ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 14- 05 - 2020

Αριθμ. Πρωτ. : 47386

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ & Γ.Ε.ΜΗ.
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.
& ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.
Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδ. : 101 81
Πληροφ. : Μ. Κανά
Τηλ. : 2103893383
TELEFAX : 210 3838981

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 «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» **.**

Την 14-05-2020 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2132289, η από 29-7-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά του παραρτήματος για την ανώνυμη εταιρεία «VIOHALCO S.A.» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 126701201001 του αυτοτελούς βιομηχανικού κτιρίου συνολικής επιφάνειας 3.255,40 τμ, επί γηπέδου επιφάνειας 11.250,00 τμ στο 7^{ο} χλμ Ε.Ο. Θεσ/νικης Αθηνών Καλοχώρι Δ.Ε. Εχεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου που εισφέρθηκε στην συσταθείσα ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: 152321260000 σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018 και του ν. 4601/2019, συνταχθείσα και υπογραφείσα από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείο Οικονομικών (Αρ 16) Γιάννη Ξυλά και τον Χάρη Καρτσαγκούλη Πιστοποιημένο Εκτιμητή, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείο Οικονομικών (Αρ 227), της πιστοποιημένης Εκτιμητικής εταιρείας «Geoaxis property & valuation Services Ε.Π.Ε.».
Η ανωτέρω έκθεση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης

Ο Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Ιωάννης Αρεταίος



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΤΟ ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

VIOHALCO

Ιούλιος 2019

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χολαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1
Professional Indemnity Insurance: Interasco 7229900737
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR16.2420Q
RICS membership: 0855575

Γραφείο Αθηνών (Εδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

www.geoaxis.gr

Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2019 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 49 / 2019

Digitally signed by IOANNIS XYLAS
Date: 2019.07.29 16:37:10 EEST

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξης της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίηση της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης.....06
Ταυτότητα Εκτιμητή.....07

1. Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης.....08
2. Τοποθεσία.....10
3. Περιγραφή 11
4. Έρευνα Αγοράς.....13
5. SWOT Analysis.....16
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης 17
7. Εκτίμηση Εύλογης Αξίας.....17

Δήλωση.....22

Παράρτημα.....23

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	VIOHALCO S.A
Υπόψη:	κ.κ. Μαυράκη Π., Παναγιωτόπουλου Ι.
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο
Διεύθυνση - α/α ακινήτου:	7ο χλμ. Ε.Ο. Θεσ/κης-Αθηνών Καλοχώρι Δ.Ε. Εχεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης– Ακίνητο με α/α 12
Σκοπός Εκτίμησης:	Εισφορά σε είδος ακινήτου σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία (βάσει των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018).
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	06 Μαΐου 2019
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	30 Απριλίου 2019
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιουλίου 2019
Εκτιμώμενη Αξία:	**813.281,89 euro** (Οκτακόσιες Δεκατρείς Χιλιάδες Διακόσια Ογδόντα Ένα € και Ογδόντα Εννέα λεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1 και επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015.

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιούνιος 2017 (RICS Valuation - Global Standards, 2017) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2016) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2017. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η πιστοποιημένη εκτίμηση μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Σύγκρουση Συμφερόντων

Δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφερόντων από πλευράς της εταιρείας μας για την ανάληψη του έργου. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, εκτός από την πιθανή ιδιότητα του ως ανεξάρτητου εξωτερικού εκτιμητή στο παρελθόν τόσο για το ίδιο, όσο και για λοιπά ακίνητα δικά σας ή Εταιρίας σας.

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 08 Απριλίου 2019, τη σχετική εντολή ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και τα αριθμητικά αποτελέσματα που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 10 Μαΐου 2019, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 3.255,40τμ. επί γηπέδου επιφάνειας 11.250,00τμ. στο 7ο χλμ. Ε.Ο. Θεσ/κης-Αθηνών Καλοχώρι Δ.Ε. Εχεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του ακινήτου.

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα Πρότυπα[1] ορίζεται ως:

'Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμηση. [1] IFRS 13 Fair Value Measurement

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου (Comparative Method). Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα. Επιπλέον σημειώνουμε ότι:

- Επιτρέπεται η χρήση και δημοσίευση της έκθεσης εκτίμησης για τους σκοπούς της αδειοδότησης και της σύστασης ανώνυμης εταιρείας, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη συναίνεση μας.

- Έχουμε λάβει υπόψη μας τη νομική κατάσταση του εν λόγω ακινήτου, βασιζόμενοι σε δήλωση της ιδιοκτήτριας εταιρίας, η οποία επιβεβαιώνεται και με την από 26.04.2019 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες. Βάσει αυτής, το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει κατά 100% στην εταιρεία VIOHALCO S.A και είναι ελεύθερο βαρών.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

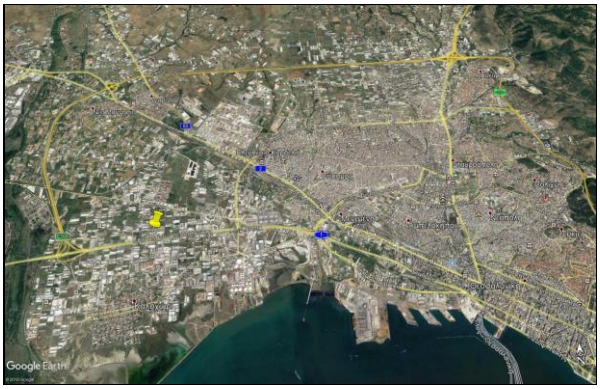
Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS

Η Εταιρεία μας παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth
Γεωγραφικό Πλάτος: 40°39'22.20"B
Γεωγραφικό Μήκος: 22°51'42.07"A

Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Δέλτα, Νομού Θεσσαλονίκης. Εντοπίζεται στο αγρόκτημα Καλοχωρίου, στο 7ο χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης., στο ρεύμα προς Αθήνα και σε δεύτερη θέση του παραδρόμου της Ε.Ο.. Απέχει απόσταση 1,5χλμ Ανατολικά από τον κόμβο της Εγνατίας Οδού, 1,5χλμ Δυτικά από την εσωτερική Περιφερειακή Οδό της πόλης της Θεσσαλονίκης, 6χλμ Νοτιοανατολικά της ΒΙ.ΠΕ Σίνδου και 1χλμ Βόρεια από τον οικισμό Καλοχωρίου. Το τμήμα όπου εντοπίζεται το εκτιμώμενο μεταξύ του κόμβου της Εγνατίας και της Περιφερειακής Οδού Θεσσαλονίκης, χαρακτηρίζεται από τη χωροθέτηση βιομηχανικών / βιοτεχνικών / αποθηκευτικών εγκαταστάσεων παράλληλα με οικιστική δραστηριότητα η οποία εντοπίζεται στα Νότια στον οικισμό Καλοχωρίου. Σημειώνεται ότι στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν και αρκετά αδόμητα αγροτεμάχια κυρίως όμως δεύτερης θέσης χωρίς πρόσωπο στην Ε.Ο. Η πρόσβαση στη θέση του επιτυγχάνεται μέσω του παραδρόμου της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Αθηνών και εν συνεχεία μέσω των τοπικών οδών διανομής και χαρακτηρίζεται εύκολη. Το φυσικό περιβάλλον είναι υποβαθμισμένο λόγω των βιομηχανικών /βιοτεχνικών χρήσεων.

(+)
Κοντινή απόσταση και εύκολη σύνδεση με την Εγνατία οδό και την πόλη της Θεσσαλονίκης
Άτυπα διαμορφωμένη βιομηχανική περιοχή

(-)
Υποβαθμισμένη περιοχή
Μη θεσμοθετημένη βιομηχανική περιοχή

3.0 Περιγραφή Ακινήτου

Το ακίνητο αφορά σε βιομηχανική αποθήκη συνολικής επιφάνειας 3.255,40τμ εντός γηπέδου επιφανείας 11.250,00τμ.

Το γήπεδο αποτελείται από το κληροτεμάχιο με αρ. 683 είναι επίπεδο, ορθογωνίου σχήματος με πρόσωπο Δυτικά σε τοπική αγροτική οδό διανομής που οδηγεί στην Ε.Ο.

(+)
Αυτοτελές κτίριο
Τυπική επιφάνεια

(-)
Απουσία προβολής στην Ε.Ο.
Μέτρια συντήρηση και κατάσταση

Όσον αφορά στις κτιριακές εγκαταστάσεις αυτές κατασκευάστηκαν με την 1974/1979 οικοδομική άδεια (μας προσκομίσθηκε το στέλεχος).

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά επίπεδο φαίνονται στον κάτωθι πίνακα:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΤΜΗΜΑΤΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τμ)
1974/1979	1981	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ Α	3.222,60
				ΚΤΙΡΙΟ Β	32,80
				ΣΥΝΟΛΟ:	3.255,40

Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του κτιρίου θεωρήσαμε τα 2 έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Οι επιφάνειες βάσει αδείας προκύπτουν από το εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης του Πολιτικού μηχανικού Δημοσθένη Λεωνίδα, έτους 1978.
Λαμβάνοντας υπόψη ότι μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 άρθρου 83 του Ν.4495/2017 του Πολιτικού μηχανικού Ευστρατίου Σκουτέλα με ημερομηνία 07-11-2018 , θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο.

Το κτίριο είναι μεταλλικής κατασκευής με πλευρικά φύλλα panels όπως και η οροφή στην οποία υπάρχουν διαφώτιστα καθώς και μεταλλικές αντιστηρίξεις. Το δάπεδο είναι βιομηχανικό. Ο φυσικός φωτισμός είναι χαμηλός ενώ ο τεχνητός επιτυγχάνεται με απλές λάμπες κρεμάμενες επί της οροφής. Από πλευράς συστημάτων καταγράφηκε μόνο σύστημα πυρόσβεσης με πυροσβεστικές φωλιές και κινητούς πυροσβεστήρες. Οι εγκαταστάσεις συνολικά βρίσκονται σε μέτριο βαθμό συντήρησης.

Από πλευράς συστημάτων καταγράφηκε μόνο σύστημα πυρόσβεσης με πυροσβεστικές φωλιές και κινητούς πυροσβεστήρες.

Ο γενικός βαθμός συντήρησης των εγκαταστάσεων, εξωτερικά και εσωτερικά, κρίνεται μέτριος.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία VIOHALCO S,A κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το ακίνητο είναι σήμερα εκμισθωμένο.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν, το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου, εντός Γ.Π.Σ., άρτιο και οικοδομήσιμο και διέπεται από τους παρακάτω όρους δόμησης, σύμφωνα με το ΦΕΚ 270/Δ'/1985:

Αρτιότητα: Ε=20.000τμ και κατά παρέκκλιση 4.000τμ
Σ.Δ. = 0,9
Ποσοστό κάλυψης: 30% για βιομηχανική χρήση +10% για αποθηκευτική χρήση με συναρμολογούμενα βιδωτά στοιχεία
Ύψος: 11μ. +1,20μ. σε περίπτωση στέγης
Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3
Απόσταση από πλάγια και πίσω όρια: 10μ.

Στο γήπεδο υπάρχει ένα μικρό υπόλοιπο κάλυψης 119,60τμ το οποίο δεν εκτιμάται. Επιπρόσθετα, υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης 6.869,60τμ μελλοντικών κτισμάτων το οποίο όμως λόγω του ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 11,00μ. και το υλοποιούμενο ύψος του κτιρίου βάσει του στελέχους της οικοδομικής αδείας είναι 10,20μ, θεωρούμε ότι δεν δύναται να υλοποιηθεί.

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενικά για βιομηχανικά / αποθηκευτικά

Η εξαιρετικά έντονη τάση που παρατηρήθηκε μέχρι το 2008 για ανάπτυξη αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων που να μπορούν να εξυπηρετήσουν ταυτόχρονα αποθηκευτικές / βιοτεχνικές χρήσεις σε όλη την χώρα, οδήγησε τη ζήτηση σε πρωτόγνωρα επίπεδα. Η ζήτηση για μεσαίας κατηγορίας επιφάνειας κτίρια (περίπου 1.500 – 3.000 τμ) προερχόταν είτε για ιδιόχρηση από μικρομεσαίες Ελληνικές εταιρίες οι οποίες συνήθως αγοράζουν τη γη και κατασκευάζουν με τραπεζική χρηματοδότηση τα κτίρια τους, είτε καθαρά για επένδυση αφού οι αποδόσεις κυμαίνονται ιστορικά σε αρκετά υψηλότερα επίπεδα από κάθε άλλη επένδυση σε ακίνητα. Από τα τέλη του 2008 που ξεκίνησε η οικονομική κρίση, το γενικότερο αρνητικό κλίμα της οικονομίας αντικατοπτρίζεται και στην αγορά επαγγελματικών-βιοτεχνικών χώρων με μία σημαντική μείωση στην επενδυτική δραστηριότητα. Η αστάθεια της αγοράς έχει αναγκάσει τους επενδυτές να παραμείνουν αδρανείς, ενώ η κατασκευή πολλών νέων έργων είτε σταμάτησε, είτε αναβλήθηκε, έως ότου ξεκαθαρίσει η κατάσταση στην αγορά ακινήτων. Σημειώνουμε πως το ποσοστό των κενών χώρων αυξήθηκε κατά τη διάρκεια της τελευταίας πενταετίας κατά 30% - 40% (Πηγή: Ημερίδα ΕΛ.Ι.Ε 20/02/2018). Ιδιαίτερα άσχημο είναι το κλίμα για ακίνητα τα οποία χωροθετούνται σε απομακρυσμένες εκτός σχεδίου περιοχές με δύσκολη πρόσβαση που δεν καταγράφουν κανένα ενδιαφέρον αφού δεν ωφελούνται από κάποιο συγκριτικό πλεονέκτημα. Στον αντίποδα, ακίνητα εντός οργανωμένων περιοχών όπως οι ΒΙ.ΠΕ, καταγράφουν συγκριτικά πλεονεκτήματα με αποτέλεσμα οι αξίες τους να κυμαίνονται σε υψηλότερα επίπεδα. Σημαντικό στοιχείο όσον αφορά στην χωροθέτηση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων στην Ελλάδα αποτελεί το γεγονός ότι συντριπτικά μεγάλο ποσοστό της δραστηριότητας, βρίσκεται διάσπαρτο σε αγροτικές περιοχές, εκτός σχεδίου χωρίς έργα ρυμοτομίας, χωρίς θεσμοθετημένο πλαίσιο ειδικών όρων δόμησης κ.λπ.

Η παραπάνω διαπίστωση προκύπτει από το επιχειρησιακό σχέδιο για την ανάπτυξη επιχειρηματικών πάρκων που εκπόνησε η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας σε συνεργασία με τη μελετητική εταιρεία «Χωροβάτης», στην Ελλάδα, όπου εντοπίστηκαν 181 άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις συνολικής έκτασης 298.924 στρεμμάτων, με πλέον χαρακτηριστικό παράδειγμα στα Οινόφυτα Βοιωτίας. Από την άλλη, από το 1965 που ψηφίστηκε ο πρώτος νόμος (Ν.4458/1965) για τις βιομηχανικές περιοχές (ΒΙΠΕ), μέχρι σήμερα, ιδρύθηκαν συνολικά 57 Βιομηχανικές Περιοχές (ΒΙΠΕ), Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές (ΒΕΠΕ) και Επιχειρηματικά Πάρκα (Ε.Π.) συνολικής έκτασης 74.858 στρεμμάτων, εντός των οποίων έχει εγκατασταθεί και λειτουργεί λιγότερο από το 5% των καταγεγραμμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών, μεταφορικών και αποθηκευτικών δραστηριοτήτων της χώρας.

Ακολουθεί αναλυτικός πίνακας καταγραφής άτυπων και οργανωμένων βιομηχανικών συγκεντρώσεων στην Ελλάδα σύμφωνα με τη δημοσιευμένη μελέτη (δημοσιευμένη στην εφημερίδα Η Καθημερινή).

Άτυπες και οργανωμένες βιομηχανικές συγκεντρώσεων στην Ελλάδα

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ		ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ	
	Πλήθος	Εμβαδόν (στρ)	Πλήθος	Εμβαδόν (στρ)
Στερεάς Ελλάδας	41	66.096	5	8.160
Κεντρικής Μακεδονίας	30	90.814	11	19.383
Αττικής	28	70.937	4	2.394
Κρήτης	19	15.673	7	3.808
Θεσσαλίας	17	17.746	6	10.214
Αν. Μακεδ. Και Θράκης	13	10.349	8	13.481
Πελοποννήσου	11	12.945	3	3.625
Δυτικής Ελλάδας	9	8.617	3	6.723
Νοτίου Αιγαίου	5	2.318	1	17
Ηπείρου	4	2.203	3	4.289
Ιονίων Νησιών	2	951	1	123
Δυτικής Μακεδονίας	1	114	5	2.642
Βορείου Αιγαίου	1	161	-	0
Σύνολο :	**181**	**298.924**	**57**	**74.859**

Σύμφωνα με την μελέτη, οι λόγοι για το γεγονός ότι η βιομηχανική ανάπτυξη στην Ελλάδα εξελίχθηκε κυρίως με ad hoc χωροθέτηση κάθε μίας δραστηριότητας, χωρίς συνολική χωροταξική θεώρηση και οργάνωση με μοναδικό κριτήριο την επιλογή οικοπέδου από τον επενδυτή, αφορούν στην καθυστερημένη ανάπτυξη των ΒΙΠΕ, στη μικρή έκταση των διαθέσιμων βιομηχανικών οικοπέδων σε ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ και Ε.Π. σε σχέση με τις πραγματικές ανάγκες, στην εσφαλμένη σε ορισμένες περιπτώσεις χωροθέτηση των ΒΙΠΕ, καθώς και στο αυξημένο κόστος των βιομηχανικών οικοπέδων σε σχέση με την εκτός σχεδίου αγροτική γη. Καθοριστικό επίσης αρνητικό ρόλο θεωρείται ότι διαδραμάτισαν η έλλειψη ισχυρών κινήτρων για την εγκατάσταση μεταποιητικών επιχειρήσεων εντός ΒΙΠΕ και βεβαίως η έλλειψη χρηματοδότησης για την ίδρυση και κατασκευή οργανωμένων υποδοχέων. Η μη ανάπτυξη της μεταποιητικής δραστηριότητας στην Ελλάδα σε οργανωμένες βιομηχανικές περιοχές δεν είχε ως συνέπεια μόνο την επιβάρυνση του περιβάλλοντος και την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής σε αστικές περιοχές με πλέον χαρακτηριστικά παραδείγματα ό,τι συνέβη στον Ασπρόπυργο Αττικής ή στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης, αλλά και στο κόστος για τις ίδιες τις επιχειρήσεις του κλάδου.

Περιοχή μελέτης

Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί γνωστή τοποθεσία εγκατάστασης βιομηχανικών χρήσεων καθώς ωφελείται από τη γραμμική διέλευση της Ε.Ο. Θες/κης-Αθηνών και τον κόμβο της Εγνατίας οδού, που αποτελούν τους κεντρικότερους οδικούς άξονες της περιοχής. Η προσφορά αντίστοιχης χρήσης με το εκτιμώμενο ακίνητων είναι μεγάλη στην ευρύτερη περιοχή. Η ζήτηση για τυπικών προδιαγραφών ακίνητα χωρίς ιδιαίτερα στοιχεία θέσης, προβολής κλπ. είναι αναιμική και οι αξίες είναι ακόμα σε χαμηλά επίπεδα. Αρνητικό επίσης στοιχείο είναι ότι η θεσμοθέτηση βιομηχανικής ζώνης στην συγκεκριμένη περιοχή δεν έχει συνοδευθεί με ένα ευρύτερο ευνοϊκό πλαίσιο π.χ. καθορισμός ευνοϊκότερων όρων δόμησης (όπως στην κοντινή ΒΙ.ΠΕ Σίνδου), κατασκευή έργων υποδομής, με αποτέλεσμα να μην παρέχει τις απαραίτητες υποδομές για την εύρυθμη λειτουργία τέτοιων χρήσεων. Έτσι στην ευρύτερη περιοχή, η αναιμική έως ανύπαρκτη ζήτηση σε συνδυασμό με την κατάσταση της Ελληνικής οικονομίας είναι πολύ δύσκολο να ανατρέψει την σημερινή εικόνα υπερπροσφοράς, άρα και πίεσης των αξιών.

Πωλήσεις βιομηχανικών / αποθηκευτικών κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων μέσης επιφάνειας 1.513τμ κυμαίνεται στα 394euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 315,41euro/τμ ανηγμένης. *Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 0,8 για τον όροφο και το πατάρι και 1,3 για τους χώρους γραφείων και πρόσθεσης όλων αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής χρήσης.*

Πωλήσεις βιομηχανικών / αποθηκευτικών κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο κτίριο συνολικής επιφάνειας 3,255,40τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / ζητούμενη τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 20%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Αθηνών
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία/Κατάσταση/Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία του ακινήτου, η κατάσταση και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου όπως και η εργονομία του.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή ±1 % ανά 200τμ
- Ελεύθερη επιφάνεια προς κάλυψη: Αξιολογείται η αναλογία κάλυψης των κτιρίων επί του γηπέδου και η επιφάνεια του ελεύθερου περιβάλλοντα χώρου που απομένει
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο κτίριο ανέρχεται σε **249,83euro/τμ.**

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος δεδομένου ότι η έρευνα αγοράς μας προμήθευσε με αρκετά και αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία με βάση τα οποία μπορέσαμε να προβούμε σε αναλυτικές προσαρμογές σε σχέση με το εκτιμώμενο. Αναλυτικά η εφαρμογή της Μεθόδου αναλύεται στο Παράρτημα.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας στο 7^{ο}χλμ. της Ε.Ο. Θεσ/κης-Αθηνών στο Καλοχώρι Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30^{η} Απριλίου 2019, ανέρχεται σε **813.281,89euro** (Οκτακόσιες Δεκατρείς Χιλιάδες Διακόσια Ογδόντα Ένα € και Ογδόντα Εννιά λεπτά).

Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

12. VIOHALCO - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο βιομηχανικής αποθήκης
Διεύθυνση : 7ο χλμ Ε.Ο. Θεσ/κης-Αθηνών Καλοχώρι Δ.Ε. Εχεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης
Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30-04-2019

1	2	3	4	5	6	7	8
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΤΜΗΜΑΤΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
1974/1979	1981	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΤΙΡΙΟ Α	3.222,60	**249,83**	813.281,89
				ΚΤΙΡΙΟ Β	32,80		
				ΣΥΝΟΛΟ:	**3.255,40**		

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 813.281,89

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Το κτίριο αφορά σε βιομηχανική αποθήκη και έχει ανεγερθεί με την 1974/1979 οικοδομική άδεια. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος.
2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του κτιρίου θεωρήσαμε τα 2 έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής αδείας.
3. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και ταυτίζεται με τη νόμιμη.
4. Το επίπεδο του κτιρίου προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.
5. Τα τμήματα του κτιρίου προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα σχέδια που μας προσκομίσθηκαν.
6. Οι επιφάνειες βάσει αδείας προκύπτουν από το εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης του Πολιτικού μηχανικού Δημοσθένη Λεωνίδα, έτους 1978.
7. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
8. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας, προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδος (στήλη 7) με τη συνολική επιφάνεια (στήλη 6).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 άρθρου 83 του Ν.4495/2017 του Πολιτικού μηχανικού Ευστρατίου Σκουτέλα με ημερομηνία 07-11-2018 , θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αγοραία αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο κτίριο. Στο εκτιμώμενο γήπεδο υπάρχει ένα μικρό υπόλοιπο κάλυψης 119,60τμ το οποίο δεν εκτιμάται. Επιπρόσθετα, υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης 6.869,60τμ μελλοντικών κτισμάτων το οποίο όμως λόγω του ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 11,00μ. και το υλοποιούμενο ύψος του κτιρίου βάσει του στελέχους της οικοδομικής αδείας είναι 10,20μ, θεωρούμε ότι δεν δύναται να υλοποιηθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απρίλιος 2019

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (euro)
5	ΚΑΛΟΧΩΡΙ, ΕΧΕΔΩΡΟΣ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΟΛΥΜΠΟΥ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 1.800τμ, ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ, 5 WC, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, 20 Θ.Σ., ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	14	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.080 ΠΑΤΑΡΙ: 600 ΓΡΑΦΕΙΑ: 120	1.716	800.000
7	ΚΑΛΟΧΩΡΙ, ΕΧΕΔΩΡΟΣ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 800τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.000τμ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	17	ΙΣΟΓΕΙΟ: 800	800	300.000
8	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. Θ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 840τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.000τμ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ.	21	ΙΣΟΓΕΙΟ: 840	840	300.000
9	ΚΑΛΟΧΩΡΙ, ΕΧΕΔΩΡΟΣ, ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο, Θ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 1.292τμ, ΣΕ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ 4.189τμ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε., ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΥΔΡΕΥΣΗ, ΔΙΚΤΥΟ ΥΡΟΣΒΕΣΗΣ.	43	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.166 ΓΡΑΦΕΙΑ:126	1.330	450.000

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.255,40τμ, ΜΕ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ. ΕΠΙ ΓΗΠΕΔΟΥ 11.250τμ., ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ 38 ΕΤΩΝ, ΣΤΟ ΚΑΛΟΧΩΡΙ Δ.Ε. ΕΧΕΔΩΡΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΕΛΤΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΘΕΣΗ		ΠΡΟΒΟΛΗ		ΠΡΟΣΒΑΣΗ		ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 200τμ) (τμ)		ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗ		ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
466,20	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-15%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	-8%	ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖ ΟΥΜΕ	0%	**292,62**	20%	58,52
375,00	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-15%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	-12%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	**234,88**	20%	46,98
357,14	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-15%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	-12%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	**224,20**	30%	67,26
338,40	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	-10%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	**256,89**	30%	77,07

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας) 100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 249,83

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 20% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, προβολή, πρόσβαση, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, ανηγμένη επιφάνεια, ελεύθερη επιφάνεια προς κάλυψη): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο Αριθμητικών Προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΔΗΜΟΥ ΔΕΛΤΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ (euro/τμ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ)	ΠΗΓΗ (04/2019)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΑΛΟΧΩΡΙ, ΕΧΕΔΩΡΟΣ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 750τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 4.800τμ, ΥΨΟΣ 9μ, 4 ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΕΣ, 2 WC, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜ/ΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ., ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ	9	ΙΣΟΓΕΙΟ: 450 ΓΡΑΦΕΙΑ: 300	840	400.000	476,19	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΝΥΗΟΜΕ 2311181073	
2	ΚΑΟΧΩΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 1.500τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΣ, ΥΨΟΣ 6,5μ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.500	1.500	700.000	466,67	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ 2310574608	
3	ΚΑΛΟΧΩΡΙ, ΕΧΕΔΩΡΟΣ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΟΛΥΜΠΟΥ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 1.800τμ, ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ, 5 WC, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, 20 Θ.Σ., ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	14	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.080 ΠΑΤΑΡΙ: 600 ΓΡΑΦΕΙΑ: 120	1.716	800.000	466,20	RE/MAX TODAY 2310340048	
4	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 2.800τμ, ΥΨΟΣ 7,5μ, ΜΕ ΓΡΑΦΕΙΑ 800τμ,, ΑΝΟΚΤΟ PARKING 17.900Ττμ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜ/ΝΣΗ	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.000 ΓΡΑΦΕΙΑ: 800	3.040	1.350.000	444,08	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ 2310574608	
5	ΚΑΛΟΧΩΡΙ, ΕΧΕΔΩΡΟΣ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 800τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.000τμ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	17	ΙΣΟΓΕΙΟ: 800	800	300.000	375,00	REAL ESTATE PLUS 2311242054	
6	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο. & ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 840τμ, ΥΨΟΣ 7μ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.000τμ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ.	21	ΙΣΟΓΕΙΟ: 840	840	300.000	357,14	COMTRUST 2310544401	
7	ΚΑΛΟΧΩΡΙ, ΕΧΕΔΩΡΟΣ, ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο, &ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 1.292τμ, ΣΕ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ 4.189τμ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΑ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε., ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΥΔΡΕΥΣΗ, ΔΙΚΤΥΟ ΥΡΟΣΒΕΣΗΣ.	43	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.166 ΓΡΑΦΕΙΑ:126	1.330	450.000	338,40	COMTRUST REAL ESTATE 2310544400	
8	ΚΑΛΟΧΩΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Ε.Ο.	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 2.040τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΣ, ΥΨΟΣ 8,5μ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING 5.000τμ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 2.040	2.040	470.000	230,39	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ 2310574608	
			Μέσοι όροι		1.513		394		

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας: **315,41**

Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 0,8 για τον όροφο και το πατάρι και 1,3 για τους χώρους γραφείων και πρόσθεσης όλων αυτών στην επιφάνεια ισογείου βιομηχανικής χρήσης.

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους

12. VIOHALCO - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Καλοχώρι Δ.Ε. Εχεδώρου Δήμου Δέλτα Θεσσαλονίκης
Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 30-04-2019

ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (euro)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	1981	11.250,00	3.255,40	813.281,89	**435.359,27**	**377.922,61**
			Διαχωρισμός Αξιών		**435.359,27**	**377.922,61**
					κτίριο	γη

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 350euro/τμ με ετήσια απαξίωση 2,5% από το έτος κατασκευής 1981 μέχρι το έτος 2019 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία του οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. **Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 28 χρόνια (28 = (66+1981) - 2019)).**

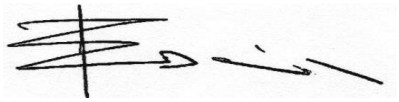
Δήλωση

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνυπογράφεται από τον κ. Χάρη Καρτσαγκούλη, οι οποίοι διαθέτουν επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργούν ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές.

Επιβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,
Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ., PII, ISO 9001, RICS





Γιάννης Ξυλάς ΑΤΜ, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)





Χάρης Καρτσαγκούλης ΑΤΜ-ΕΜΠ, REV
Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV (GR – AVAG 2023/21),
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)





Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες



Εξωτερική άποψη ακινήτου



Εσωτερική άποψη ακινήτου





Όπισθεν όψη κτιρίου

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (ήρθαν στα χέρια μας) είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
β) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στα κτίρια καθώς και ο κτιριακός και Η/Μ εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε σχετικούς ελέγχους.
γ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που τα κτίρια ή μελλοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.
δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και τα κτίρια δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
στ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το εκτιμώμενο είναι κενό ελεύθερο μίσθωσης και προς διάθεση.
ζ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.
θ) Καθώς μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 άρθρου 83 του Ν.4495/2017 του Πολιτικού μηχανικού Ευστρατίου Σκουτέλα με ημερομηνία 07-11-2018 , θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1
Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με το επιμετρούμενο πάγια.

Εισροές επιπέδου 2
Εισροές άλλες από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^{ο} επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το πάγιο στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.
(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3
Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται απίθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2016, 8th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια θέση. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 20% ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλάβαμε στα πλαίσια της εκτίμησης είναι τα εξής:

- Αντίγραφο στελέχους της 1974/1979 Οικοδομικής Αδείας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης
- Αντίγραφο του εγκεκριμένου Διαγράμματος Κάλυψης του Πολιτικού μηχανικού Δημοσθένη Λεωνίδα, έτους 1978.
- Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Πολιτικού μηχανικού Ευστρατίου Σκουτέλα με ημερομηνία 07-11-2018.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κ. Μαχαιρίδη ημερομηνίας Ιουνίου 2018
- Αντίγραφο του υπ'αριθμ. 5892/10-12-2013 συμβολαίου.
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου.

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχών λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.



GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
F: +30 210 6016868
E: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

Η Πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS