ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 15- 05 - 2020

Αριθμ. Πρωτ. :48185

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 15-05-2020 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2133161, η από 29-7-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά των παραρτημάτων για την ανώνυμη εταιρεία «ΕΡΛΙΚΟΝ ΑΕ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 267301000, του βιομηχανικού κτιρίου επιφάνειας 1.500,00 τμ σε γήπεδο 11.452,00 τμ, επί της Π.ΕΟ. Θεσσαλονίκης – Κιλκίς στη θέση Άγιος Παντελεήμονας στη Νέα Σάντα του Νομού Κιλκίς (ακίνητο με α/α 18), 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 ΚΙΛΚΙΣ (2)

ΕΡΛΙΚΟΝ

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 16:37:54 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 Ακινήτων.....11
4. Έρευνα Αγοράς.....13
5. SWOT Analysis.....17
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης.....18
7. Εκτίμηση Αξίας.....18

Δήλωση.....26

Παράρτημα.....27

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

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	ΕΡΛΙΚΟΝ Α.Ε.
Υπόψη:	κ. Καρανικόλα
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Βιομηχανικό Κτίριο
Διεύθυνση – α/α ακινήτου:	Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμωνας, Νέα Σάντα, Κιλκίς – Ακίνητο με α/α 18
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:	07 Μαΐου 2019
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	30 Απριλίου 2019
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιουλίου 2019
Εκτιμώμενη Αξία:	**186.217,86€** (Εκατόν Ογδόντα Έξι Χιλιάδες Διακόσια Δεκαεπτά € και Ογδόντα Έξι 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 των αριθμητικών αποτελεσμάτων 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 κενό, βιομηχανικό κτίριο επιφάνειας 1.500,00τμ σε γήπεδο 11.452,00τμ, επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμωνας, στη Νέα Σάντα του Νομού Κιλκίς.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση 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 εκτίμησης.' [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 της αξίας γηπέδου, από την εύλογη αξία του ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή της Μεθόδου υπάρχει 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 ΕΡΛΙΚΟΝ Α.Ε 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

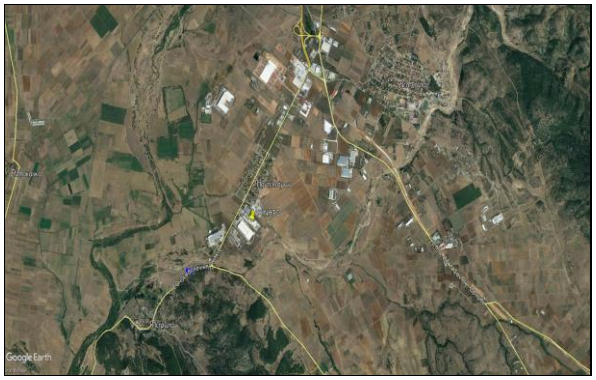
Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

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°49'37.52"Β
Γεωγραφικό Μήκος: 22°53'28.05"Α

(+)
Εύκολη πρόσβαση
Εύκολη σύνδεση με την Θεσσαλονίκη και το Κιλκίς

(-)
Εκτός σχεδίου
Αγροτικός χαρακτήρας
Έλλειψη υποδομών

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στην κτηματική περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Νέας Σάντας, της Δημοτικής Ενότητας Γαλλικού, του Δήμου Κιλκίς. Χωροθετείται στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, επί της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κιλκίς - Θεσσαλονίκης, σε απόσταση περίπου 2,7χλμ Νοτιοδυτικά από τον οικισμό Νέα Σάντα, 15χλμ Βόρεια της Θεσσαλονίκης και 17χλμ Νότια του Κιλκίς. Η ευρύτερη περιοχή είναι εκτός σχεδίου, αγροτική, με την υποπεριοχή μεταξύ των οικισμών Παντελεήμονα και Νέας Σάντας να καταγράφει διάσπαρτες βιομηχανικές και βιοτεχνικές / αποθηκευτικές εγκαταστάσεις. Η ανάπτυξη αυτών των χρήσεων ενισχύθηκε από την διέλευση του οδικού άξονα της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Κιλκίς και από τον χαρακτηρισμό της περιοχής από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πρώην Καποδιστριακού Δήμου Γαλλικού ως Ζώνη Υποδοχής παραγωγικών Δραστηριοτήτων. Η πρόσβαση από/προς το ακίνητο πραγματοποιείται με Ι.Χ. αυτοκίνητο εύκολα και άμεσα μέσω της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς. Το φυσικό περιβάλλον της περιοχής είναι τυπικό, εκτός σχεδίου..

3.0 Περιγραφή Ακινήτων

Γενική Περιγραφή

Πρόκειται για κενό βιομηχανικό κτίριο, σε κακό βαθμό συντήρησης, επιφάνειας 1.500,00τμ σε γήπεδο επιφάνειας 11.452,00τμ.

Το γήπεδο είναι τυφλό, τραπεζοειδούς σχήματος, μέσης επιφάνειας το οποίο επικοινωνεί και εξυπηρετείται από το όμορο γήπεδο. Η ιδιοκτησία διαθέτει περίφραξη με τοιχίο από μπετόν με μεταλλικούς πασσάλους και μεταλλικά πλέγματα, ενώ ο περιβάλλον χώρος είναι ασφαλτοστρωμένος σε επιφάνεια περίπου 10.000τμ.

(+)
Εμπορεύσιμη επιφάνεια
Υπόλοιπο Κάλυψης

(-)
Κενό
Κακή συντήρηση
Μη πρόσοψη σε δρόμο

Το κτίριο κατασκευάστηκε με την άδεια 742/1973. Σημειώνουμε, ότι έχει κατασκευαστεί άνευ αδείας εσωτερικός όροφος με χρήση γραφείων και έχει ενταχθεί στο Ν.4178/2013 με α/α δήλωσης 3043099, με την διαδικασία να έχει περαιωθεί.

Αναλυτικά τα στοιχεία του κτιρίου φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ)	ΤΑΚΤΟΠ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
742/1973	1975	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.300,00	-	1.300,00
			ΓΡΑΦΕΙΑ	100,00	-	100,00
Ν.4178/2013		ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	-	100,00	100,00
					ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:	1.500,00
					ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	1.400,00

Η τεχνική περιγραφή έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Χυτό Οπλισμένο Σκυρόδεμα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Δάπεδα: Βιομηχανικό στους βιομηχανικούς χώρους και μωσαϊκά και κεραμικά πλακίδια στους χώρους γραφείων
- Εξωτερικά Κουφώματα: Σιδερένια μονού υαλοστασίου
- Φυσικός Φωτισμός: Καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Λάμπες πυρακτώσεως
- Ψύξη / Θέρμανση: Όχι
- Σύστημα Πυρανίχνευσης: Όχι
- Σύστημα Πυρόσβεσης: Όχι
- Πρόσθετες παροχές: Υπαίθριες στεγασμένες θέσεις στάθμευσης
- Βαθμός συντήρησης: Κακός

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Όροι Μίσθωσης

Το ακίνητο ανήκει στην εταιρία ΕΡΛΙΚΟΝ Α.Ε. κατά 100% και είναι σήμερα κενό.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης το ακίνητο διέπεται από τους όρους δόμησης της εκτός σχεδίου περιοχής σύμφωνα με το Π.Δ. 17-10-1985. Οι όροι δόμησης είναι οι κάτωθι:

Αρτιότητα : Ε = 4.000τμ, πρόσωπο Π = 25μ, βάθος Β = 40μ
Ποσοστό Κάλυψης: 50% (κατά παρέκκλιση)
Συντελεστής Δόμησης: 1,2(κατά παρέκκλιση)
Συντελεστής Όγκου: 4,2 (κατά παρέκκλιση)
Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3
Μέγιστο ύψος: 11μ
Σύστημα δόμησης: Πανταχόθεν ελεύθερο
Απόσταση από όρια: Δ = 10μ (5μ κατά παρέκκλιση)

Στο γήπεδο υπάρχει υπόλοιπο δόμησης και κάλυψης. Το θεωρητικό υλοποιήσιμο υπόλοιπο δόμησης κατά την άποψη μας αφορά σε σενάριο ανέγερσης νέου ισογείου βιομηχανικού κτιρίου με επιφάνεια πλάκας ίση με το υπόλοιπο κάλυψης (4.326,00τμ).

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 παρόλο που ωφελείται από τον συνδυασμό της εύκολης σύνδεσης με την πόλη της Θεσσαλονίκης και του Κιλκίς, εντούτοις αποτελεί μια εκτός σχεδίου τοποθεσία, αγροτικής φυσιογνωμίας και με έλλειψη έργων ανάπτυξης και υποδομών. Παρόλο που στη θέση του εκτιμώμενου υπάρχει ένα μικρό οργανωμένο κτιριακό απόθεμα βιομηχανικών/αποθηκευτικών κτιρίων, η αυτοψία κατέδειξε ότι είναι σχετικά παλαιό και κενό στην πλειονότητα των περιπτώσεων. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει και την έλλειψη οποιασδήποτε ζήτησης στην περιοχή. Υπό αυτό το πρίσμα η ήδη υπάρχουσα εικόνα των συμπιεσμένων αξιών δεν φαίνεται να ανατρέπεται στο άμεσο μέλλον.

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 3.461,11τμ κυμαίνονται στα 249,22euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 199,38euro/τμ ανηγμένης. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,5 στα υπόγεια και 1,3 στα γραφεία και πρόσθεσης αυτών στο ισόγειο.

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 ανηγμένης επιφάνειας 1.560τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους, και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση. 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 και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση που εντοπίζεται.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή ±1 % ανά 1.000τμ.
- Ηλικία / κατάσταση: Αξιολογείται η ηλικία και η κατάσταση συντήρησής του ακινήτου.
- Ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη: Αξιολογείται θετικά η μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου προς κάλυψη.
- 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 βιομηχανικό κτίριο ανέρχεται σε **97,65euro/τμ ανηγμένης.**

Πωλήσεις Βιομηχανικών γηπέδων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιομηχανικών γηπέδων, μέσης επιφάνειας 8.757τμ κυμαίνονται στα 3,85euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 3,08euro/τμ.

Πωλήσεις Βιομηχανικών γηπέδων - 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 βιομηχανικό γήπεδο των εγκαταστάσεων επιφάνειας 11.452,00τμ. 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 και η καταλληλότητα του σημείου για τη χρήση.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του εκτιμώμενου στη θέση που εντοπίζεται.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή ±1 % ανά 5.000τμ.
- Υψηλότερο Π.Κ.: Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια για το εκτιμώμενο από την κατά παρέκκλιση αύξηση του Π.Κ.
- Σχήμα / κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η κλίση του εκτιμώμενου.
- 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) για το γήπεδο ανέρχεται σε **4,12euro/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 τα εκτιμώμενα (κτίρια και γήπεδο). Αναλυτικά η εφαρμογή της Μεθόδου αναλύεται στο Παράρτημα.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της αξίας γηπέδου 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 Εύλογης 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, στην Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στο Κιλκίς, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30η Απριλίου 2019, ανέρχεται σε **186.217,86 €** (Εκατόν Ογδόντα Έξι Χιλιάδες Διακόσια Δεκαεπτά € και Ογδόντα Έξι Λεπτά).

Παρακαλούμε βλέπετε αναλυτικά τις Παραδοχές στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

18. ΕΡΛΙΚΟΝ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (Κενές)
Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμωνας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς
Μεθοδολογία εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30-04-2019

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ)	ΤΑΚΤΟΠ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
742/1973	1975	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	1.300,00	-	1.300,00	1.560,00	**97,65**	152.338,47
			ΓΡΑΦΕΙΑ	100,00	-	100,00			
Ν.4178/2013		ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	-	100,00	100,00			
					ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:	1.500,00			
					ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	1.400,00			

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro): 152.338,47

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην οικοδομική άδεια με την οποία κατασκευάστηκε το κτίριο. Μας προσκομίσθηκε ταο στέλεχος. Σημειώνουμε, ότι έχει κατασκευαστεί άνευ αδείας εσωτερικός όροφος με χρήση γραφείων και έχει ενταχθεί στο Ν.4178/2013 με α/α δήλωσης 3043099, με την διαδικασία να έχει περαιωθεί.
2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
3. Τα επίπεδα των κτιρίων προκύπτουν με βάση την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.
4. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτεί από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε. Οι εγκαταστάσεις είναι κενές και σε κακό βαθμό συντήρησης.
5. Οι επιφάνειες βάσει αδειών προκύπτουν από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδη, ημερομηνίας 09/2015.
6. Οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από την προσκομισθείσα δήλωση ένταξης στο Ν.4178/2013.
7. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες αφορούν στο άθροισμα των νόμιμων και των τακτοποιημένων επιφανειών.
8. Η ανηγμένη επιφάνεια, προκύπτει με αναγωγή 1,3 για τους γραφειακούς χώρους και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου με βιομηχανική χρήση.
9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) προκύπτει από την έρευνα αγοράς (Γενικός Πίνακας Συγκριτικών Στοιχείων βιομηχανικών / αποθηκευτικών κτιρίων προς πώληση στην ευρύτερη περιοχή) και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.
10. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας (euro), προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της στήλης 8 (ανηγμένη επιφάνεια) με την στήλη 9 (εκτιμώμενη εύλογη αξίας μονάδας).

Παρατηρήσεις:

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.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του γηπέδου επιφάνειας 11.452τμ. Σημειώνουμε ότι υπάρχει Υπόλοιπο Κάλυψης στο οικόπεδο, του οποίου η εκτιμώμενη αξία υπολογίζεται σε ξεχωριστό πίνακα.

18. ΕΡΛΙΚΟΝ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμωνας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς
Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 30-04-2019

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΤΡΕΠΟ-ΜΕΝΟ Π.Κ.	ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ (τμ)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (τμ)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro/τμ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΠΙΗΣΗΣ ΛΟΓΩ ΡΙΣΚΟΥ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ Σ.Δ. (euro)
11.452,00	0,50	5.726,00	1.400,00	4.326,00	8.652,00	**4,12**	95,00%	33.879,39

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (euro): 33.879,39

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα.
2. Δεδομένου ότι η εκμετάλλευση τέτοιων γηπέδων εκτός σχεδίου για βιομηχανική χρήση αφορά σε εκμετάλλευση της κάλυψης των γηπέδων ελέγχουμε το υπόλοιπο κάλυψης. Το επιτρεπόμενο Π.Κ. προκύπτει από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα. Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα κατά παρέκκλιση στο εκτιμώμενο γήπεδο ο επιτρεπόμενος ΣΔ είναι 1,20 από 0,90 και η επιτρεπόμενη κάλυψη 0,50 από 0,30 που είναι η τυπική της εκτός σχεδίου δόμησης.
3. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο.
4. Η υφιστάμενη κάλυψη αφορά στο σύνολο των ισογείων επιφανειών που βρίσκονται εντός του γηπέδου.
5. Το υπόλοιπο κάλυψης προκύπτει ως αφαίρεση της υφιστάμενης (στήλη 4) από την μέγιστη κάλυψη (στήλη 3).
6. Η επιφάνεια του γηπέδου που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο κάλυψης προκύπτει από τη διαίρεση του υπολοίπου κάλυψης (στήλη 5) με το Π.Κ..(στήλη 2).
7. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδας του γηπέδου (euro/τμ) προέκυψε απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στον σχετικό πίνακα.
8. Θεωρούμε ποσοστό υλοποίησης λόγω ρίσκου 95% λόγω πιθανών πολεοδομικών και κατασκευαστικών περιορισμών.
9. Η εκτιμώμενη αξία υπόλοιπου κάλυψης προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας γηπέδου (στήλη 7) με την επιφάνεια του γηπέδου που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο κάλυψης (στήλη 6) και το ποσοστό υλοποιήσης (στήλη 8).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απρίλιος 2019

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)
1	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ 3ΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 673,75τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 3.621τμ & ΥΠΟΓΕΙΟ 1.456,50τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 13.086τμ.	ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧ.: 270τμ ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧ: 3.621τμ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ: 673,75τμ	4.631,88	1.570.000
5	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 1.200τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 6.300τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΗ ΟΔΟ.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.200τμ	1.200,00	280.000
6	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ ΕΠΙ Π.Ε.Ο ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΗ 800τμ & ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ 2 ΕΠΙΠΕΔΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 340τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 3.200τμ.	ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧ: 800τμ ΓΡΑΦΕΙΑ: 340τμ	1.242,00	200.000
7	ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ ΚΙΛΚΙΣ ΕΠΙ Π.Ε.Ο ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ 1.048τμ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΟΝ ΟΡΟΦΟ 160τμ & ΥΠΟΓΕΙΟ 157τμ, ΕΝΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ 20.937τμ	ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘ.ΧΩΡΟΣ: 157τμ ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ: 1.048τμ ΟΡΟΦΟΣ ΓΡΑΦΕΙΑ: 160τμ	1.334,50	177.000

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.560τμ, ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΑ, ΣΤΗΝ ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ, Δ.Ε. ΓΑΛΛΙΚΟΥ, ΝΟΜΟΥ ΚΙΛΚΙΣ.

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΘΕΣΗ		ΠΡΟΣΒΑΣΗ		ΠΡΟΒΟΛΗ		ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 1000τμ) (τμ)		ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ /		ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΛΥΨΗΣ		ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/τμ)
338,96	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	3,1%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-30%	ΑΝΑΛΟΓΟΣ	0%	166,49	20%	33,30
233,33	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	-0,3%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-20%	ΜΙΚΡΟΤΕΡΟΣ	-5%	120,30	20%	24,06
161,03	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	-0,3%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-20%	ΑΝΑΛΟΓΟΣ	0%	83,26	30%	24,98
132,63	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	-0,2%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-30%	ΜΙΚΡΟΤΕΡΟΣ	-15%	51,05	30%	15,32

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

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 97,65

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 συντελεστη 20% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/ κατάσταση/ προδιαγραφές, ελεύθερος περιβάλλον χώρος): 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 Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΚΙΛΚΙΣ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ/ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ (04/2019)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ 3ΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 673,75τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 3.621τμ & ΥΠΟΓΕΙΟ 1.456,50τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 13.086τμ.	ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧ.: 270τμ ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧ: 3.621τμ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ: 673,75τμ	4.631,88	1.570.000	338,96	ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΩΝ & ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΝ dimoprasion.com	
2	ΣΤΑΥΡΟΧΩΡΙ ΚΙΛΚΙΣ (ΒΙ.ΠΕ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 6.825τμ, ΕΝΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ 27.023τμ, ΣΕ ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΤΟ 2008).	ΙΣΟΓΕΙΟ: 6.825τμ	6.825,00	2.200.000	322,34	ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΩΝ & ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΝ dimoprasion.com	
3	ΣΤΑΥΡΟΧΩΡΙ ΚΙΛΚΙΣ (ΒΙ.ΠΕ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 1.205,32τμ, ΜΕ 2 ΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 187,74τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 5.019τμ.	ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧ: 1.205,32τμ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ: 187,74	1.449,38	422.000	291,16	ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΩΝ & ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΝ dimoprasion.com	
4	ΣΤΑΥΡΟΧΩΡΙ ΚΙΛΚΙΣ (ΒΙ.ΠΕ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 7.400τμ, ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ 6.700τμ & ΟΡΟΦΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 650τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 15.000τμ. ΣΕ ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧ: 6.700τμ ΟΡΟΦΟΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ: 650τμ	7.545,00	2.000.000	265,08	ΖΒΕΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ 2310244850	
5	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 1.200τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 6.300τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΗ ΟΔΟ.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.200τμ	1.200,00	280.000	233,33	REAL ESTATE LEADERS 2310848388	
6	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ ΕΠΙ Π.Ε.Ο ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΗ 800τμ & ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ 2 ΕΠΙΠΕΔΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 340τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 3.200τμ.	ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧ: 800τμ ΓΡΑΦΕΙΑ: 340τμ	1.242,00	200.000	161,03	BEE EXECUTIVE 2310222905	
7	ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ ΚΙΛΚΙΣ ΕΠΙ Π.Ε.Ο ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ 1.048τμ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΟΝ ΟΡΟΦΟ 160τμ & ΥΠΟΓΕΙΟ 157τμ, ΕΝΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ 20.937τμ	ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘ.ΧΩΡΟΣ: 157τμ ΙΣΟΓΕΙΟ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ: 1.048τμ ΟΡΟΦΟΣ ΓΡΑΦΕΙΑ: 160τμ	1.334,50	177.000	132,63	EUROBANK PROPERTY SERVICES	
			ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ :	3.461,11		249,22		

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας: **199,38**

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.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απρίλιος 2019

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)
1	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ	ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΟΨΗ ΕΠΙ ΧΩΜΑΤΙΝΗΣ ΟΔΟΥ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. Σ.Δ. 0,9 Π.Κ. 30%	13.500	60.000
2	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΓΗΠΕΔΟ ΚΑΝΟΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. Σ.Δ. 0,9 Π.Κ. 30%	7.371	32.000
3	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΕΠΙ Π.Ε.Ο ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ Σ.Δ. 0,9 Π.Κ. 30%	5.400	15.000
4	ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ ΚΙΛΚΙΣ	ΑΔΟΜΗΤΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ ΓΗΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. Σ.Δ. 0,9 Π.Κ. 30%	3.800	7.500

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΗΠΕΔΟ 11.452τμ ΓΗΠΕΔΟ ΣΧΕΔΟΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΔΙΧΩΣ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΟΔΟ.ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΑ, ΣΤΗ ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ, ΝΟΜΟΥ ΚΙΛΚΙΣ.

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΘΕΣΗ		ΠΡΟΣΒΑΣΗ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 5.000τμ)		ΥΨΗΛΟΤΕΡΟ Π.Κ.. (50%)		ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ		ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
4,44	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	20%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	30%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	5,29	30%	1,59
4,34	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	20%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-5%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	-1%	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	30%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	5,11	30%	1,53
2,78	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-5%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	-1%	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	30%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	2,71	20%	0,54
1,97	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	20%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-5%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	-2%	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	30%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	2,30	20%	0,46

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

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 4,12

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 15% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, επιφάνεια, σχήμα / κλίση): 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 Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΣΤΗΝ ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΝΟΜΟΥ ΚΙΛΚΙΣ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ/ΤΜ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ (04/2019)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ	ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΟΨΗ ΕΠΙ ΧΩΜΑΤΙΝΗΣ ΟΔΟΥ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. Σ.Δ. 0,9 Π.Κ. 30%	13.500	60.000	4,44	ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΧΑΤΖΙΚΟΣ 2311180602	
2	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΚΙΛΚΙΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΓΗΠΕΔΟ ΚΑΝΟΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. Σ.Δ. 0,9 Π.Κ. 30%	7.371	32.000	4,34	REMAX GOLD 2310913913	
3	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ ΕΠΙ Π.Ε.Ο ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ-ΚΙΛΚΙΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗΣ.Δ. 0,9 Π.Κ. 30%	5.400	15.000	2,78	ΙΔΙΩΤΗΣ ΧΕ PROPERTY	
4	ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ ΚΙΛΚΙΣ	ΑΔΟΜΗΤΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ ΓΗΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. Σ.Δ. 0,9 Π.Κ. 30%	3.800	7.500	1,97	tospitimou.gr	
		ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ :	8.757		3,85		

Μείωση 20% αρχικής ζητούμενης τιμής κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **3,08**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο γήπεδο.
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.

18. ΕΡΛΙΚΟΝ - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή / Θέση: Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Άγιος Παντελεήμωνας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς
Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 30-04-2019

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ + ΥΠΚ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (euro)
11.452,00	2.800,00	1.500,00	1.975	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	**186.217,86**	140.797,20	11.541,27	33.879,39

Διαχωρισμός Αξιών **140.797,20** Κτίριο **45.420,66** Γη (γη που αντιστοιχεί στα κτίρια + Υ.Π.Κ.)

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση της εύλογης αξίας γης και της εύλογης αξίας του υπολοίπου κάλυψης 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 γης έχει προκύψει με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου. Η επιφάνεια γης που αντιστοιχεί στα κτίρια προκύπτει με αφαίρεση της επιφάνειας γης που αντιστοιχεί στο υπόλοιπο κάλυψης από την συνολική επιφάνεια του γηπέδου.

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, τα υπολειπόμενα ετη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε 22 χρόνια.**

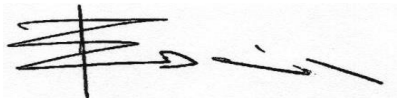
Δήλωση

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 τα εκτιμώμενα.

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 χώρου γραφείων



Εσωτερική άποψη βιομηχανικού χώρου



Θέση σύνδεσης με όμορο γήπεδο

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι 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 το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης.
γ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
δ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
ε) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το εκτιμώμενο είναι κενό (όπως κατέδειξε και η αυτοψία), ελεύθερο προς διάθεση.
στ) 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.
ζ) 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.
η) Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία φαίνεται να διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
θ) Δεδομένου ότι στην περιοχή η εκμετάλλευση τέτοιων γηπέδων εκτός σχεδίου για βιομηχανική χρήση αφορά σε εκμετάλλευση της κάλυψης τους, θεωρήσαμε ότι το όποιο υπόλοιπο δόμησης μπορεί να υλοποιηθεί μόνο σε ισόγεια επέκταση (υπόλοιπο κάλυψης).

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας 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.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση Αξίας Υπολοίπου Κάλυψης

Καθώς η εκτίμηση της αξίας του υπόλοιπου κάλυψης δύναται να μεταφραστεί σε εκτίμηση της αξίας επιφάνειας γηπέδου (δηλαδή υπολογίσαμε το υπόλοιπο κάλυψης σε τι επιφάνεια γηπέδου αντιστοιχεί), η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε για την εκτίμηση προέκυψε μετά:

- από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων για πωλήσεις γηπέδων που δημιουργήσαμε κατά την πρωτογενή έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε μέσω επιτόπιων αυτοψιών και επεξεργασίας αγγελιών που δημοσιεύτηκαν στον τύπο ή στο διαδίκτυο κατά την περίοδο της μελέτης,
- από ποιοτική αξιολόγηση των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων σε σχέση με το γήπεδο του εκτιμώμενου ακινήτου χρησιμοποιώντας αντίστοιχους συντελεστές (αυξητικούς ή μειωτικούς),
- με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 5%, που αντιπροσωπεύει το πιθανό ρίσκο στην τελική υλοποίηση λόγω υφιστάμενων κατασκευών και αλλαγής της νομοθεσίας (ΝΟΚ 2012).

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφο τίτλου 10.136/2001 του Συμ/φου Αθήνας κ. Διαμαντή και το πιστοποιητικό μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Κιλκίς
- Αντίγραφο στελέχους Άδειας Οικοδομής 742/1973 της Πολεοδομίας Κιλκίς
- Αντίγραφο Βεβαίωσης περαίωσης διαδικασίας ένταξης στο Ν.4178/2013 και αντίγραφα Τοπογραφικού Διαγράμματος και Διαγράμματος κάλυψης που τη συνοδεύουν, του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδη με ημερομηνία 09/2015
- Αντίγραφο βεβαίωσης Μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017 του Μηχανικού κ. Αγαθαγγελίδη με ημερομηνία 31/10/2018
- 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