,00	Κεντρικός χώρος	
	Συνολο	**1.812,25**		
Κτιριο 2	Ισόγειο	**1.589,21**	Βασει του τοπογραφικού 2013	
	Όροφος	**226,68**	Βάσει την δήλωσης τακτοποίησης	
Κτίριο 1	Ισόγειο	683,81	Βασει του τοπογραφικού 2013	
	Ισογειο	683,81	Συνολική κάτοψη υπογείου	Βάσει της δήλωσης
	Όροφος Αριστερα	190,71	Υπολογισμοί βάσει της κάτοψης και τις	τακτοποιησης
	όροφος Δεξία	134,80	Υπολογισμοί βάσει της κάτοψης	
	Σύνολο	**1.009,32**		
			Επειδή η επέκταση του κτιρίου στο πίσω μέρος είναι πρόχειρη μεταλλικη	
Κτισμα	Ισόγειο	**17,47**	Είναι το ισόγειο κτίσμα στην είσοδο του οικοπέδου Χώρος Φύλακα	Βάσει της δήλωσης τακτοποιησης
ΣΥΝΟΛΟ		4.854,93		

5 Ειδικός Ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός

5.1 Γενικά

1. Πεπιεσμένος αέρας: κεντρικό κομπρεσέρ με σωλήνωση και για τα τρία κτίρια. Ωστόσο φαίνεται να υπό-λειτουργεί γι αυτό και έχουν προστεθεί και αυτόνομες μικρές μονάδες ανά κτίριο.
2. Κεντρική Γεννήτρια: Καλύπτει και τα τρία κτίρια.
3. Πυρόσβεση: Πυροσβεστικές φωλιές εξωτερικά αλλά και εσωτερικά του κτιρίου που τροφοδοτούνται με νερό μέσω αντλιών/γεννήτρια από την εξωτερική δεξαμενή.
4. Κτίριο 2: Σύγχρονος ρομποτικός βραχίονας FANUC κοπής μαλακών υλικών για παραγωγή 3D καλουπιών.
5. Κτίριο 3: Σύγχρονος Ρομποτικός βραχίονας αυτόματης προσμιξης υλικών για την παραγωγή πολυουρεθάνης

5.2 Εξοπλισμός βάσει απογραφή πτώχευσης

Βάσει της απογραφή βάσει της πτωχεύσεως εντός των κτιρίων υπάρχει ο παρακάτω εξοπλισμός:

Α. (2) δύο γερανογέφυρες εργοστασίου κατασκευής Δρετάκης η μία και Μπουκουβάλλας ΛΕΛΛΟΣ η άλλη, 3 τόνων εκάστη ανοίγματος 10 μέτρων περίπου. (κτίριο 1)

Β. (2) δύο γερανογέφυρες κατασκευής εργοστασίου Μπουκουβάλα Λέλλου , ανοίγματος. 16μΧ6,5 τόνων εκάστη.

Γ. (2) δύο γερανογέφυρες κατασκευής εργοστασίου Μπουκουβάλα Λέλλος.

Οι παραπάνω (6) γερανογέφυρες εκποιούνται με τιμή απογραφής 55.000ΕΥΡΩ και τιμή πρώτης προσφοράς 27.500 ΕΥΡΩ

Επίσης υπάρχουν:

1. Μία γερανογέφυρα εργοστασίου κατασκευής Μπουκουβάλα - Λέλλου Ο.Ε. με δύο γάντζους φορεία 2Χ10 τόνων, ύψος 8 μ. με άνοιγμα 22 m, διαδρομή 40 m,
2. αυτοκινούμενη που τοποθετήθηκε προ 3 χρόνων (Στην είσοδο δίπλα στη δεξαμενή).

13. Ένας τόρνος μάρκας ARIS S200, Ιταλικής κατασκευής και προελεύσεως, ωφελίμου μήκους 2,50 μ. σε μέτρια λειτουργία και κατάσταση.

15. Μία φρέζα με διαιρέτη και σφινοκόπτη μάρκας TOS FY 5383/1961, Τσεχοσλοβακικής προελεύσεως και κατασκευής.

16. Μια παλινδρομική φρέζα.

20. Μία γερανογέφυρα 10 τόνων, ανοίγματος 4 μ. αυτοκινούμενη, τύπου Π μεταχειρισμένη, αρκετά παλαιά (πίσω μέρος του 1ου κτιρίου).

24. Ένας αεροσυμπιεστής παλαιός.

27. Ένα γραφείο παλαιό.

28. Μια μηχανή περιθωρίων - κολλητική μάρκας RAFAEL.

29. Ένα δράπανο κολονάτο, GIRI DEL MANDRINO.

31. Ένα τριβίο αγνώστων εργοστασίου κατασκευής ΔΙΟΝΥΣΟΠΟΥΛΟΣ BROS.

33. Μία κορδέλα παλαιά, εργοστασίου κατασκευής, ΛΕΙΒΑΚΑΡΑΣ - ΠΑΚΟΥΜΑΤΟΣ (πλατφόρμα) και μία πλάνη ξεχοντριστήρα πολύ παλαιά (Adolf Haussman).

34. Δύο αερόθερμα.

49. Δύο ψύκτες ποσίμου ύδατος, αρκετά παλαιοί.

50 Ένας αφυγραντής MITA(DRY ENERGY).

53. (3) Τρία ηλεκτρικά ψυγεία, παλαιά.

56. Ένα αερόθερμο καλοριφέρ με σωληνώσεις, αεραγωγούς κομπλέ.

58 Μία σβούρα Ιταλικής προελεύσεως, τύπου Βιομ/ας Μάντα 1100, παλαιά.

59. Μία πλάνη τύπου Ρ9410, παλαιά, αγνώστων λοιπών στοιχείων.

60. Μία μηχανή ξυσίματος σμυριδόπανο, παλαιά, σκελετός χωρίς μοτέρ.

61. Ένας ξεχονδριστήρας, ΓΑ παλαιός, αγνώστων λοιπών στοιχείων.

62. Μία κορδέλα ανοξείδωτων με κολλητικό, παλαιά.
64. Ένας αεροσυμπιεστής με αεροφυλάκιο, παλαιός.
65. Ένα μηχάνημα αμμοβολής μάρκας ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΕΠΕ, παλαιό.
66. Μία διπλή μηχανή κεφαλή αεροσυμπιεστή παλαιά.
67. Μία ηλεκτροσυγκόληση φορητή παλαιά.
68. Ένα φωτοτυπικό, μάρκας RAN XEROX 3600, πολύ παλιό σε χειριστή κατάσταση.
69. Ένα κομπρεσέρ κρουστικό, βενζινοκίνητο, παλαιό.
70. Μία μηχανή Faryman Ciesel, αερόψυκτη παλαιά.
76. Μία πιλοτίνα 44 πόδια κατασκευής DROMOR, χωρίς μηχανές, ημιτελής (σχεδόν αποπερατωμένη).
82. Ένα φωτοτυπικό μηχάνημα μάρκας TOSHIBA τύπου BD-3701, μεταχειρισμένο και ένα FAX ίδιας μάρκας πολύ παλαιό.
83. Ένα TELEX μάρκας SAGEM, παλαιό.
86. Μία οθόνη τύπου MM-12, παλαιά.
99. (3) Τρεις οθόνες, η μία μάρκας MM-12, και οι δύο HANTAREX, παλαιές.
100. Δύο υπολογιστές, μόνο το κυρίως σώμα, μάρκας OLYMPIK DATA, με μαλακό δίσκο.
103. Ένα καλούπι HULL DROMOR 26.
104. Ένα καλούπι DECK DROMOR 26.
105. Εσωτερικά καλούπια του άνω σκάφους.
106. Ένα καλούπι HULL ΚΟΡΙΝΘΙΑ 28.
107. Ένα καλούπι DECK ΚΟΡΙΝΘΙΑ 28.
108. Ένα καλούπι τρεχαντίρι HULL 7-7, 50 μ.
109. Ένα καλούπι τρεχαντίρι DECK 7-7, 50 μ.
110. Ένα καλούπι τρεχαντίρι HULL 6,50 μ.
111. Ένα καλούπι τρεχαντίρι DECK 6,50 μ. (τύπου ψαράδικου).
112. Ένα καλούπι DECK τρεχαντίρι (καμπινάτο).
113. Ένα καλούδι HULL Saltidog.
114. Ένα καλούπι DECK Saltidog.
115. Ένα καλούπι HULL Miller 15 m. (DROMOR 48).
116. Ένα καλούπι DECK Miller 15 m. (DROMOR 48).
117. Εσωτερικά καλούπια Miller 15 m.
118. Ένα καλούπι HULL 5,5 μ. Καραβέλα.
119. Ένα καλούπι DECK 5,5 μ. Καραβέλα.
120. Ένα καλούπι HULL Carter 37f.
121. Ένα καλούπι DECK Carter 37f.
122. Ένα καλούπι HULL ταχύπλοου DROMOR - SWEETY 115.
123. Καλούπι DECK ταχύπλοου DROMOR SWEETY 115.
124. Διάφορα καλούπια εξαρτημάτων, και υπερκατασκευής DROMOR SWEETY 115.
126. Ένα καλούπι HULL DISCOVERY 3000. (DROMOR 30).

127. Καλούπι DECK DISCOVERY 3000 (DROMOR 34).
128. Διάφορα καλούπια DISCOVERY 3000.
129. Hull DROMOR 42.
130. PLUS (προκαλούπι) για DECK DROMOR 42.

Επαγγελματικό/βιομηχανικό ακίνητο στο Περιστέρι

Ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Συντ. Φρυζή 23-25 στην περιοχή του Περιστερίου στα δυτικά προάστια της Αθήνας και πλησίον της Εθνικής οδού Αθήνας-Λαμίας.

Βάσει την σημερινής κατάστασης, το ακίνητο προσδιορίζεται ως:

1. Γήπεδο συνολικής έκτασης: **1570,42 m²** εντός του οποίου βρίσκονται τρία κτίρια,
2. Κτίριο Α (Ισόγειο, Α όροφος, Β όροφος & Δώμα) συνολικής έκτασης **1647,18 m²**
3. Κτίριο Β (Ισόγειο, Α όροφος) συνολικής έκτασης **130,21 m²**

4 Ρυμοτομούμενο κτίριο Γ (Ισόγειο) συνολικής έκτασης 28,30 m²

5. Το συνολικό εμβαδόν των κτιρίων είναι **1798,84 m²** (μαζί με το δώμα του κτιρίου Α και χωρίς το ρυμοτομούμενο κτίριο)

Βάσει της εμπορικής σύμβασης μίσθωσης, το υπόψη ακίνητο έχει ενοικιαστεί στην εταιρεία Ν. Χιονίδης Μονοπρόσωπη ΙΚΕ με τρέχον ισχύον μίσθωμα 5000€ μηνιαίως.

Βάσει του ΠΕΑ το κτίρια είναι ενεργειακής κατηγορίας "Γ" και προτείνονται για βελτίωση φυσικού φωτισμού.

Τοποθεσία

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Συντ. Φρυζή 23-25 (Πρώην Κρυστάλλη 25) στην περιοχή του Περιστερίου στα δυτικά προάστια της Αθήνας.

Το ακίνητο έχει πρόσβαση από την οδο Συντ/χη Φριζή ενώ όλες οι υπόλοιπες πλευρές συνορεύουν με άλλα βιομηχανικά κτίρια. Το κτίριο που βρίσκεται στην Ανατολική πλευρά έχει όψη παλιας εγκαταλειμμένης βιομηχανίας.

Η υπόψη τοποθεσία αποτελεί κομβική θέση λόγω της μικρής απόστασης από:

Α. Εθνική Οδός Αθήνας-Θεσαλλονικής
Β. Εθνική Οδός Αθηνάς-Πάτρας.
Γ. Λεωφόρο Κηφισού
Δ. Λεωφόρο Αθηνών
Ε. ΚΤΕΛ Κηφισού
ΣΤ. Στάση Μετρό Ανθούπολης

Η γειτνιάζουσα περιοχή χαρακτηρίζεται από έντονη εμπορική δραστηριότητα (Οδού Σπύρου Πάτση, Λένορμαν, Λεωφ.Αθήνων) βιομηχανικων ειδών, αντιπροσωπείες αυτοκινητων και βαρέων οχημάτων, αποθήκες Logistics και βιοτεχνικά/βιομηχανικά κτίρια.

Η πρόσβαση είναι πολύ εύκολη προς και όλες της κατευθύνσεις.

Ιστορικό (Βάσει των δηλώσεων Ένταξης στο Ν.4495/2017)

Η ιδιοκτησία αποτελείται από δύο οικόπεδα κοινού ιδιοκτήτη επί της οδού Στρατηγού Φρυζή 23-25, στο Περιστέρι. Το ένα οικόπεδο (Φρυζή 23) έχει επιφάνεια 487,45 τ.μ. Το δεύτερο (Φρυζή 25) επιφανείας 1.238,30 τ.μ. Βάσει της εμπορικής σύμβασης μισθώσεως μεταξύ του κ. Χρήστου Χούμπαβλη και της εταιρείας Ν. Χιονίδης Μονοπρόσωπη ΙΚΕ, η συνολική **κτιριακή** έκταση που μισθώνεται είναι 1.766,22 συμπεριλαμβανομένου του δώματος

1. Βάσει των δηλώσεων ένταξης και των συνοδευτικών σχεδίων, η συνολική δομημένη **κτιριακή** έκταση είναι **1798,84 m²** (μαζί με το δώμα του κτιρίου Α, το κτίριο υποσταθμού ΔΕΗ και χωρίς το ρυμοτομούμενο κτίριο).

Περιβάλλον χώρος:

Στο κτίριο περιμετρικά υπάρχει μάντρα 1m η οποία είναι υπερυψωμένη με κάγκελα και πλέγμα (συνολικού εκτιμωμένου ύψους 2,5m) με αγκαθωτό σύρμα στο επάνω μέρος και μια μεγάλη μεταλλική συρόμενη πόρτα.

Ο προαύλιος χώρος είναι στρωμένος με βιομηχανικό δάπεδο περιλαμβάνει χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων.

Δίπλα στην κεντρική είσοδο υπάρχει ρυμοτομούμενο κτίριο το οποίο δεν προσμετράται στα τετραγωνικά της δομημένης επιφάνειας και προς το παρόν χρησιμοποιείται από το φύλακα (Security).

Μπροστά από το κτίριο Β υπάρχει τοποθετημένος μεταλλικός προκατασκευασμένος οικίσκος ISOBOX.

Κτίριο Α

Το κτίριο Α είναι στην Νότια και Νοτιοδυτική θέση του γηπέδου.

Πρόκειται για ένα τριώροφο κτίριο αποτελούμενο από ισόγειο, Α, Β όροφο και δώμα με πρόσθετες μεταλλικές κατασκευές μεταλικό σκελετό και πάνελ στο Νότιο, Νοτιοδυτικό και Νοτίο Ανατολικό μέρος οι οποίες βρίσκονται υπό τακτοποίηση με τις προαναφερόμενες δηλώσεις ένταξης στο Ν.4495/2017.

Περιλαμβάνει χώρους αποθήκευσης (logistics), γραφεία, αποθήκες κλιμακοστάσια και ανελκυστήρα οι οποίες κατανέμονται καθ' ύψος ως εξής:

Ισόγειο: 760,67 m²,
Γραφεία 51,54 m²
Αποθήκες/Παραγωγικός χώρος: 632,61 m²
Λοιποί βοηθητικοί χώροι: 76,52 m²

Α' όροφος: 611.87 m²
Γραφεία 228.02 m²
Αποθήκες/Παραγωγικός χώρος: 366.77 m²
Λοιποί βοηθητικοί χώροι: 17.08 m²

Β' Όροφος: 251,92 m²
Αποθηκευτικοί χώροι : 243,03 m²
Λοιποί βοηθητικοί χώροι: 8,89 m²

Δώμα 22,82 m²
Απολήξεις ανελκυστήρα/κλιμακοστασίου : 22,82 m²

Η πρόσβαση στους ορόφους γίνεται με μεταλλικές κλίμακες.

Οι χώροι είναι διαμορφωμένοι με σκοπό την εξυπηρέτηση βασικών αναγκών αποθήκης διαχείρισης υλικών (logistics) με μεγάλους ενιαίους χώρους και γραφεία διοίκησης και λογιστηρίου. Στο ισόγειο υπάρχει επίσης κουζίνα και WC και κλειστό Γκαραζ.

Ο χώρος έχει σχεδόν παντού βιομηχανικό δάπεδο με μικρά τμήματα στα οποία βρίσκονται πλακίδια κυρίως στο δάπεδο του Β ορόφου και στο τοίχο μεταλλικής προέκτασης του ισογείου.

Στην κεντρική είσοδο (βόρεια πλευρά) υπάρχει μεγάλο άνοιγμα με ανοιγόμενο ρολο βιομηχανικού τύπου.

Περιμετρικά και στο επάνω μέρος υπάρχουν σύγχρονα συρόμενα παράθυρα αλουμινίου.

Το κτίριο διαθέτει βασική Η/Μ υποστήριξη.

Κλιματισμός υπάρχει (επιδαπέδια ντουλάπα) στο κεντρικό χώρο του Α ορόφου και στα γραφεία (Split units).

Σε κάθε όροφο υπάρχουν πυροσβεστικές φωλιές με λάστιχο 3/4".

Φωτισμός: Λάμπες φθορισμού 2Χ120 στα περισσότερα σημεία & φυσικό φωτισμό μέσω των περιμετρικών παραθύρων.

Η κύρια κατασκευή του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από οπτοπλινθοδομές επιχρισμένες εκτός από τις μεταλλικές προεκτάσεις από μεταλλικό σκελετό και πάνελ.

Το κτίριο φαίνεται να είναι πρόσφατα ανακαινισμένο με πιθανή ανάγκη επισκευής του επιχρίσματος της οροφής του Α-Β Ορόφου.

Κτίριο Β

Το κτίριο Β είναι βρίσκεται στην βορειοανατολική θέση του γηπέδου.

Πρόκειται για διώροφο ανεξάρτητο κτίριο αποτελούμενο από ισόγειο και Α με το μεγαλύτερο μέρος να είναι υπό τακτοποίηση βάσει των προαναφερόμενων δηλώσεων.

Σημειώνεται ότι κατά την αυτοψία έγινε επιθεώρηση μόνο του εξωτερικού μέρους του κτιρίου.

Οι χώροι κατανέμονται καθ' ύψος ως εξής:

Ισόγειο: 91,59 m^2,
Η/Μ χώροι 46,82 m^2 (Χώρος φαίνεται σαν να φιλοξένει υποσταθμό ΔΕΗ)
Μεταλλική κατασκευή: 44,77 m^2
Υπόστεγο: 18,75 m^2

Α' όροφος: 38,62 m^2
Γραφείο 38,62 m^2

Η πρόσβαση στους ορόφους γίνεται με μεταλλική εξωτερική σκάλα.

Στο γραφειακό χώρο του ορόφου υπάρχουν σύγχρονα συρόμενα παράθυρα αλουμινίου και κλιματιστικό τύπου split unit.

Η κύρια κατασκευή του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από οπτοπλινθοδομές επιχρισμένες εκτός από τις μεταλλικές προεκτάσεις από μεταλλικό σκελετό και φύλλα λαμαρίνας κυματοειδούς μορφής.

Κτίριο Γ

Στο δεξιό μέρος της εισόδου υπάρχει ανεξάρτητο ρυμοτομούμενο κτίριο το οποίο χρησιμοποιείται για τις ανάγκες του φύλακα συνολικής έκτασης 28,30 m².

Η έκταση του κτιρίου δεν έχει ληφθεί υπόψη στα συνολικά τετραγωνικά δόμησης. Σημειώνεται ότι κατά την αυτοψία έγινε επιθεώρηση μόνο του εξωτερικού μέρους του κτιρίου.

Γήπεδο

Επιφάνεια γηπέδου Αρχική	1725,75
Επιφ'ανεια γηπέδου μετά τη ρυμοτόμηση	1570,42
Βάσει Οικ. Αδειας	m²
Ισόγειο	543,8
Α Όροσφος	543,8
Β 'Οροφος	231,2
Δώμα	21,45
	1340,25

Συνολική επιφάνεια μετά τις τακτοποιήσεις	m²	
Συνολική επιφάνεια μετά τις τακτοποιήσεις	1.798,84	Χωρίς το ρυμοτονούμενο κτίριο

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Δεν μου έχει δοθεί καμία έκθεση που εκπονήθηκε από οποιαδήποτε άλλη εταιρία. Έχω αναλάβει μόνο μια περιορισμένη επιθεώρηση για τους σκοπούς της εκτίμησης.

Κατά τη διάρκεια της επιθεώρησής μου που έλαβε χώρα την **12η Οκτωβρίου 2019** και η οποία συνοδεύτηκε από εκπρόσωπο του ιδιοκτήτη / πελάτη, ήμουν σε θέση να διαπιστώσω ότι η κατάσταση συντήρησης των εγκαταστάσεων ήταν καλή. Δεν παρατήρησα κάποιο σημαντικό ελάττωμα και φαίνεται ότι η ποιότητα της κατασκευής είναι υψηλών προδιαγραφών.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Είχα οδηγίες να μην εκτελέσω οποιαδήποτε έρευνα σχετικά με τον σχεδιασμό της ιδιοκτησίας. Επομένως, σύμφωνα με τα έγγραφα που δόθηκαν, τα εν λόγω ακίνητα έχουν ανεγερθεί με οικοδομικές άδειες σύμφωνα με τις διατάξεις και όρους και τους περιορισμούς δόμησης του ισχύοντος κατά περίπτωση ΓΟΚ

Εν συντομία, δεν γνωρίζω οποιαδήποτε θέματα σχεδιασμού που θα είχαν δυσμενείς επιπτώσεις από την αξία του ακινήτου.

ΦΠΑ

Όλες οι τιμές που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση είναι χωρίς ΦΠΑ, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Το 2018 η ανάκαμψη της οικονομίας επιταχύνθηκε με κινητήρια δύναμη την άνοδο των εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών. Θετικά συνέβαλε η ιδιωτική κατανάλωση, καθώς αυξήθηκαν η απασχόληση και το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, όμως οι πάγιες επενδύσεις υστέρησαν. Το α' τρίμηνο του 2019 η οικονομική δραστηριότητα εξακολούθησε να κινείται ανοδικά (+1,3%), αλλά οι εξαγωγές αγαθών υποχώρησαν ελαφρά καθώς αυξήθηκε η αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές. Θετικά συμβάλλουν στη διαμόρφωση του ΑΕΠ η ιδιωτική κατανάλωση και οι εξαγωγές υπηρεσιών, ενώ αρνητικά κυρίως οι εισαγωγές αγαθών και η δημόσια κατανάλωση. Το πρώτο τετράμηνο του 2019 το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών επιδεινώθηκε, παρά την ανοδική πορεία των εξαγωγών αγαθών εκτός καυσίμων και των εισπράξεων από τον τουρισμό και τις θαλάσσιες μεταφορές. Η μεταποιητική παραγωγή διατηρεί τη δυναμική της, παρά την υστέρηση των εξαγωγών και την κάμψη των εγχώριων λιανικών πωλήσεων. Η απασχόληση συνεχίζει να αυξάνεται. Ο πληθωρισμός καταγράφει μικρή ανοδική τάση. Η ανάκαμψη αναμένεται να συνεχιστεί, αλλά η εξαγωγική δραστηριότητα και το οικονομικό κλίμα θα επηρεαστούν από την άνοδο της αβεβαιότητας και την επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας ως αποτέλεσμα του εντεινόμενου εμπορικού προστατευτισμού. Όσον αφορά το εξωτερικό περιβάλλον, κίνδυνοι μπορεί να προκύψουν από τυχόν εντονότερη αύξηση του εμπορικού προστατευτισμού, από το ενδεχόμενο μη συντεταγμένης αποχώρησης του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), αλλά και από μια απότομη διόρθωση στις διεθνείς αγορές.

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

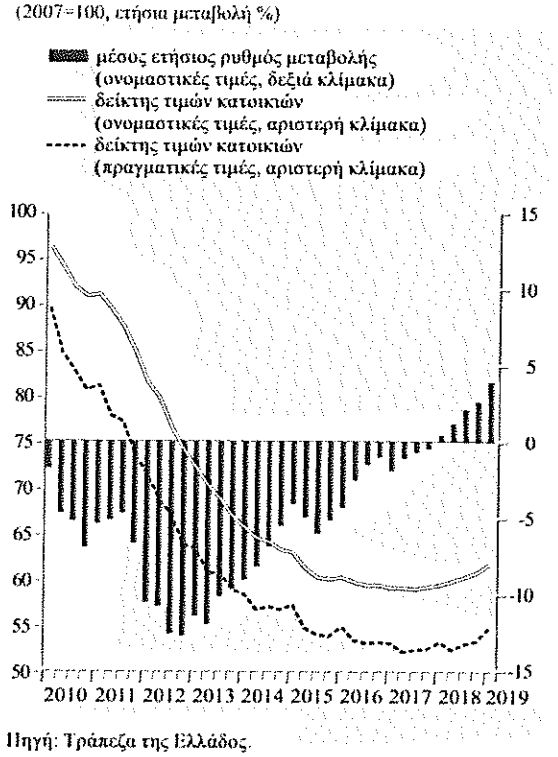
Η τάση σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2019, με κύριο χαρακτηριστικό τους διαφορετικούς ρυθμούς προσαρμογής των επιμέρους αγορών και χρήσεων ακινήτων. Η αύξηση της ζήτησης και η ενίσχυση των τιμών που καταγράφεται από τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος αφορούν στοχευμένες θέσεις και κατηγορίες ακινήτων, οι οποίες διαθέτουν επενδυτικά χαρακτηριστικά και προσελκύουν ζήτηση κυρίως από χρήστες και επενδυτές από το εξωτερικό. Ειδικά ο τουρισμός και οι συναφείς με αυτόν χρήσεις και θέσεις φαίνεται να δέχονται την πλειονότητα των επενδυτικών κεφαλαίων και να διαμορφώνουν τις τρέχουσες συνθήκες ζήτησης. Αντίθετα, η εγχώρια ζήτηση, αμιγώς για χρήση πρώτης κατοικίας, δεν παρουσιάζει ακόμα σημαντική δυναμική, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνεται και από τους χαμηλούς ρυθμούς αποκατάστασης της οικοδομικής δραστηριότητας για νέες κατοικίες,

αλλά και χρηματοδότησης από τα πιστωτικά ιδρύματα για νέα στεγαστικά δάνεια. Αντίστοιχα, η εγχώρια ζήτηση από άμεσους χρήστες για επαγγελματικά ακίνητα και κατηγορίες χρήσεων που δεν σχετίζονται με τον τουρισμό παραμένει περιορισμένη, όπως αποτυπώνεται, μεταξύ άλλων, και στους αρνητικούς ρυθμούς της οικοδομικής δραστηριότητας κατά τους δύο πρώτους μήνες του 2019. Η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης για κατοικία και νέους επαγγελματικούς χώρους θα εξαρτηθεί από τους ρυθμούς ανάπτυξης και την κλαδική σύνθεση του ΑΕΠ, την περαιτέρω ενίσχυση της απασχόλησης και του διαθέσιμου εισοδήματος και τη βελτίωση των προοπτικών της ελληνικής οικονομίας

Το 2018 και το α' τρίμηνο του 2019 η αγορά κατοικιών εμφανίζει ενδείξεις σταδιακής βελτίωσης μετά από εννέα διαδοχικά έτη υποχώρησης των τιμών. Εντούτοις, παρατηρείται σημαντική ετερογένεια στις μεταβολές των τιμών των κατοικιών σε τοπικό επίπεδο με σημαντικές αυξήσεις σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές αυξήσεις ή και μειώσεις σε άλλες. Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2019, στο σύνολο της χώρας, ήταν αυξημένες κατά 4,0% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018.

Διάγραμμα IV.8 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμ. 2010-α' τρίμ. 2019)

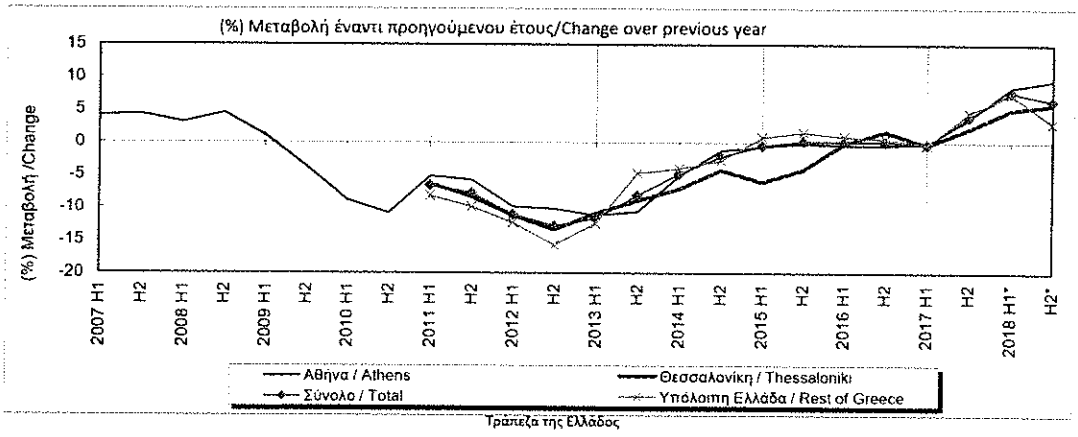
(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία για το σύνολο του 2018, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,6% (0,5%, 1,2%, 2,2%και 2,6% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2018 αντίστοιχα) έναντι μείωσης 1,0% το 2017. Από την ανάλυση των στοιχείων με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το α' τρίμηνο του 2019 όσο και για το σύνολο του 2018 ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, στα οποία είχαν καταγραφεί και οι μεγαλύτερες μειώσεις κατά την περίοδο της κρίσης. Πιο συγκεκριμένα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων στην Αθήνα ενισχύθηκαν σημαντικά λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος, ειδικά στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών, και κατέγραψαν αύξηση κατά 5,8% το α' τρίμηνο του2019 και 2,5% για το σύνολο του 2018. Στην περιοχή της Θεσσαλονίκης οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 3,9% και 1,0%. Η τάση σταθεροποίησης και ενίσχυσης των τιμών εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί και τα επόμενα τρίμηνα με διαφοροποιήσεις τόσο στους επιμέρους ρυθμούς όσο και στις τάσεις των τιμών σε τοπικό επίπεδο.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά τη διάρκεια του 2018 καταγράφηκαν θετικές τάσεις τόσο στην αγορά γραφείων όσο και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών. Η αυξημένη ζήτηση χώρων υψηλών προδιαγραφών σε εμπορικές θέσεις από άμεσους χρήστες, σε συνδυασμό με την αναζήτηση ευκαιριών από επενδυτικά χαρτοφυλάκια και επενδυτές, οδήγησε σε επίπεδα ζήτησης τα οποία δεν φαίνεται να ικανοποιούνται από την προσφορά της αγοράς και προκάλεσαν τη σταδιακή μείωση των αποδόσεων κοντά στα προ κρίσης επίπεδα. Στο πλαίσιο αυτό, οι τιμές των γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατά το 2018 κατέγραψαν μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 7,0% και 4,3% αντίστοιχα, ενώ κατά το β' εξάμηνο του 2018 οι ρυθμοί μεταβολής των τιμών τους ανήλθαν σε 6,4% και 5,3% αντίστοιχα, σε σχέση με το β 'εξάμηνο του 2017. Οι συγκεκριμένοι ιδιαίτερα υψηλοί ρυθμοί μεταβολής των τιμών για το σύνολο της χώρας διαμορφώνονται σε μεγάλο βαθμό από τους ακόμα υψηλότερους ρυθμούς της Αθήνας, οι οποίοι για το σύνολο του 2018 άγγιξαν το 9,0% και 7,4% για τα γραφεία και τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, αντίστοιχα.



Η αυξημένη κινητικότητα των επενδυτικών χαρτοφυλακίων και των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) που καταγράφηκε κατά το 2018 συνεχίζεται και τους πρώτους πέντε μήνες του 2019, κατά τη διάρκεια των οποίων οι υλοποιημένες επενδύσεις μόνο των ΑΕΕΑΠ υπερβαίνουν τα 300 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων περί τα 100 εκατ. ευρώ έχουν κατευθυνθεί στην ελληνική αγορά. Σε νέες στοχευμένες επενδύσεις σε ακίνητα προέβησαν και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια τα οποία δραστηριοποιούνται στη χώρα. Οι επενδύσεις αφορούν τόσο ξενοδοχεία ανά την Ελλάδα, όσο και γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ειδικά στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και σε διάφορες θέσεις των βορείων και νοτίων προαστίων της πρωτεύουσας. Ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας και σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος σε όλη τη χώρα εξακολουθεί να ενισχύει τον επενδυτικό χαρακτήρα της αγοράς οικιστικών ακινήτων. Οι αυξημένες πράξεις αγοραπωλησιών οικιστικών ακινήτων σε συγκεκριμένες θέσεις έχουν δώσει ώθηση σε τοπικές αγορές και έχουν οδηγήσει σε διακριτή αναδιαμόρφωση του χάρτη των τιμών στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και σε άλλα αστικά κέντρα και περιοχές που προσελκύουν τουρισμό. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι τόσο για τα οικιστικά όσο και για τα επαγγελματικά ακίνητα, παρά τις τρέχουσες ενδείξεις βελτίωσης της αγοράς και τους σημαντικούς ρυθμούς αύξησης της εισροής κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων, η οικοδομική δραστηριότητα για νέα έργα ανάπτυξης παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, καθώς οι επενδύσεις στοχεύουν κυρίως στην αναβάθμιση και επέκταση του υπάρχοντος αποθέματος. Σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος από τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά τη διάρκεια του 2018 η καθαρή εισροή κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές αυξήθηκε κατά 172,1% σε σχέση με το 2017 (2017: 86,5%,2016: 45,3%). Επίσης, κατά τους τρεις πρώτους μήνες του 2019 καταγράφηκε σημαντική αύξηση κατά 130,0% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους.

Η σημαντική άνοδος των τουριστικών μεγεθών από το 2013 και μετά δεν οδήγησε μόνο σε άνθιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, αλλά και σε άνοδο των επενδύσεων και δη σε πιο πολυτελείς τουριστικές μονάδες. Υπολογίζεται ότι την περίοδο 2013-2018 υπήρξε αύξηση των διαθέσιμων κλινών στο σύνολο της χώρας κατά 8% και των κλινών πολυτελών ξενοδοχείων (5 αστέρων) κατά45%, ενώ στην Αττική τα αντίστοιχα ποσοστά ήταν της τάξεως του 4% και 5%. Σαφής βελτίωση εμφανίζεται και στα ξενοδοχεία του κέντρου της Αθήνας την ίδια περίοδο, καθώς ο αριθμός των κλινών στα πολυτελή ξενοδοχεία (5 και 4 αστέρων) αυξήθηκε κατά 12% και 21%, αντίστοιχα, ενώ για τις υπόλοιπες κατηγορίες ξενοδοχείων της Αθήνας παρατηρείται μείωση κατά 8%. Αν και τα στοιχεία αφίξεων και εισπράξεων μη κατοίκων του πρώτου τετραμήνου του 2019 είναι ενθαρρυντικά, για το σύνολο του έτους εκτιμάται ότι η ταξιδιωτική κίνηση θα σταθεροποιηθεί περίπου στα επίπεδα του 2018.

Συνέπεια του επιχειρηματικού κλίματος και των τάσεων της αγοράς ακινήτων εκτιμάται ότι η σταδιακή αύξηση των τιμών θα συνεχιστεί και τα επόμενα τρίμηνα.

ΠΡΟΣΦΟΡΑ - ΖΗΤΗΣΗ

Η απορρόφηση της υπερπροσφοράς που είχε προηγηθεί της κρίσης βρίσκεται σε στάδιο εξισορρόπησης με μικρότερη ένταση στα οικιστικά ακίνητα περιφερειακά των πόλεων.

Στα εμπορικά ακίνητα λόγω της υπερβολικής συμπίεσης και σε συνδυασμό με την αύξηση της τουριστικής κίνησης υπήρξε απορρόφηση των κεντρικών και μείωση της προσφοράς των υπολοίπων εμπορικών καταστημάτων και γραφείων.

Η παραγωγή στις κατασκευές παρουσιάζει τάσεις σημαντικής αύξησης και προφανώς θα ενισχυθεί για το επόμενο χρονικό διάστημα.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ

Η δραστηριότητα στα βιομηχανικά ακίνητα παρουσιάζει δυναμικές τάσεις, με τους κατασκευαστές και τους επενδυτές να εξακολουθούν να είναι σε φάση επέκτασης.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον

Η ζήτηση σε επενδύσεις σε βιομηχανικά και επαγγελματικά ακίνητα έχει αυξητικές τάσεις, λόγω των σχετικά υψηλών αποδόσεων που προσφέρονται.

Μερικές Ελληνικές REIT's και ορισμένα διεθνή ευκαιριακά κεφάλαια βρίσκονται σε αναζήτηση ακινήτων για να πετύχουν καλές αποδόσεις.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

Η εγγύς των ακινήτων περιοχές χαρακτηρίζονται από βιομηχανικές, εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις. Αναπτύσσονται βιομηχανίες και γραφειακοί χώροι.

ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΟΤΗΤΑ

Ο βαθμός απορρόφησής των ακινήτων από την αγορά θεωρείται σχετικά καλός, τόσο ως προς την πώληση όσο και ως προς την επενδυτική αξιοποίηση, λόγω των συνθηκών της αγοράς.

Πιθανοί αγοραστές θα ήταν ελληνικές ή ξένες εταιρείες που δραστηριοποιούνται

σε επενδύσεις με στόχο την επίτευξη υψηλής υπεραξίας και έχουν δημιουργήσει στρατηγικό σχέδιο επέκτασης, μέσω αξιοποίησης ευκαιριών στην Ελλάδα, για την επόμενη πενταετία.

ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ

Η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση ορίζεται παρακάτω ως:
«Η λογικά πιθανή και νόμιμη χρήση μιας κενής γης ή ενός βελτιωμένου ακινήτου, η οποία είναι φυσικά δυνατή, κατάλληλα υποστηριζόμενη, οικονομικά εφικτή και καταλήγει στη βέλτιστη αξία».

Η Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση είναι μια αρχή αποτίμησης των ακινήτων που υπαγορεύει ότι οι τάσεις της αγοράς τείνουν να βάλουν την ιδιοκτησία στην πιο κερδοφόρα χρήση του, και ότι αυτή η χρήση της ιδιοκτησίας παρέχει τα μεγαλύτερα οφέλη. Η 12η έκδοση του The Appraisal of Real Estate, ορίζει την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση ως: «Η λογικά πιθανή και νόμιμη χρήση της άσκεπης γης ή μιας ανεπτυγμένης εκδοχής της, η οποία είναι φυσικά δυνατή, υποστηρίζεται σωστά, οικονομικά εφικτή, και η οποία έχει σαν αποτέλεσμα την υψηλότερη αξία. Επειδή η αρχή της υψηλότερης και βέλτιστης χρήσης αντανακλά τις ενέργειες της αγοράς, γενικά αποδεκτές επαγγελματικές πρακτικές εκτίμησης απαιτούν ότι το υποκείμενο ακίνητο πρέπει να αποτιμάται σύμφωνα με αυτό το σκεπτικό. Αν το ακίνητο που εκτιμάται έχει βελτιωθεί με μια δομή, απαιτούνται δύο αναλύσεις υψηλότερης και βέλτιστης χρήσης, η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση της γης, σαν κενή, και την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση της συνολικής περιουσίας, όπως αναπτύχθηκε. Η ανάλυση της υψηλότερης και βέλτιστης χρήσης αναπτύσσεται χρησιμοποιώντας τα ακόλουθα τέσσερα κριτήρια. Η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση πρέπει να είναι Νομίμως Επιτρεπτή, Φυσικώς Εφικτή, Οικονομικώς Εφαρμόσιμη, και Μέγιστα Παραγωγική». Για την αξιολόγηση της βέλτιστης χρήσης του ακινήτου ακολουθήθηκε η αναλυτική διαδικασία προσδιορισμού της.

Βέλτιστη χρήση ως κενού οικοπέδου.

Τα γήπεδα έχουν τη φυσική εφικτότητα ανάπτυξης καθώς τόσο το σχήμα τους όσο και το έδαφός τους έχουν τις κατάλληλες προϋποθέσεις. Άλλωστε η ανάπτυξη των υφιστάμενων κτηρίων από ετών καθώς και η λειτουργική πρόσβαση σε αυτά, κάνει αυταπόδεικτη την φυσική εφικτότητα ανάπτυξης.

Νόμιμη χρήση είναι η αξιοποίηση των ακινήτων ως βιομηχανικών και επαγγελματικών.

Η χρηματοοικονομική σκοπιμότητα προκύπτει ότι έχουν οικονομική εφικτότητα γιατί αποδεικνύουν θετική απόδοση της επένδυσης και συγκρίνονται κυρίως ως

προς τη μέγιστη παραγωγική τους απόδοση. Όπου η μέγιστη παραγωγική απόδοση είναι η υφιστάμενη χρήση τους. Με βάση τη Μελέτη Σκοπιμότητας η επιστροφή της επένδυσης κατά περίπτωση είναι η υψηλότερη.

Βέλτιστη χρήση ως οικοπέδου με ανάπτυξη.

Τα υπό μελέτη ακίνητα έχουν καλή θέα, πολύ καλή πρόσβαση με αυτοκίνητο, έχουν καλή δομή, βρίσκονται σε καλή φυσική κατάσταση.

Η βέλτιστη χρήση ως φυσική εφικτότητα είναι αυταπόδεικτα εφικτή λόγω της υφιστάμενης ανάπτυξης. Η χρήση των υφιστάμενων κτηρίων είναι νόμιμη βάσει των αδειών οικοδόμησης που υφίστανται.

Η χρηματοοικονομική σκοπιμότητα έχει θετική απόδοση της επένδυσης και κατά συνέπεια η απόδοση των ακινήτων στη σημερινή τους μορφή αποδίδει το υψηλότερο οικονομικό αποτέλεσμα.

Συμπερασματικά υπάρχει μέγιστη παραγωγική απόδοση από την κυριότητα των ακινήτων αυτών στη σημερινή τους μορφή.

Η αξία απλού γηπέδου στην περιοχή είναι υποδεέστερη της συνολικής αξίας.

ΓΝΩΜΗ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Με βάση τον χαρακτήρα και τις επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή γύρω από τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, την φυσικά υπαρκτή και αντιστοίχως κατάλληλα υποστηριζόμενη χρήση του ως κτηριακό συγκρότημα εμπορικής χρήσης καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, είμαι της γνώμης ότι η υφιστάμενη χρήση τους, περιλαμβάνει την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΓΝΩΜΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Μετά από έρευνα καθώς και διαβουλεύσεις με τους κτηματομεσίτες και ιδιοκτήτες ακινήτων που είναι εξοικειωμένοι με αυτή τη συγκεκριμένη περιοχή, πληροφορήθηκα ότι, παρά την έλλειψη ενός σημαντικού αριθμού πρόσφατων συγκρίσιμων στοιχείων σχετικά με τις πραγματικές συναλλαγές στην περιοχή λόγω της περιορισμένης ρευστότητας, οι μισθωτικές αξίες παρουσιάζουν το ίδιο εύρος με τη μισθωτική τιμολογιακή πολιτική της ΑΤΕΣΕ Α.Ε. και γίνεται αντιστοίχιση με τα έσοδα του συγκεκριμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων.

Με βάση αυτή τη διαπίστωση αποτυπώνεται η εικόνα της αγοράς με πραγματικά συγκρίσιμα στοιχεία:

Πωλήσεις Αγροτεμαχίων

1. Πώληση, Αγροτεμάχιο 150000 τ.μ., Μαρκόπουλο, Υπόλοιπο Αττικής, € 6.000.000 Μαρκόπουλο αγροτεμάχιο 150.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, ζώνη Γ2 , για πολλές χρήσης-πολεοδόμηση κλπ. πλησίον προαστιακού. Τιμή 6.000.000 ευρώ Μεσιτικό Σιαχάμη Οκτώβριος 2019
2. Πώληση, Αγροτεμάχιο 3000 τ.μ., Αγία Τριάδα, Μαρκόπουλο, € 110.000 Θέα: Ναι, Κλίση: Αμφιθεατρικό, Προσανατολισμός: Ανατολικός Εκτός Σχεδίου, Είδος δρόμου: Άσφαλτος, Κατάλληλο για αγροτική χρήση: Ναι, Απόσταση απο τη θάλασσα (m): 3000 μέτρα Οκτώβριος 2019
3. Πώληση, Αγροτεμάχιο 28000 τ.μ., Μαρκόπουλο, Υπόλοιπο Αττικής, € 1.800.000 Βιομηχανικό ακίνητο εμβαδού 28000 τ.μ., με συντελεστή δόμησης 0.9, και κάλυψη 30% με κατασκευή μπετόν και 40 % με σιδηροκατασκευή, με πρόσοψη 90 μτρ. Είναι κατάλληλο για βιομηχανίες & βιομηχανικές αποθήκες. Βρίσκεται στην βιομηχανική περιοχή στο Μαρκόπουλο, με πολύ καλή πρόσβαση από Αττική οδό. Η περιοχή είναι υπό ένταξη. Η τιμή είναι διαπραγματεύσιμη. μεσιτικό γραφείο VLACHOS ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, Οκτώβριος 2019
4. Πώληση, Αγροτεμάχιο 6000 τ.μ., Βραυρώνα, Μαρκόπουλο, € 200.000 Βραυρώνα - θέση Μετόχι κτήμα 6 στρεμμάτων (αμπέλι και φυστίκια), γωνιακό, με νερό ΟΥΛΕΝ, ελαφρώς επικλινές, μεσημβρινό, με καλό ορίζοντα, σε περιοχή με βίλες. Τιμή 200.000 ευρώ Μεσιτικό Σιαχάμη Οκτώβριος 2019

Βάσει των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου υϊοθετήθηκαν συντελεστές αναγωγής που βρίσκονται εντός των πλαισίων της αγοράς.

ΑΝΑΓΩΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ

ΑΝΑΓΩΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΓΕΝΙΚΟΙ ΑΓΟΡΑΣ	ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΙ
Ζητούμενη τιμή	(-)0,25~0,10	-0,10
Μέγεθος /20τμ	+/-0,02~0,05	+/-0,02
Ηλικία/έτος	+/-0,03~0,01	+/-0,02
Ποιότητα Κατασκευής	<0,35	-
Όροφος/όροφο	+/-0,03~0,02	-
Θέση/Θέα/Γωνιακό	+/-0,15~0,05	-
Τοποθεσία/εμπορικότητα	+/-0,15~0,05	-
Παρακολουθήματα	+/-0,15~0,05	+0,10
Ενεργειακή Κλάση	+/-0,030~0,025	-
Σχέση οικοπέδου-αγοράς/ Απόσταση από θάλασσα	+/-0,05~0,25	+/-0,05~0,25

Βάσει των ανωτέρω συντελεστών που αντιπροσωπεύουν τα χαρακτηριστικά των συγκριτικών σε σχέση με το συγκρινόμενο, έγινε η αναγωγή των ζητούμενων τιμών των ακινήτων.

Οι αναγωγικοί υπολογισμοί και το αποτέλεσμα έχουν ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΓΡΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ					
ΑΝΑΛΥΣΗ	ΣΥΓΚΡΙΝΟΜΕΝΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΤΙΜΗ €		6.000.000,00	110.000,00	1.800.000,00	200.000,00
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ: % ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ €		5.400.000,00	99.000,00	1.620.000,00	180.000,00
ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ. €/m2		36,00	33,00	57,86	30,00
ΜΕΓΕΘΟΣ Τ.Μ.	23.000,00	150.000,00	3.000,00	28.000,00	6.000,00
ΑΝΑΓΩΓΗ %		-10,00%	5,00%	0,00%	5,00%
ΠΡΟΣΟΨΗ	Προσόψεως	Παρόμοιο	Κατώτερο	Παρόμοιο	Κατώτερο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		Παρόμοιο	Κατώτερο	Παρόμοιο	Κατώτερο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		Παρόμοιο	Κατώτερο	Παρόμοιο	Κατώτερο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	10,00%	0,00%	10,00%
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΟΚΚΙΝΗ ΖΩΝΗ	Κατώτερο	Κατώτερο	Παρόμοιο	Κατώτερο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		20,00%	25,00%	0,00%	20,00%
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		39,60	54,45	57,86	48,00
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ €/m2	49,98				

Γνώμη αγοραίας αξίας

Αναπροσαρμόζοντας τις τιμές ως ζητούμενες κατά 10% και με βάση τους πίνακες αναγωγής των συγκριτικών στοιχείων προκύπτει ότι με βάση την έρευνα αγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τη θέση, το μέγεθος, την εμπορευσιμότητα, την ποιότητα, είμαι της άποψης ότι η αξία αγοράς γης στην υπό εκτίμηση βιομηχανική περιοχή Μαρκόπουλου, ανά μονάδα της τάξης των **50,00€/τ.μ.**, μπορεί να εφαρμοστεί.

Πωλήσεις Βιομηχανικών

1. Πώληση, Βιομηχανικός χώρος 6000 τ.μ., Μαρκόπουλο, Υπόλοιπο Αττικής, € 4.900.000 ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ - Βιομηχανικός Χώρος 6000τμ εμβαδόν οικοπέδου 10000τμ, υπόγειο (2.550τμ, ύψος 5,50μ), ισόγειο (2.550τμ, ύψος 9,00μ), 1ος (900τμ), κατάσταση εξαιρετική, κατασκευή 2010, τύπος κατασκευής μεταλλική, τύπος κλιματισμού fan coil, parking, εμβαδόν γραφείων 900, ύψος οροφής 9, βιομηχανικός ανελκυστήρας, ηλεκτρικά ρολά, τύπος δαπέδων βιομηχανικό δάπεδο, συναγερμός, πυρόσβεση sprinklers, πυρανίχνευση, αύλιος χώρος άσφαλτος, περιφραγμένο, αυτοτελές, τιμή συζητήσιμη. Τιμή €4.900.000 ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ, Οκτώβριος 2019
2. ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ Μεσογαίας, βιομηχανικό κτίριο 2.400 τ.μ. σε οικόπεδο 5.200 τ.μ., κατασκευής 2007, σε άριστη κατάσταση. Αποτελείται από 3 επίπεδα, οι χώροι κάθε ορόφου είναι ενιαίοι και μπορούν να διαρρυθμιστούν ανάλογα με τις ανάγκες. Έχει αυτόνομη θέρμανση, μονάδες κλιματισμού, πόρτα ασφαλείας και σύστημα συναγερμού. Επίσης, αποθήκη, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, δομημένη καλωδίωση και ψευδοροφή. Διαθέτει βιομηχανικό ρεύμα, εχει 6 wc και parking. Βρίσκεται σε εμπορική ζώνη, σε κεντρικό σημείο προβολής κοντά σε συγκοινωνίες με εύκολη πρόσβαση, τιμή 1.800.000€ Invista Real Estate, Σεπτέμβριος 2019
3. Πώληση, Βιομηχανικός χώρος 1.500 τ.μ., Μαρκόπουλο, Υπόλοιπο Αττικής, € 1.350.000 Μαρκόπουλο Μεσογαίας, Βιομηχανικός Χώρος Προς Πώληση, 1.500 τ.μ.,industrial building of 1.487,62 square meters of main spaces and 332,50 square meters of auxiliary spaces, constructed in 2002, on a plot of land area of 4,693.13 square meters, with industrial electrical power. The property is located at a hub point in the industrial zone of LAPOCHORI, 600m from the MUNICIPALITY OF MARKOPOULO. About 4km from the international airport of Eleftherios Venizelos of Athens. Easy access from ATTICA ROAD. Indicatively the building can be used in Construction, Trading and Tourism Sector. With the appropriate and relevant conversions can be turned into Hotel unit. Σε οικόπεδο 4700 τ.μ., Τιμή: 1.350.000€. ELEGANT BLUE PROPERTY, Ιούλιος 2019

4. Πώληση, Βιομηχανικός χώρος 3980 τ.μ., Μαρκόπουλο, Υπόλοιπο Αττικής, € 3.000.000 ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ - Βιομηχανικός Χώρος 3980τμ εμβαδόν οικοπέδου 5000τμ, υπόγειο (1.640τμ, ύψος 4,00μ), ισόγειο (1.640τμ, ύψος 7,00μ), ημιόροφος (700τμ), κατάσταση εξαιρετική, κατασκευή 2001, τύπος κατασκευής μπετό, διαμπερές, πρόσοψης, διαμορφωμένος χώρος, εμβαδόν γραφείων 348, ράμπες φόρτωσης 2, τύπος ράμπας επίγειες, βιομηχανικός ανελκυστήρας, αντοχή δαπέδων 1000, τριφασικό ρεύμα, ισχύς ρεύματος 480, αύλιος χώρος άσφαλτος, αυτοτελές. Τιμή €3.000.000 ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ Οκτώβριος 2019

Βάσει των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου υϊοθετήθηκαν συντελεστές αναγωγής που βρίσκονται εντός των πλαισίων της αγοράς.

ΑΝΑΓΩΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ

ΑΝΑΓΩΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΓΕΝΙΚΟΙ ΑΓΟΡΑΣ	ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΙ
Ζητούμενη τιμή	(-)0,25~0,10	-0,10
Μέγεθος /20τμ	+/-0,02~0,05	+/-0,01
Παλαιότητα/έτος	+/-0,03~0,01	+/-0,02
Ποιότητα Κατασκευής	<0,35	-
Όροφος/όροφο	+/-0,03~0,02	-
Θέση/Θέα/Γωνιακό	+/-0,15~0,05	-
Τοποθεσία/εμπορικότητα	+/-0,15~0,05	-
Παρακολουθήματα	+/-0,15~0,05	+0,10
Ενεργειακή Κλάση	+/-0,030~0,025	-
Σχέση οικοπέδου-αγοράς/ Απόσταση από θάλασσα	+/-0,05~0,25	+/-0,05~0,25

Βάσει των ανωτέρω συντελεστών που αντιπροσωπεύουν τα χαρακτηριστικά των συγκριτικών σε σχέση με το συγκρινόμενο, έγινε η αναγωγή των ζητούμενων τιμών των ακινήτων.

Οι αναγωγικοί υπολογισμοί και το αποτέλεσμα έχουν ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΒΙΟΜ					
ΑΝΑΛΥΣΗ	ΣΥΓΚΡΙΝΟΜΕΝΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΤΙΜΗ €		4.900.000,00	1.800.000,00	1.350.000,00	3.000.000,00
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ: % ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ €		4.410.000,00	1.620.000,00	1.215.000,00	2.700.000,00
ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ. €/m2		735,00	675,00	810,00	678,39
ΜΕΓΕΘΟΣ Τ.Μ.	4.654,93	6.000,00	2.400,00	1.500,00	3.980,00
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	1990	2010	2007	2002	2001
ΑΝΑΓΩΓΗ %		-20,00%	-17,00%	-12,00%	-11,00%
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοια
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ΟΡΟΦΟΣ		Παρομοιο	Παρόμοιο	Παρομοιο	Παρομοιο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	ΧΡΗΣΗ ΝΑΥΠΗΓΕΙΟ	Κατώτερο	Κατώτερο	Κατώτερο	Κατώτερο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ		Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοια
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ΑΛΛΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	Βιομ Περιοχή Κάκκινο	Κατώτερο	Κατώτερο	Κατώτερο	Κατώτερο
ΑΝΑΓΩΓΗ %		5,00%	5,00%	5,00%	10,00%
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		698,25	661,50	874,80	773,37
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ €/m2	751,98				

Γνώμη αγοραίας αξίας

Αναπροσαρμόζοντας τις τιμές ως ζητούμενες κατά 10% και με βάση τους πίνακες αναγωγής των συγκριτικών στοιχείων προκύπτει ότι με βάση την έρευνα αγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τη θέση, το μέγεθος, την εμπορευσιμότητα, την ποιότητα, είμαι της άποψης ότι η αξία αγοράς βιομηχανικής μονάδας στην υπό εκτίμηση βιομηχανική περιοχή Μαρκόπουλου, ανά μονάδα της τάξης των **750,00€/τ.μ.**, μπορεί να εφαρμοστεί.

Πωλήσεις Επαγγελματικών χώρων

1. Περιστέρι Τσαλαβούτα ΠΩΛΕΙΤΑΙ Βιοτεχνικός Χώρος συνολικής επιφάνειας 2500 τ.μ. Ισόγειο. Αποτελείται από . Είναι κατασκευασμένος το 1999 και διαθέτει Απεριόριστη Θέα, Κουφώματα Αλουμινίου, Ανελκυστήρα, Πάρκινγκ, Ανοιχτωσιά, Ανελκυστήρα φορτίων - Τιμή: 1.700.000 € Πωλείται επαγγελματικό ακίνητο στο Περιστέρι συνολικού εμβαδού 2500 τ.μ., πρώην εργοστάσιο επίπλων. Α υπόγειο , Β υπόγειο και

ισόγειο από 821 τ.μ. το κάθε επίπεδο. RE/MUST-ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ Σεπτέμβριος 2019

2. ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥ Κτίριο τετραώροφο, 3.500 m2 τρίφατσο, επί τών οδών Ικαρίας 15, Μυλάοντος και Νυμφασίας, μπροστά σε πάρκο, μέ πρασιά καί τρείς εισόδους. Η Ικαρίας είναι η πρώτη παράλληλος της Λεωφ. Κηφισού προς το Περιστέρι και πολύ κοντά στο ΜΕΤΡΟ του Αγ. Αντωνίου. Διαθέτει δύο ασανσέρ ένα επιβατικό και ενα εμπορευμάτων, όπως και δύο κλιμακοστάσια. Ο κάθε όροφος διαθέτει πολλαπλές τουαλέτες. Αποτελείται από: Ένα υπερυψωμένο ισόγειο χώρο, μέ ύψος 6μ. καί επιφάνεια 800 τ.μ. Ένα υπόγειο χώρο, μέ ύψος 4,5 μ. καί επιφάνεια 800 τ.μ. Έναν ημιώροφο χώρο μέ πρόσβαση στό ισόγειο, επιφανείας 300τ.μ. Δύο ορόφους (ο ένας εξ αυτών στρωμένος με ξύλινο πάτωμα), επιφανείας 800 τ.μ. ο κάθε ένας. Έτος κατασκευής 1974 Τιμή 2.500.000 Αγγελία από ιδιώτη Αντώνης Τσαλαματάς 6977234717, Αύγουστος 2019
3. Βιομηχανικός χώρος για αγορά - Περιστέρι, Κέντρο 3.300 m2 Βιομηχανικό ακίνητο εξαιρετικής κατασκευής. Πρώην εργοστάσιο γραφικών τεχνών, πλησίον γέφυρας Κολοκυνθούς, εύκολα προσβάσιμο από τον Κηφισό και πολύ κοντά στο μετρό του Αγίου Αντωνίου. Αποτελείται από ημιυπόγειο 486τ.μ. ισόγειο 228τ.μ., 1ος και 2ος 1286 τ.μ. έκαστος. Είναι σε οικόπεδο δύο στρεμμάτων πανταχόθεν ελεύθερο, 3φατσο. Έτος κατασκευής 1970 Τιμή 2.150.000 RE/MUST-ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ Ιούλιος 2019
4. Άγιος Αντώνιος ΠΩΛΕΙΤΑΙ Κτήριο συνολικής επιφάνειας 1748 τ.μ. Ισόγειο. Αποτελείται από 20 Χώρους, 2 Κουζίνες, και 6 WC. Είναι κατασκευασμένο το 2002 και διαθέτει θέρμανση Κλιματισμός, Κουφώματα Αλουμινίου, Ανελκυστήρα, Πάρκινγκ, Αποθήκη , A/C, Συναγερμό, Διπλά τζάμια, Σκαλιά εισόδου - Τιμή: 2.300.000 € Διατίθεται αυτοτελές σύγχρονο κτίριο 1748 τ.μ. κατασκευής 2002, μισθωμένο. Αποτελείται από 4 επίπεδα, ημιυπόγειο 437 τ.μ. ισόγειο 437 τ.μ., 1ος 437 τ.μ. και 2ος 437. Απόσταση από τον σταθμό του Μετρό 700 μέτρα. GRAND ESTATE Απρίλιος 2019
5. ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ ΝΕΟΔΜΗΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 1.530 Τ.Μ., 6 ΟΡΟΦΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ '07, ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΥΠΟΓΕΙΟ 350 Τ.Μ., ΙΣΟΓΕΙΟ 350 Τ.Μ., ΗΜΙΟΡΟΦΟ 170 Τ.Μ., Α΄,Β΄ ΚΑΙ Γ΄ΟΡΟΦΟ ΑΠΟ 220 Τ.Μ. ΕΚΑΣΤΟ. ΜΟΝΤΕΡΝΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ. ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΜΕ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΤΙΚΟΥΣ ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE ΥΨΗΛΗΣ ΑΝΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΓΡΑΝΙΤΟΠΛΑΚΑΚΙΑ, ΕΧΕΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΥΤΟΝΟΜΟΥ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ, ΔΙΚΤΥΟ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ ΜΕ ΑΝΑΡΤΩΜΕΝΕΣ ΚΑΛΩΔΙΑΚΕΣ ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΝ ΤΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ . ΚΑΘΕ ΟΡΟΦΟΣ ΔΙΑΘΕΤΕΙ W.C. ΚΑΙ ΚΟΥΖΙΝΑ. ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ ΤΟΥ

2007. ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ. ΔΙΑΘΕΤΕΙ 3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ. ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, ΣΤΑΘΜΟΥ ΜΕΤΡΟ ΑΓΙΟΥ ΑΝΤΩΝΙΟΥ ΚΑΙ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ. ΕΧΕΙ ΑΜΕΣΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΠΟΛΛΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ, ΟΠΩΣ ΓΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΜΗΝΙΑΙΟ ΗΔΗ ΜΙΣΘΩΜΑ 5.000 €. Τιμή 1.600.000, RE/MAX Οκτώβριος 2019

Βάσει των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου υϊοθετήθηκαν συντελεστές αναγωγής που βρίσκονται εντός των πλαισίων της αγοράς.

ΑΝΑΓΩΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ

ΑΝΑΓΩΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΓΕΝΙΚΟΙ ΑΓΟΡΑΣ	ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΙ
Ζητούμενη τιμή	(-)0,25~0,10	-0,10
Μέγεθος /20τμ	+/-0,02~0,05	+/-0,01
Παλαιότητα/έτος	+/-0,03~0,01	+/-0,02
Ποιότητα Κατασκευής	<0,35	-
Όροφος/όροφο	+/-0,03~0,02	-
Θέση/Θέα/Γωνιακό	+/-0,15~0,05	-
Τοποθεσία/εμπορικότητα	+/-0,15~0,05	-
Παρακολουθήματα	+/-0,15~0,05	+0,10
Ενεργειακή Κλάση	+/-0,030~0,025	-
Σχέση οικοπέδου-αγοράς/ Απόσταση από θάλασσα	+/-0,05~0,25	+/-0,05~0,25

Βάσει των ανωτέρω συντελεστών που αντιπροσωπεύουν τα χαρακτηριστικά των συγκριτικών σε σχέση με το συγκρινόμενο, έγινε η αναγωγή των ζητούμενων τιμών των ακινήτων.

Οι αναγωγικοί υπολογισμοί και το αποτέλεσμα έχουν ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ						
ΑΝΑΛΥΣΗ	ΣΥΓΚΡΙΝΟΜΕΝΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 5
ΤΙΜΗ €		1.700.000,00	2.500.000,00	2.150.000,00	2.300.000,00	1.600.000,00
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ: % ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ €		1.530.000,00	2.250.000,00	1.935.000,00	2.070.000,00	1.440.000,00
ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ. €/m2		1.863,58	833,33	691,07	1.578,95	1.220,34
ΜΕΓΕΘΟΣ Τ.Μ.	1.757,52	821,00	2.700,00	2.800,00	1.311,00	1.180,00
ΑΝΑΓΩΓΗ %		-5,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	1970	1999	1974	1970	2002	2007
ΑΝΑΓΩΓΗ %		-28,00%	-8,00%	0,00%	-30,00%	-30,00%
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Ανώτερο	Ανώτερο	
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
ΟΡΟΦΟΣ	Παρομοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρομοιο	Παρομοιο	
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Κατώτερο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Κατώτερο	
ΑΝΑΓΩΓΗ %		10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
ΘΕΣΗ/ΘΕΑ	Κατώτερο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Κατώτερο	Κατώτερο	
ΑΝΑΓΩΓΗ %		10,00%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	Ανώτερο	Ανώτερο	Ανώτερο	Ανώτερο	Ανώτερο	
ΑΝΑΓΩΓΗ %		-10,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ	Παρόμοια	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοια	Παρόμοια	
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ΑΛΛΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο	
ΑΝΑΓΩΓΗ %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		1.434,96	766,67	691,07	1.026,32	854,24
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ €/m2	954,65					

Γνώμη αγοραίας αξίας

Αναπροσαρμόζοντας τις τιμές ως ζητούμενες κατά 10% και με βάση τους πίνακες αναγωγής των συγκριτικών στοιχείων προκύπτει ότι με βάση την έρευνα αγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τη θέση, το μέγεθος, την εμπορευσιμότητα, την ποιότητα, είμαι της άποψης ότι η αξία αγοράς επαγγελματικού κτηρίου στην υπό εκτίμηση περιοχή στο Περιστέρι, ανά μονάδα της τάξης των **960,00€/τ.μ.**, μπορεί να εφαρμοστεί.

ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Συγκριτική Μέθοδος

1.1 Συγκριτικη Μεθοδος η Στοιχειων Κτηματαγορας (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μεθοδολογία, γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα από επαγγελματίες της κτηματαγοράς και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμούμενο.
Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα αντίστοιχα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία.
Για τις ανάγκες της σύγκρισης και της αναγωγής των στοιχείων στο εκτιμούμενο, ελέγχονται ενδεικτικά και ανάλογα την περίπτωση τα ακόλουθα χαρακτηριστικά :

- Περιοχή,
- Θέση,
- Προβολή,
- Θέα,
- Σχεδιασμός και Εμφάνιση,
- Απήχηση στην Αγορά,
- Ποιότητα Κατασκευής, Ηλικία,
- Κατάσταση / Βαθμός Συντήρησης,
- Λειτουργικότητα,
- Εγκαταστάσεις,
- Μέγιστο κατ' αποκοπή τίμημα βιώσιμο στην τοπική κτηματαγορά κλπ.

Κατά συνέπεια, μετά την εξέταση των πλεονεκτημάτων και των μειονεκτημάτων του ακινήτου, έχουμε υιοθετήσει την πλέον κατάλληλη τιμή για να εφαρμόσουμε και να καταλήξουμε σε μια εκτίμηση της αξίας του.

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία απογραφής και κοστολόγησης του μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και την έρευνα αγοράς για Γερανογέφυρες, ο ηλεκρομηχανολογικός εξοπλισμός αξιολογήθηκε στο στρογγυλοποιημένο ποσό των 100.000€ και ενσωματώνεται στην αξία της βιομηχανικής μονάδας σύμφωνα με το παρακάτω πίνακα:

ΕΙΔΟΣ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΟΣ/ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ €
(2) δύο γερανογέφυρες εργοστασίου κατασκευής Δρετάκης η μία και Μπουκουβάλας ΛΕΛΛΟΣ η άλλη, 3 τόνων εκάστη ανοίγματος 10 μέτρων περίπου.	
(2) δύο γερανογέφυρες κατασκευής εργοστασίου Μπουκουβαλα Λέλλου , ανοίγματος. 16μΧ6,5 τόνων εκάστη.	
(2) δύο γερανογέφυρες κατασκευής εργοστασίου Μπουκουβάλα Λέλλος.	
	55.000,00 €
1. Μία γερανογέφυρα εργοστασίου κατασκευής Μπουκουβάλα - Λέλλου Ο.Ε. με δύο γάντζους φορεία 2Χ10 τόνων, ύψος 8 μ. με άνοιγμα 22 m, διαδρομή 40 m. αυτοκινούμενη που τοποθετήθηκε προ 3 χρόνων.	9.429,20 €
13. Ένας τόρνος μάρκας ARIS S200, Ιταλικής κατασκευής και προελεύσεως, ωφελίμου μήκους 2,50 μ. σε μέτρια λειτουργία και κατάσταση.	168,00 €
15. Μία φρέζα με διαιρέτη και σφινοκόπτη μάρκας TOS FY 5383/1961, Τσεχοσλοβακικής προελεύσεως και κατασκευής.	449,50 €
16. Μια παλινδρομική φρέζα.	141,00 €
20. Μία γερανογέφυρα 10 τόνων, ανοίγματος 4 μ. αυτοκινούμενη, τύπου Π μεταχειρισμένη, αρκετά παλαιά.	2.111,00 €
24. Ένας αεροσυμπιεστής παλαιός.	113,00 €
27. Ένα γραφείο παλαιό.	1,50 €
28. Μια μηχανή περιθωρίων - κολλητική μάρκας RAFAEL.	55,00 €
29. Ένα δράπανο καλανάτο. GIRI DEL MANDRINO.	8,50 €
31. Ένα τριβίο αγνώστων εργοστασίου κατασκευής ΔΙΟΝΥΣΟΠΟΥΛΟΣ BROS.	85,00 €
33. Μία καρδέλα παλαιά, εργοστασίου κατασκευής, ΛΕΙΒΑΚΑΡΑΣ - ΠΑΚΟΥΜΑΤΟΣ (πλατφόρμα) και μία πλάνη ξεχονιρισήρα πολύ παλαιά (Adolf Haussman)	90,00 €
34. Δύο αερόθερμα.	56,50 €
49. Δύο ψύκτες ποσίμου ύδατος, αρκετά παλαιοί.	6,00 €
50 Ένας αφυγραντής MITA(DRY ENERGY).	113,00 €
53. (3) Τρία ηλεκτρικά ψυγεία, παλαιά.	13,50 €
56. Ένα αερόθερμο καλοριφέρ με σωληνώσεις, αεραγωγούς κομπλέ.	336,50 €
58. Μία σβούρα Ιταλικής προελεύσεως, τύπου Βιομ/ας Μάντα 1100, παλαιά.	112,50 €
59. Μία πλάνη τύπου P9410, παλαιά, αγνώστων λοιπών στοιχείων.	56,50 €
60. Μία μηχανή ξυσίματος σμυριδόπανο, παλαιά, σκελετός χωρίς μοτέρ.	33,50 €
61. Ένας ξεχονδριστήρας, ΓΑ παλαιός, αγνώστων λοιπών στοιχείων.	56,50 €
62. Μία καρδέλα ανοξείδωτων με κολλητικό, παλαιά.	196,50 €
64. Ένας αεροσυμπιεστής με αεροφυλάκιο, παλαιός.	25,00 €
65. Ένα μηχάνημα αμμοβολής μάρκας ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΕΠΕ, παλαιά.	56,50 €
66. Μία διπλή μηχανή κεφαλή αεροσυμπιεστή παλαιά.	28,25 €
67. Μία ηλεκτροσυγκόλληση φορητή παλαιά.	12,50 €
68. Ένα φωτοτυπικό, μάρκας RAN XEROX 3600, πολύ παλιό σε χειριστή κατάσταση.	5,50 €
69. Ένα κομπρεσέρ κρουστικό, βενζινοκίνητο, παλαιό.	5,50 €
70. Μία μηχανή Faryman Ciesel, αερόψυκτη παλαιά.	16,84 €
76. Μία τηλοτίνα 44 πόδια κατασκευής DROMOR, χωρίς μηχανές, ημιτελής (σχεδόν αποπερατωμένη).	11,23 €
82. Ένα φωτοτυπικό μηχάνημα μάρκας TOSHIBA τύπου BD-3701, μεταχειρισμένο και ένα FAX ίδιας μάρκας πολύ παλαιό.	73,00 €
83. Ένα TELEX μάρκας SAGEM, παλαιό.	12,50 €
86. Μία οθόνη τύπου MM-12, παλαιά.	12,50 €
99. (3) Τρεις οθόνες, η μία μάρκας MM-12, και οι δύο HANTAREX, παλαιές.	26,00 €
100. Δύο υπολογιστές, μόνο το κυρίως σώμα, μάρκας OLYMPIK DATA, με μαλακό δίσκο.	12,50 €
103. Ένα καλούπι HULL DROMOR 26.	2.245,00 €
104. Ένα καλούπι DECK DROMOR 26.	1.122,50 €
105. Εσωτερικά καλούπια του άνω σκάφους.	1.683,40 €
106. Ένα καλούπι HULL ΚΟΡΙΝΘΙΑ 28.	1.122,50 €
107. Ένα καλούπι DECK ΚΟΡΙΝΘΙΑ 28.	561,26 €
108. Ένα καλούπι τρεχαντίρι HULL 7-7, 50 μ.	786,00 €
109. Ένα καλούπι τρεχαντίρι DECK 7-7, 50 μ.	449,00 €
110. Ένα καλούπι τρεχαντίρι HULL 6,50 μ.	841,50 €
111. Ένα καλούπι τρεχαντίρι DECK 6,50 μ. (τύπου ψαράδικου).	392,50 €
112. Ένα καλούπι DECK τρεχαντίρι (καμπινάτο).	449,00 €
113. Ένα καλούδι HULL Saltidog.	898,00 €
114. Ένα καλούπι DECK Saltidog.	561,26 €
115. Ένα καλούπι HULL Miller 15 m. (DROMOR 48).	2.806,00 €
116. Ένα καλούπι DECK Miller 15 m. (DROMOR 48).	1.403,00 €
117. Εσωτερικά καλούπια Miller 15 m.	1.403,00 €
118. Ένα καλούπι HULL 5,5 μ. Καραβέλα.	168,00 €
119. Ένα καλούπι DECK 5,5 μ. Καραβέλα.	84,00 €
120. Ένα καλούπι HULL Carter 37f.	1.122,50 €
121. Ένα καλούπι DECK Carter 37f.	562,00 €
122. Ένα καλούπι HULL ταχύπλοου DROMOR - SWEETY 115.	6.173,00 €
123. Καλούπι DECK ταχύπλοου DROMOR SWEETY 115.	3.086,00 €
124. Διάφορα καλούπια εξαρτημάτων, και υπερκατασκευής DROMOR SWEETY 115.	3.086,00 €
126. Ένα καλούπι HULL DISCOVERY 3000. (DROMOR 30).	4.490,00 €
127. Καλούπι DECK DISCOVERY 3000 (DROMOR 34).	2.470,00 €
128. Διάφορα καλούπια DISCOVERY 3000.	2.470,00 €
129. Hull DROMOR 42.	4.490,00 €
130. PLUS (προκαλούπι) για DECK DROMOR 42.	570,00 €
ΣΥΝΟΛΟ	114.425,34 €

Ως εκ τούτου, με βάση την Μέθοδο Αποτίμησης Συγκριτικών Στοιχείων - Comparative Method, η συνολική αγοραία αξία γης ως υπερβάλλουσα της βιομηχανικής μονάδας, του βιομηχανικού συγκροτήματος με το γήπεδο και τον μηχανολογικό εξοπλισμό της εταιρείας ΑΤΕΣΕ Α.Ε. στις 12 Νοεμβρίου 2019 αξιολογείται ως το στρογγυλοποιημένο ποσό, **€3.800.000,00 (Τρία**

εκατομμύρια Οκτακόσιες Χιλιάδες Ευρώ) όπως παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	€ / τ.μ.	ΑΞΙΑ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ			
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	4.654,93 τ.μ.	750 €/τ.μ.	3.500.000 €
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΓΗΣ	3.540,00 τ.μ.	50 €/τ.μ.	200.000 €
Γερανογέφυρες/Μηχανήματα			100.000 €
Σύνολο	**8.194,93 τ.μ.**	750 €/τ.μ.	3.800.000 €
ΑΞΙΑ			3.800.000 €

Ως εκ τούτου, με βάση την Μέθοδο Αποτίμησης Συγκριτικών Στοιχείων - Comparative Method, η συνολική αγοραία αξία επαγγελματικού κτηρίου ιδιοκτησίας Χρ. Χούμπαυλη στις 12 Νοεμβρίου 2019 αξιολογείται ως το στρογγυλοποιημένο ποσό, **€1.730.000,00 (Ένα εκατομμύριο Επτακόσιες Τριάντα Χιλιάδες Ευρώ)** όπως παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	€ / τ.μ.	ΑΞΙΑ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ			
ΚΤΗΡΙΟ	1.798,84 τ.μ.	960 €/τ.μ.	1.727.000 €
ΕΠΙΠΕΔΟ	,00 τ.μ.	€/τ.μ.	- €
Σύνολο	**1.798,84 τ.μ.**	960 €/τ.μ.	1.727.000 €
ΑΞΙΑ			1.730.000 €

Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

2.1 Μεθοδος Κεφαλαιοποιησης Εσοδων

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος αποτελείται από μια ανάλυση των συμβάσεων μίσθωσης και αναζήτησης μισθωμάτων για παρόμοιες ιδιοκτησίες στην περιοχή, όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Κατά συνέπεια, μετά από προσεκτική εξέταση υιοθετούμε την πλέον κατάλληλη τιμή ενοικίασης για την προκείμενη ιδιοκτησία και καταλήγουμε σε μια εκτιμώμενη αξία ενοικίασης.

Η τιμή αυτή, στη συνέχεια, κεφαλαιοποιείται με την κατάλληλη αγοραία απόδοση, προκειμένου να φτάσει στην τρέχουσα αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή θεωρείται κατάλληλη για την αποτίμηση των εμπορικών χώρων.

Στην παρούσα μελέτη μπορεί να εφαρμοσθεί η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος λαμβάνοντας υπόψη τις τιμές ενοικίασης της αγοράς για καταστήματα στην ίδια περιοχή, θεωρώντας ότι το ακίνητο σε πλήρη μορφή θα είχε ανάλογο εισόδημα προερχόμενο από την ενοικίασή του και η αξία του προσεγγίζεται με την Μέθοδο της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης.

Οι παραδοχές και τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στη συγκεκριμένη μέθοδο καθώς και η ανάλυση τους παρουσιάζονται στον παρακάτω πινάκα:

Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης

1.3 Υπολειμματική Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method)

Αυτή η προσέγγιση εκτίμησης λαμβάνει υπόψη της τα ακόλουθα στοιχεία του ακινήτου:

- Την αγοραία αξία του οικοπέδου. Είναι η αγοραία αξία του γεωτεμαχίου, πάνω στην οποία το κτίριο ή τα κτήρια έχουν ανεγερθεί. Η αξία καθορίζεται έχοντας υπόψη τη συγκριτική μέθοδο που περιγράφεται πιο πάνω.
- Την υπολειμματική αξία του κτιρίου(ων). Πρόκειται για το τρέχον ακαθάριστο κόστος αντικατάστασης των κτιρίων που ανεγέρθηκαν στο χώρο υπό εξέταση συν το κόστος των έργων διαμόρφωσης και έργων υποδομής (αν υπάρχουν), μείον ένα περιθώριο για όλους τους σχετικούς παράγοντες, όπως η ηλικία, η κατάσταση, η λειτουργικότητα, καθώς και η περιβαλλοντική απαξίωση.

Το άθροισμα των παραπάνω αξιών αντικατοπτρίζει τη συνολική αξία του ακινήτου. Η μέθοδος κόστους αντικατάστασης φαίνεται να είναι η πλέον κατάλληλη για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου, όταν υπάρχει περιορισμένη εμπορευσιμότητα και / ή έλλειψη συγκρίσιμων στοιχείων που σχετίζονται με παρόμοιες ιδιοκτησίες στην περιοχή. Όπως προαναφέρθηκε, η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης περιλαμβάνει την προσθήκη αξίας του συστατικού στην αγορά ακινήτου στο υπολειμματικό κόστος αντικατάστασής της αξίας του.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΚΑΙ ΤΕΛΙΚΗ ΓΝΩΜΗ

Είμαι της γνώμης ότι η αγοραία αξία των ακινήτων της εταιρείας Α.Τ.Ε.Σ.Ε. Α.Ε. και Χρήστου Χούμπαυλη όπως περιγράφονται ανωτέρω, με πλήρη κυριότητα στις 12 Νοεμβρίου 2019, αντικατοπτρίζεται βέλτιστα ως το αποτέλεσμα αξίας μέσω της επιμέτρησης της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων έτσι όπως προηγουμένως αναλύθηκε. Επομένως:

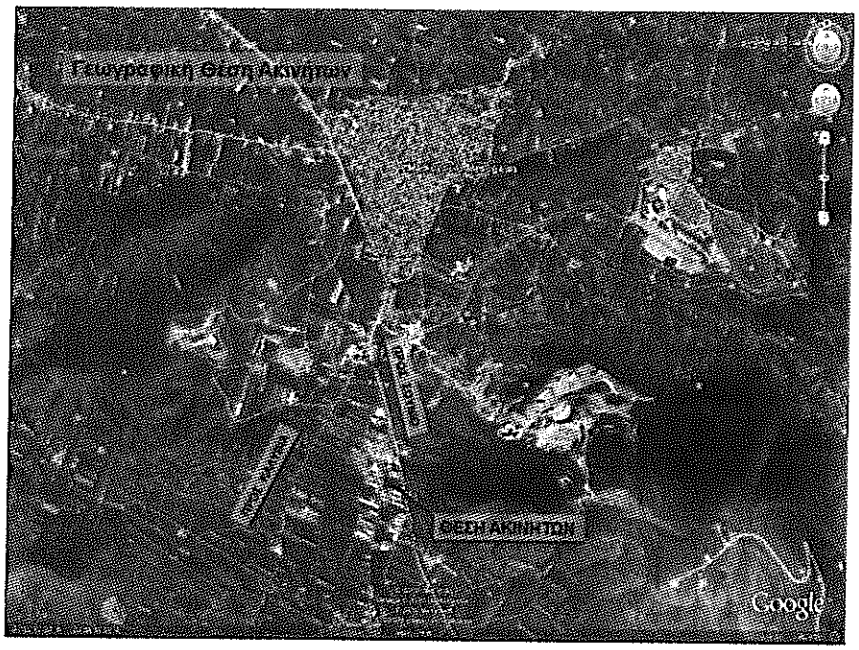
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ Α.Τ.Ε.Σ.Ε. Α.Ε.
€ 3.800.000,00
(ΤΡΙΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ ΧΡ. ΧΟΥΜΠΑΥΛΗ
€ 1.730.000,00
(ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΕΚΑΤΟΝ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΣΥΝΟΛΟ
€ 5.530.000,00
(ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΙΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

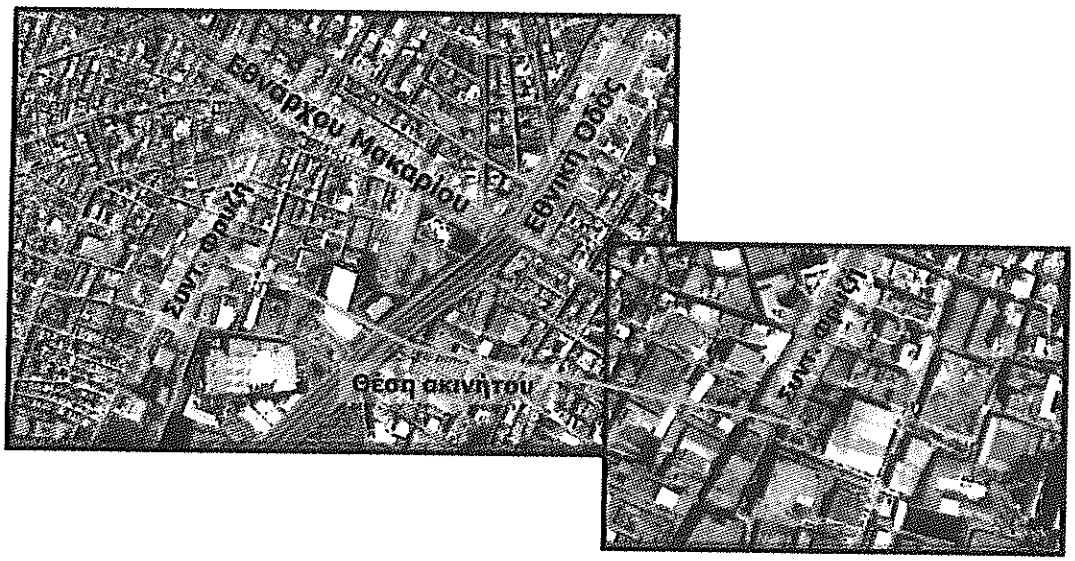
A

ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ



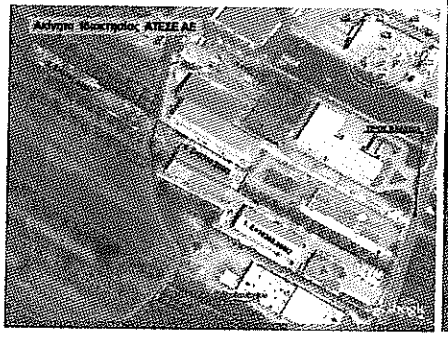
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ



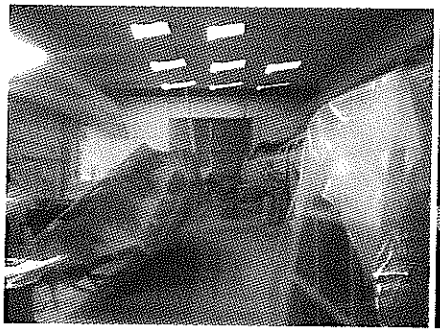
Β

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ











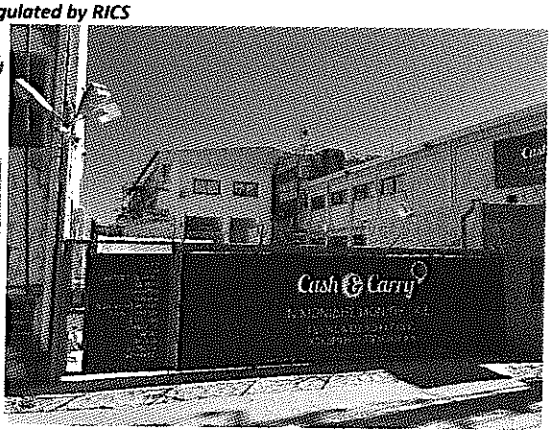


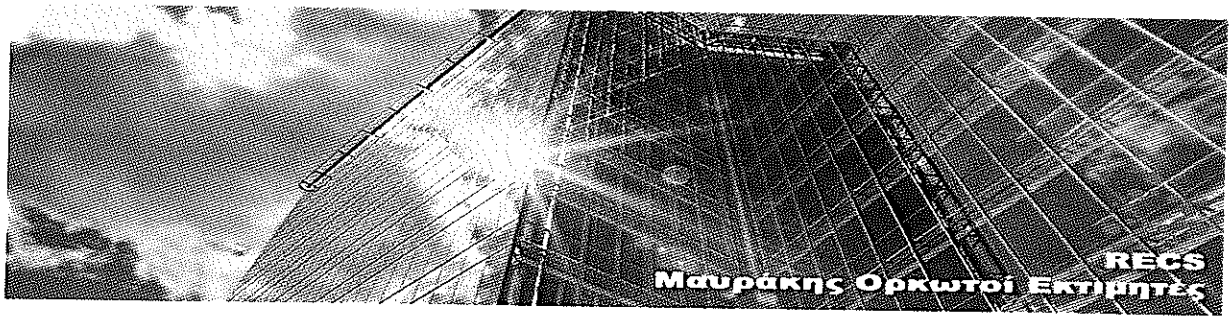
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ








Cash & Carry


RECS
Μαυράκης Ορκωτοί Εκτιμητές