Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.04.22 14:23:13 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2237080036
E-mail: epimevri@hotmail.com

Καρπενήσι,22/04/2021
Αριθ. Πρωτ.:2367042

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Γ.ΚΑΙ Δ. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΟΕ**, το διακριτικό τίτλο **Γ. ΚΑΙ Δ. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ** και αριθμό ΓΕΜΗ **13760323000**.

Την **22/04/2021** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2534203**, η από 14/04/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

**Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.**

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

**Έκθεση Εκτιμησης**
**Περιουσιακων Στοιχειων**

# Προσδιορισμος Αγοραιας Αξιας Οριζοντιων Ιδιοκτησιων σε Βιοτεχνικο Κτιριο



## Γ.& Δ. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε.

**Απριλιος 2021**

F.V.A.T. Advisory S.A.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Πετμεζά 14, 17 143 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλ: (+30) 210 6526610 e-mail: info@fvat.gr, site: www.fvat.gr

Κύριο **Δημοσθένη Καραγιάννη**
Διαχειριστής
**Γ.&Δ. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε.**
Πρώην Δαβιέ,
36100 - Καρπενήσι
Τηλ: 22370 24344

Αξιότιμε Κύριε Καραγιάννη, Αθήνα, 14 Απριλίου 2021

Θέμα: **Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας Ακινήτου**

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση έργου προς την εταιρεία μας, η FVAT Advisory A.E. ολοκλήρωσε την εκτίμηση και τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των περιουσιακών στοιχείων που μας υποδείχτηκαν. Στην Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης που ακολουθεί, η εταιρεία μας σας παρουσιάζει τον προσδιορισμό της **Αγοραίας Αξίας ("Market Value")** του ακινήτου ιδιοκτησίας του νομικού προσώπου ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε. (εφεξής η «Εταιρεία») που σύμφωνα με πληροφόρησή σας, πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για ενδεχόμενη εξαγορά ιδανικού μεριδίου και μεταβίβαση σε νομικό πρόσωπο.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας και την Πρόταση – Προσφορά που σας υποβλήθηκε, το αντικείμενο του Συμβούλου – Εκτιμητή αφορά τον εντοπισμό, την αποκάλυψη και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης μας για τον προσδιορισμό της **Αγοραίας Αξίας ("Market Value")** της διακεκριμένης ιδιοκτησίας, με ημερομηνία αναφοράς την 13η Απριλίου 2021. Το υπό διερεύνηση περιουσιακό στοιχείο αφορά δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες εντός βιοτεχνικού κτιρίου, κείμενο στη θέση «Κοκοτέϊκα», στην περιοχή «Κάτω Ξηριάς», της Κτηματικής Περιφέρειας Καρπενησίου, του Δήμου Καρπενησίου, στο Νομό Ευρυτανίας. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, η εταιρεία μας προσδιόρισε την Αγοραία Αξία στο σύνολο των ιδιοκτησιών **«Ως Έχει και Ευρίσκεται»**, κατά την υφιστάμενη κατάστασή τους **("As Is" basis),** κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ο σκοπός της παρούσας Συνοπτικής Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου προς αξιολόγηση και θα αξιοποιηθεί από την Εταιρεία και τους εντεταλμένους Συμβούλους της στα πλαίσια εξαγοράς ιδανικού μεριδίου και εισφοράς του ανωτέρω περιουσιακού στοιχείου σε νομικό πρόσωπο.

Όπως έχει αρχικά συμφωνηθεί, ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίστηκε η ημερομηνία **13η Απριλίου 2021.**

Το υπό αξιολόγηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες σε καθεστώς πλήρους κυριότητας. Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, καθώς και οι ουσιαστικές συνθήκες και οι παράγοντες που εφαρμόζονται σε παρόμοια πάγια. Παρακαλούμε για την αμέριστη προσοχή σας στην ενότητα των "Υποθέσεων και Περιοριστικών Όρων", οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης. Η μελέτη αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν, και στα πορίσματα που προσδιορίσθηκαν. Για τις αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τον προσδιορισμό της αξίας, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards) και οι επιταγές του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors").

Η FVAT Advisory A.E. δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της.

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, θεωρούμε ότι η Αγοραία Αξία των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο ποσό των:

**ΕΥΡΩ ΤΡΙΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€ 350.000)**

| Γ. & Δ. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε. | | | | | | Αγοραία Αξία (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Διεύθυνση** | **Τύπος Ακινήτου** | **Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)** | **Στοιχεία Οριζόντιας Ιδιοκτησίας** | **Επίπεδο - Χρήση** | **Επιφάνεια (τ.μ.)** | |
| Περιοχή "Κάτω Ξηριάς", Περιοχή "Πρώην ΔΑΒΙΕ", Δημοτική Ενότητας Καρπενησίου, Δήμος Καρπενησίου, ΠΕ Ευρυτανίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας | Δυο Οριζόντιες Ιδιοκτησίες εντός Βιοτεχνικού Κτιρίου | 48.545,32 | Ο.Ι. ΜΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | Ισόγειος Βιοτεχνικός χώρος | 1.454,00 | €305.000 |
| | | | Ο.Ι. ΣΙΓΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | Ισόγειος Επαγγελματικός χώρος | 161,00 | €45.000 |
| | | | | Βοηθητικός χώρος | 134,38 | |
| **Σύνολα** | | **48.545,32** | | **Σύνολα** | **1.749,38** | **€350.000** |

Τα ανωτέρα περιουσιακά στοιχεία κατέχονται εξ' ολοκλήρου κατά ποσοστό 100% (πλήρης κυριότητα) από την εταιρεία «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε.». Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, εξειδικευμένα στελέχη και συνεργάτες της εταιρείας μας:

- ✓ Διενέργησαν επί τόπου διερεύνηση στην ιδιοκτησία,
- ✓ Στηρίχθηκαν στην πληροφόρηση και τα στοιχεία που λήφθηκαν από τον Πελάτη,
- ✓ Συγκέντρωσαν συγκριτικά στοιχεία που εντοπίσθηκαν στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή των ιδιοκτησιών,
- ✓ Εκπόνησαν έρευνα αγοράς αφενός για πωλήσεις και μισθώσεις παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων,
- ✓ Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και στοιχεία που ενδέχεται να επηρεάσουν τις προσδιορισθείσες αξίες.

Οι προσδιορισθείσες αξίες που παρουσιάζονται βασίζονται στις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- ➔ Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι. Οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- ➔ Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι η ιδιοκτησία είναι ελεύθερη από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή της στην βέλτιστη χρήση της.
- ➔ Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιεσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμίαντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.
- ➔ Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων ιδιοκτησιών λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
- ➔ Εξαιρούνται από την αποτίμηση μας τυχόν πρόσθετες αξίες από καλή θέληση (good will), ή για εγκαταστάσεις και εξοπλισμό που έχουν αξία μόνο για την υφιστάμενο χρήστη.
- ➔ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.

- Υποθέσαμε ότι οι μισθωτές είναι φερέγγυοι και ικανοί να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Δεν εκπονήσαμε χρηματοπιστωτικούς ελέγχους στην οικονομική κατάσταση των μισθωτών.
- Η εκτίμηση δεν περιλαμβάνει τον μηχανολογικό εξοπλισμό, έπιπλα και άλλα πάγια της Εταιρείας.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε σε συμφωνία με, και υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη.

Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.

Παρακαλούμε όπως μελετήσετε την έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί, τα παραρτήματα και προσαρτήματά της. Είναι μεγάλη μας ευχαρίστηση να σας βοηθήσουμε σε αυτήν την εργασία. Για οποιεσδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις ή κατά την περίπτωση που η FVAT Advisory A.E. μπορεί να σας παρέχει οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με Εκτίμηση,



Δημήτρης Παπαχρήστος
Πραγματογνώμονας – Εκτιμητής



Αλέξιος Καντλής
Πραγματογνώμονας – Εκτιμητής

Ομάδα έργου:
Δημήτρης Παπαχρήστος MBA, MRICS
Αλέξης Καντλής, REV, MSc, Senior Property Surveyor

# Περιεχόμενα

**ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ** ..... 6
**1. Εισαγωγή** ..... 8
**2. Ανάθεση Έργου** ..... 8
**3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης** ..... 8
**4. Λειτουργία της Εκτίμησης** ..... 8
**5. Προσδιορισθείσα Αξία** ..... 8
**6. Εκτιμητική Βεβαιότητα** ..... 8
**7. Μεθοδολογία Εκτίμησης** ..... 9
7.1 Εισαγωγή ..... 9
7.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς ..... 9
7.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method) ..... 10
Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization ..... 11
Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF) ..... 11
7.4 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης ..... 11
7.5 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης ..... 12
7.6 Εναρμόνιση Αξιών ..... 12
**8. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων** ..... 13
8.1 Εισαγωγή ..... 13
8.2 Προεπισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας ..... 13
8.3 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων ..... 16
8.4 Αγορά βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων ..... 18
**9. Οριζόντιες ιδιοκτησίες σε βιοτεχνικό κτίριο στο Καρπενήσι Ευρυτανίας** ..... 19
9.1 Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής ..... 19
9.2 Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας ..... 20
9.3 Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης ..... 22
9.4 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας ..... 22
9.5 Φωτογραφίες ιδιοκτησιών ..... 29
**Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι** ..... 32
**Αποποίηση Ευθυνών** ..... 34

## ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

1. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχών φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.

3. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.

5. Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.

6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.

7. Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

8. Αντιλαμβανόμεθα ότι ο σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να χρησιμοποιηθεί από τον Πελάτη για εσωτερική. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεση της εταιρείας μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν από μόνα τους μια συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια.

**Δήλωση Σχέσεων και Κανόνων Δεοντολογίας**

Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τους α) Δημήτριο Παπαχρήστο Πραγματογνώμονα Εκτιμητή, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors MRICS (1238276), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (335), με άδεια Άσκησης Οικονομολογικού Επαγγέλματος (29552) και Πτυχίο Λογιστή Α' Τάξης (28765) και β) Αλέξιο Καντλή, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφ. Ανάπτυξης, μέλος ΤΕΕ (113413), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (762), και Recognized European Valuer REV. Η Εταιρεία, το μόνιμο στελεχιακό δυναμικό και οι εξωτερικοί συνεργάτες που θα συμβάλλουν δηλώνουν:

| | |
|---|---|
| Ανεξαρτησία | Δεν υφίσταται ούτε άμεσα ούτε έμμεσα κανένα σημαντικό οικονομικό συμφέρον με τον Εντολέα είτε στο παρών, είτε κατά την διάρκεια των προηγούμενων 24 μηνών. Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας. |
| Εντιμότητα | Αντιπροσωπεύονται τα νόμιμα και ηθικά συμφέροντα του Εντολέα στον μέγιστο βαθμό με βάση τις δυνατότητες και τα υψηλά πρότυπα της επαγγελματικής συμπεριφοράς. |
| Επάρκεια | Επιβεβαιώνουμε την επαγγελματική μας επάρκεια για την ανάληψη του παρόντος Έργου. |
| Κώδικας Δεοντολογίας | Υπάρχει συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς των φορέων από τους οποίους είμαστε πιστοποιημένοι, καθώς και από τον κώδικα δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμό. 19928/292 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147 Β' 2013). |
| Εμπιστευτικότητα | Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς, ή που θα αναπτυχθούν κατά την διάρκεια της ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας. |
| Αποζημίωση | Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεών της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας. |

## 1. Εισαγωγή

Σύμφωνα με την ανάθεση έργου από τον Πελάτη, ολοκληρώσαμε την μελέτη αξιολόγησης του περιουσιακού στοιχείου, ως αυτό μας υποδείχθηκε. Επισημαίνουμε ότι δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο εσόδων και χρηματοροών για να βεβαιώσουμε ότι υπάρχει μια ικανοποιητική απόδοση από την χρήση και εκμετάλλευση της υπό αξιολόγηση ιδιοκτησίας.

Η μελέτη εκτίμησης και αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν και στα πορίσματα που προσδιορίσθηκαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων - International Valuation Standards - IVS (International Valuation Standard Council - IVSC), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards - EVS) , καθώς και του RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS Appraisal and Valuation Manual “The Red Book”).

## 2. Ανάθεση Έργου

Η FVAT Advisory A.E. ανέλαβε, κατόπιν σχετικής εντολής και ανάθεσης, να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία των ιδιοκτησιών που μας υποδείχθηκαν από τον Πελάτη.

## 3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης είναι να βοηθήσει την Εταιρεία να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία των ιδιοκτησιών που μας υποδείχθηκε, για εσωτερική χρήση και οικονομικό προγραμματισμό, καθώς και στα πλαίσια ενδεχόμενης εξαγοράς ιδανικού μεριδίου και στα πλαίσια εισφοράς σε νομικό πρόσωπο.

Οι προσδιορισθείσες αξίες έχουν ως ημερομηνία εκτίμησης την **13η Απριλίου 2021** και δεσμεύονται από τις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση σε συνδυασμό και εφαρμογή κάθε άλλης παραδοχής και υπόθεσης που δύναται να συμπεριλαμβάνεται στις επιμέρους ενότητες ανάλυσης των ακινήτων.

## 4. Λειτουργία της Εκτίμησης

Αντιλαμβανόμεθα ότι η λειτουργία της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι για να βοηθήσει τον Πελάτη κατά την λήψη αποφάσεων αναφορικά με το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα των εκτιμητικών μας υπηρεσιών δεν συγκροτούν μια αμερόληπτη άποψη ή επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Ως εκ τούτου, η έκθεση εκτίμησης δεν προορίζεται για τραπεζική χρήση ή από κατασκευαστική εταιρεία. Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των αξιών βασίσθηκε στην παραδοχή ότι το περιουσιακό στοιχείο είναι ελεύθερο οιοδήποτε βαρών και δεσμεύσεων και θα συνεχίσει να υφίστανται για τον σκοπό για τον οποίο προορίζεται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

## 5. Προσδιορισθείσα Αξία

Ως Αγοραία Αξία ορίζεται, «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.» (ΕΕΠ 1, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020, 9η Έκδοση).

## 6. Εκτιμητική Βεβαιότητα

Επισημαίνουμε και εφιστούμε την αμέριστη προσοχή σας στο γεγονός ότι τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής αγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, ενώ είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ενώ έχει πραγματοποιηθεί κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, ο Εκτιμητής δεν δύναται να εγγυηθεί την εγκυρότητα τους. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αξίες που προσδιορίσθηκαν ή τα γεγονότα που δύναται να έχουν σημαντική επιρροή στην μεταβολή τους.

Το υφιστάμενο οικονομικό περιβάλλον είναι εξαιρετικά ασταθές απόρροια του οποίου είναι η εκτιμητική αβεβαιότητα, καθώς τα δεδομένα που λαμβάνονται υπόψη δεν δύνανται πραγματικά να αντικατοπτρίσουν την συγκεκριμένη αστάθεια της αγοράς, η οποία μεταβάλλεται διαρκώς. Η διεθνής οικονομική κρίση του 2008 που είχε ως αποτέλεσμα την δημοσιονομική κρίση της Χώρας μας και την ένταξη της Ελλάδας στο πρόγραμμα της δημοσιονομικής προσαρμογής και σταθερότητας, επέφερε σημαντικές επιπτώσεις στην αγορά της ακίνητης περιουσίας. Λόγω της δυσμενής κατάστασης, ο όγκος και το μέγεθος νέων αναπτύξεων μειώθηκε σημαντικά, ενώ μέρος των δικαιοπραξιών που πραγματοποιούνται, δεν εκφράζονται σε αγοραίες συνθήκες, ή γίνονται κάτω υπό υπαχθείς όρους.

Ως εκ τούτου, δεν ήταν δυνατόν να συλλέξουμε επαρκή αριθμό συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναφορικά με πραγματοποιημένες συναλλαγές που θα μπορούσαν να μας βοηθήσουν να σχηματίσουμε μια πιο εμπεριστατωμένη εικόνα της αγοράς, όπως θα συνέβαινε σε μια αγορά που λειτουργεί φυσιολογικά.

Επιπροσθέτως, η Εκτιμητική Αβεβαιότητα διογκώνεται από τα στοιχεία του χρηματοπιστωτικού συστήματος, με μεταβαλλόμενα επιτόκια και ελαχιστοποίηση των πιστώσεων, με σαφής επιδράσεις στην αξιολόγηση επενδυτικών ακινήτων καθώς επίσης της εν γένει οικονομικές επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωναϊού και την όξυνση στο μεταναστευτικό-προσφυγικό ζήτημα. Ως εκ τούτου σημειώνουμε ότι οι αξίες που προσδιορίσθηκαν, απορρέουν από την ενδεδειγμένα καλύτερη δυνατή ανάλυση της διαθέσιμης πληροφόρησης και τις γενικές οικονομικές συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020).

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον παγκόσμιας αναταραχής λόγω της προϊούσας πανδημίας (όπως αυτή χαρακτηρίστηκε την 11η Μαρτίου 2020, από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας), γεγονός το οποίο έχει ήδη προκαλέσει αρνητική επίπτωση σε όλους τους κλάδους της οικονομίας. Οι επιπτώσεις αυτού του γεγονότος στην κτηματαγορά δεν μπορούν να αποτιμηθούν, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας. Βάσει των πρόσφατων οδηγιών του RICS και της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και συνιστάται η επανεκτίμηση του ακινήτου σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι το εξαγόμενο αποτέλεσμα είναι κατά το δυνατό και εφικτό ορθά προσδιορισμένο, συμπεριλαμβανομένης της αυξημένης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας, ενώ διατηρούμε το δικαίωμα να διαφοροποιήσουμε τα πορίσματά μας, εάν γίνουμε κοινωνοί πληροφόρησης η οποία, κατά την άποψή μας, ενδέχεται να έχει ουσιώδη επίδραση στην αξία των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων.

## 7. Μεθοδολογία Εκτίμησης

### 7.1 Εισαγωγή

Ο προσδιορισμός της αξίας εκάστου περιουσιακού στοιχείου γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στην υπό διερεύνηση ιδιοκτησία ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς. Σε επόμενο στάδιο γίνεται έρευνα και ανάλυση της αγοράς τόσο από εσωτερικές πηγές και τη βάση δεδομένων της εταιρείας μας όσο και από εξωτερικές πηγές. Κάθε ανάλυση εκτίμησης ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή τριών μεθοδολογικών προσεγγίσεων της αξίας. Έκαστη των μεθοδολογικών προσεγγίσεων στηρίζεται σε μια υπόθεση ή θεώρηση. Οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας περιλαμβάνουν την **Προσέγγιση της Αγοράς, την Προσέγγιση της Προσόδου και την Προσέγγιση του Κόστους**. Έκαστη των προσεγγίσεων προσδιορίζουν μια διαφορετική αξία.

Ως εκ τούτου, απαιτείται η εναρμόνιση τους, όπου σταθμίζονται τα υπέρ και τα κατά κάθε προσέγγισης. Με την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας, προσδιορίζεται η τελική αξία. Επιπροσθέτως και αναλόγως του σκοπού της εκτίμησης και του είδους του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζονται κατά περίπτωση περισσότερες μέθοδοι όπως η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας και η Μέθοδος της Αντιπαροχής. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι ανωτέρω τρεις μεθοδολογικές προσεγγίσεις της αξίας.

### 7.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας πρόθυμος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα άλλο παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση.

Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

- ✓ Έρευνα αγοράς για πρόσφατες δικαιοπραξίες, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων ως προς την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία.
- ✓ Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα, την ορθότητά τους, καθώς και την αντικειμενικότητά τους.
- ✓ Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου.
- ✓ Σύγκριση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και προσαρμογή των αξιών.
- ✓ Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίσθηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

### 7.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)

Η δεύτερη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA). Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου εφαρμόζεται σε μια μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης (steady state). Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων γίνεται χρήση των απομειωμένων ταμειακών ροών. Η μέθοδοι της κεφαλαιοποίησης της προσόδου και των απομειωμένων ταμειακών ροών αναλύονται κατωτέρω.

**Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization**
Η μέθοδος αυτή λαμβάνει τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (σε σταθεροποιημένους όρους – steady state) και εφαρμόζει έναν συνολικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate - OAR). Ο OAR είναι η σχέση μεταξύ της τιμής πώλησης και των καθαρών προ φόρων λειτουργικών εσόδων του περιουσιακού στοιχείου (pre-tax net operating income - NOI). Η σχέση αυτή εκφράζεται μαθηματικά ως εξής:

$$OAR = \frac{NOI}{Sale\ Price}$$

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία.

$$Value = \frac{NOI}{OAR}$$

Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

**Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)**
Η απομείωση είναι μια μορφή κεφαλαιοποίησης κατά την οποία οι μελλοντικές χρηματοροές μεταφέρονται σε μια ένδειξη παρούσας αξίας. Η συγκεκριμένη μεθοδολογική προσέγγιση αναγνωρίζει τον χρονικό παράγοντα πραγματοποίησης των χρηματοροών, κατά τον οποίο είναι αντιληπτό ότι μια παρούσα χρηματοροή είναι μεγαλύτερη από μία μελλοντική. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει να ενσωματωθούν οιεσδήποτε μελλοντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις - CapEx, καθώς και το παραγόμενο εισόδημα τους.

Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

- ✓ *Περίοδος προβλέψεων*, κατά το τέλος της οποίας θεωρούμε την σταθερότητα εισροής των χρηματοροών,
- ✓ *Δαπάνες ανακαίνισης*, εάν η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου απαιτεί παρόμοιες δαπάνες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω χρηματοροών,
- ✓ *μισθώματα*, λαμβάνοντας υπόψη την αγορά των ακινήτων,
- ✓ *υπολειμματική αξία*, η παρούσα αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της περιόδου των προβλέψεων,
- ✓ *δαπάνες προώθησης και λειτουργικά έξοδα*, λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη λειτουργίας και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου,
- ✓ *επιτόκια προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης*, κατάλληλα για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και σύμφωνα με την αγορά.

### 7.4 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Η τρίτη προσέγγιση της αξίας, η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία και βιομηχανικά ακίνητα.

### 7.5 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης

Η επόμενη μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.

Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλη στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:
Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου
Μείον Κατασκευαστικό Κόστος
Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

### 7.6 Εναρμόνιση Αξιών

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά. Η εναρμόνιση των αξιών προσδιορίζει μία μόνον αξία ή ένα εύρος αξιών.

# 8. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

## 8.1 Εισαγωγή

Για την πληρέστερη κατανόηση ορισμένων βασικών παραδοχών της έκθεσης εκτίμησης, καθώς και για την διαπίστωση πτυχών της αγοράς ακινήτων παρουσιάζουμε κατωτέρω μερικές πληροφορίες αναφορικά με την υφιστάμενη κατάσταση της αγοράς των ακινήτων.

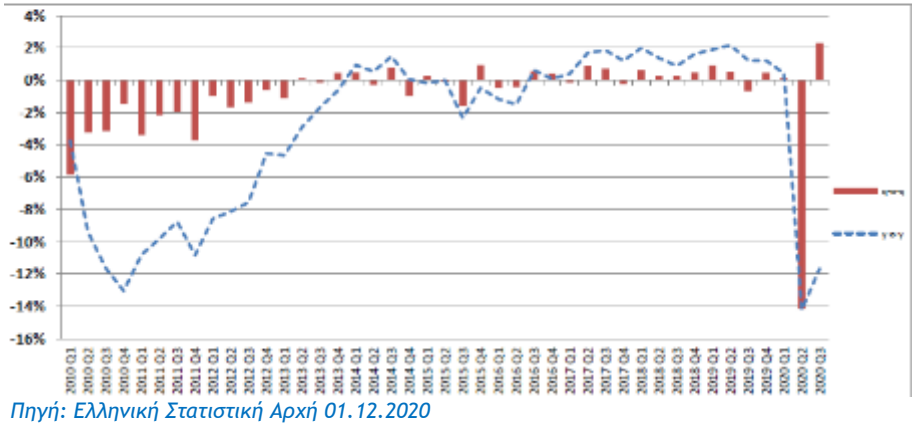
Διάφορες παράμετροι, όπως η κατάσταση της τοπικής οικονομίας, οι συγκυρίες στην αγορά ακινήτων, επηρεάζουν σε έναν βαθμό τον επιχειρηματικό κίνδυνο της αγοράς. Στο επίπεδο των ακινήτων οι παράμετροι που επηρεάζουν τον επιχειρηματικό κίνδυνο συμπεριλαμβάνουν την οικονομική κατάσταση των μισθωτών, την μισθωτική περίοδο, και τους όρους μίσθωσης. Την μείωση του κινδύνου ακολουθεί η πτώση των αποδόσεων με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας.

## 8.2 Προεπισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας

Σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση του ΙΟΒΕ «Η Ελληνική Οικονομία – τεύχος 4/2020», η πανδημία που βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη έχει προκαλέσει τη μεγαλύτερη παγκόσμια οικονομική ύφεση των τελευταίων δεκαετιών με αποτέλεσμα την αδυναμία της οικονομίας να συνεχίσει να εξελίσσεται ομαλά, με την προηγούμενη δομή και δυναμική της. Ο ρυθμός αύξησης του εγχώριου προϊόντος της Ελλάδας συρρικνώθηκε στο πρώτο τρίμηνο του 2020, για πρώτη φορά από το δεύτερο τρίμηνο του 2016, κατά 0,9%. Η εγχώρια κατανάλωση ήταν ουσιαστικά αμετάβλητη από ότι ένα χρόνο νωρίτερα (+0,1%), όταν σε εκείνη την περίοδο είχε ενισχυθεί οριακά, κατά 0,3%. Η σταθερότητα οφείλεται αποκλειστικά στη μεγαλύτερη κατά 2,0% δημόσια κατανάλωση, εξαιτίας κυρίως των δημοσιονομικών παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων του νέου κορωναϊού, καθώς κατανάλωση των νοικοκυριών περιορίστηκε στο τρίμηνο Ιανουαρίου – Μαρτίου κατά 0,7%.

Συγκεκριμένα, με βάση τα διαθέσιμα εποχικά διορθωμένα στοιχεία που δημοσιεύονται από την ΕΛΣΤΑΤ (4/12/20), το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε όρους όγκου, κατά το 3ο τρίμηνο του 2020 παρουσίασε αύξηση κατά 2,3%, σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2020, ενώ σε σύγκριση με το 3ο τρίμηνο 2019 παρουσίασε μείωση κατά 11,7%. Η ΕΛΣΤΑΤ κάνει σαφή αναφορά ότι τα στοιχεία του δελτίου τύπου για το 3ο τρίμηνο 2020 αντανακλούν τις επιπτώσεις στο ΑΕΠ της πανδημίας COVID-19 και των περιοριστικών μέτρων που τέθηκαν σε ισχύ.

**Διάγραμμα 1: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε όρους όγκου**
**Στοιχεία με εποχική και ημερολογιακή διόρθωση (Έτος Αναφοράς: 2015)**
**Μεταβολές (%) ανά τρίμηνο (q-o-q[3]) και έτος (y-o-y[4])**
**2010-2020**

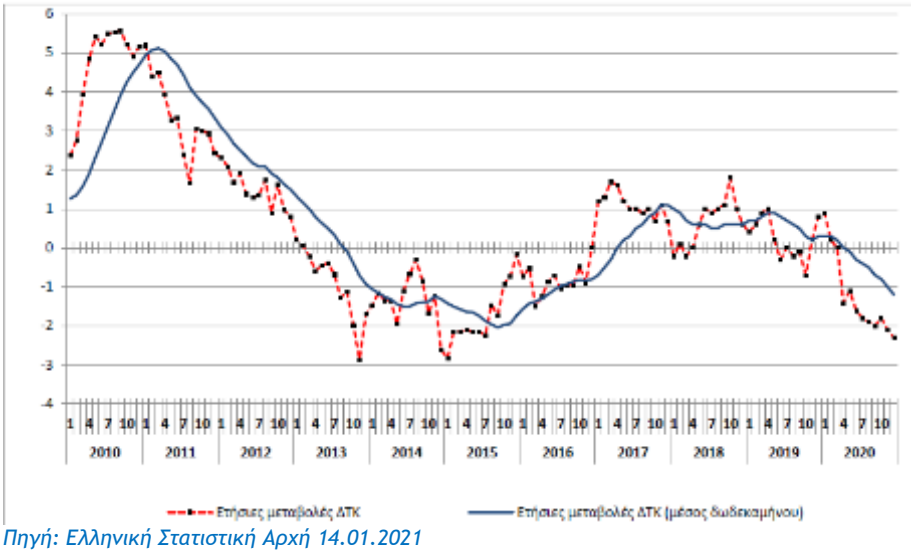



*Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 01.12.2020*

Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι, μετά την άρση των περιοριστικών μέτρων στη χώρα μας τον περασμένο Μάϊο, η οικονομική δραστηριότητα σημείωσε σημάδια βελτίωσης που αποτυπώθηκαν στην αύξηση του ΑΕΠ του Γ' τριμήνου κατά 2,3% σε τριμηνιαία βάση, έναντι της αντίστοιχης πτώσης κατά 14,1% στο Β' τρίμηνο ως απόρροια του καθολικού lockdown. Ένας ακόμα παράγοντας που οδήγησε σε αυτήν την πτώση είναι και οι εξαιρετικά χαμηλές τουριστικές εισπράξεις που μειώθηκαν άνω του 70% σε ετήσια βάση. Επιπροσθέτως αξιοσημείωτο είναι ότι οι επενδύσεις σε μηχανολογικό και τεχνολογικό εξοπλισμό αυξήθηκαν κατά 6,3% και οι επενδύσεις σε κατοικίες κατά 32,3% στους πρώτους 9 μήνες του 2020.

Η εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του μηνός Δεκεμβρίου 2020 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Δεκεμβρίου 2019 παρουσίασε μείωση 2,3%. Ο Γενικός ΔΤΚ κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2020, σε σύγκριση με τον Νοέμβριο 2020, παρουσίασε αύξηση 0,4%. Ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2020 – Δεκεμβρίου 2020, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2019 - Δεκεμβρίου 2019, παρουσίασε μείωση 1,2%.

**Γράφημα 1. Ετήσιες και μέσες ετήσιες μεταβολές (%) ΔΤΚ**




*Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 14.01.2021*

Το φαινόμενο του αποπληθωρισμού, αποτελεί μία ακόμα από τις συνέπειες της ύφεσης που προκάλεσε η κρίση της πανδημίας. Η τελευταία φορά που είχαμε αρνητικό πληθωρισμό στην Ελλάδα ήταν πριν 4 έτη. Σύμφωνα με το Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων (22.01.2021) που δημοσιεύεται από την Διεύθυνση Οικονομικών Μελετώ της Alpha Bank, οι αποπληθωριστικές πιέσεις το 2020 αποδίδονται αφενός στην κατακόρυφη πτώση της ζήτησης πετρελαίου, σε παγκόσμιο επίπεδο, εξαιτίας των περιορισμών στις μετακινήσεις, αφετέρου στις χαμηλές επιδόσεις του τουριστικού κλάδου και του τομέα των υπηρεσιών.

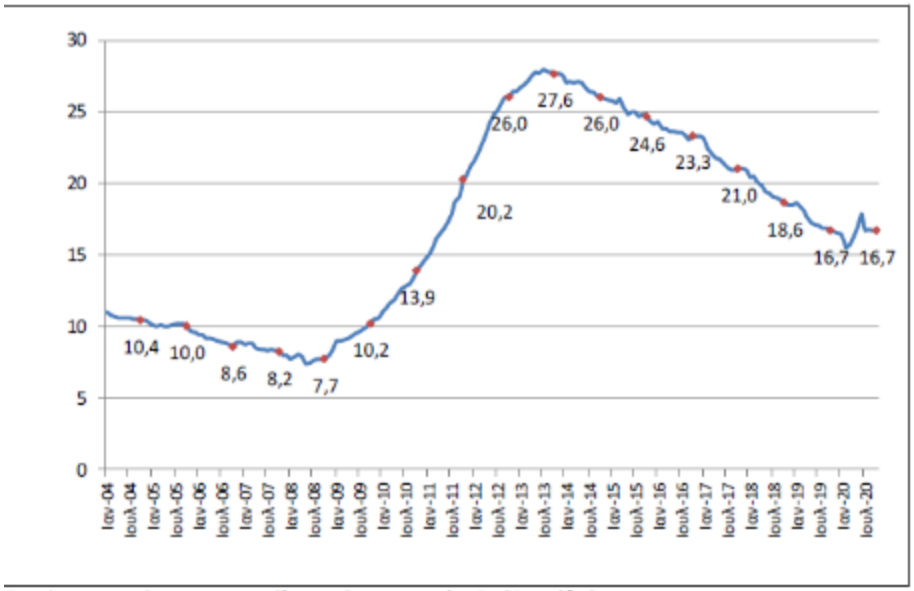



*Πηγή:Alpha Bank, Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων 22.01.2021*

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (European Economic Forecast, Autumn, Νοέμβριος 2020), παράλληλα με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας που αναμένεται την επόμενη διετία, θα σημειωθεί άνοδος του επιπέδου τιμών. Ειδικά για το 2021, σημειώνεται ότι η αύξηση του επιπέδου τιμών, θα προκύψει -ως ένα βαθμό- από τις επιδράσεις βάσης (base effects).Συγκεκριμένα, ο ΕνΔΤΚ προβλέπεται ότι θα αυξηθεί, το 2021, κατά 0,9% στην Ελλάδα και κατά 1,1% στην Ευρωζώνη, ενώ, το 2022, αναμένεται να αυξηθεί με τον ίδιο ρυθμό και στις δύο περιοχές της τάξης του 1,3%

Με βάση τα προσαρμοσμένα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο αριθμός των απασχολουμένων αυξήθηκε τον Οκτώβριο, κατά 0,3%, ως εκ τούτου, το ποσοστό της ανεργίας παρέμεινε αμετάβλητο σε ετήσια βάση και διαμορφώθηκε σε 16,7%. Σύμφωνα με τις διευκρινίσεις του Δελτίου Τύπου της ΕΛΣΤΑΤ, οι εργαζόμενοι που τέθηκαν σε αναστολή σύμβασης εργασίας εξακολουθούν να θεωρούνται απασχολούμενοι, αν η διάρκεια της αναστολής είναι μικρότερη από 3 μήνες, ή αν λαμβάνουν περισσότερο από το 50% των αποδοχών τους.

**Γράφημα 1: Εξέλιξη του ποσοστού (%) ανεργίας κατά μήνα, Οκτώβριος 2004 – 2020**

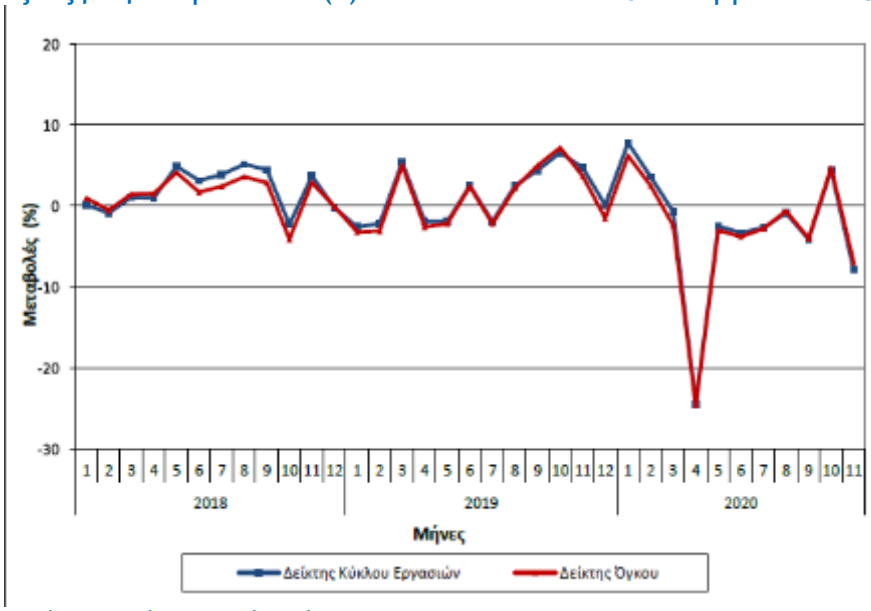



*Οι τιμές που σημειώνονται στη καμπύλη αναφέρονται στο μήνα Οκτώβριο κάθε έτους*

*Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 15.01.2021*

Σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, Ο Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο, κατά τον μήνα Νοέμβριο 2020, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2019, παρουσίασε μείωση 7,9% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Οκτωβρίου 2020, μείωση 12,3%. Συγκεκριμένα, οι λιανικές πωλήσεις των καυσίμων και λιπαντικών αυτοκινήτων, σε όρους όγκου, μειώθηκαν κατά 10,9%, σε ετήσια βάση, λόγω των περιορισμών στις μετακινήσεις που ήταν σε ισχύ στο δεύτερο τρίμηνο του έτους αλλά και του μέτρου της εργασίας από απόσταση που εφαρμόστηκε σε μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων από τον Μάρτιο και έπειτα και είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση των καθημερινών μετακινήσεων των εργαζομένων.

**Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών (%) των Γενικών Δεικτών Κύκλου Εργασιών και Όγκου στο Λιανικό Εμπόριο**



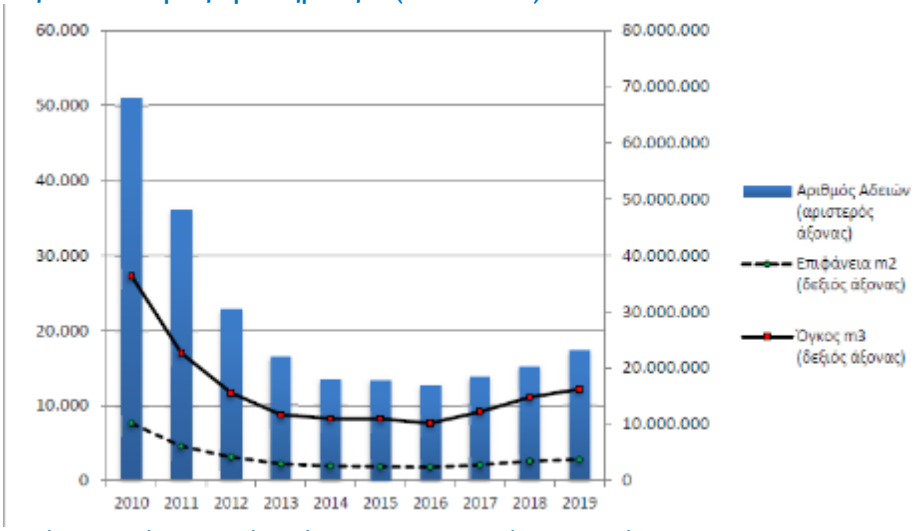

*Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή - 29.01.2021*

Αξιοσημείωτη είναι η άνοδος που έχει καταγραφεί στις πωλήσεις μέσω διαδικτύου, κατά 29%, σε ετήσια βάση, τον Οκτώβριο και κατά 15,4%, συνολικά τους πρώτους δέκα μήνες του 2020, σε σύγκριση με το ίδιο διάστημα του 2019.

Αναφορικά με το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία από την ΕΛ.ΣΤΑΤ, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), κατά τον μήνα Οκτώβριο 2020, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 1.780 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 377,5 χιλιάδες m2 επιφάνειας και 1.624,7 χιλιάδες m3 όγκου, παρουσίασε δηλαδή, μείωση κατά 4,9% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 3,5% στην επιφάνεια και κατά 3,6% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2019. Οι εκδοθείσες άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, κατά τον μήνα Οκτώβριο 2020 ανήλθαν σε 1.763 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 358,7 χιλιάδες m2 επιφάνειας, παρουσιάζοντας μείωση κατά 5,4% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 7,9% στην επιφάνεια σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2019.

Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Νοέμβριο 2019 έως τον Οκτώβριο 2020, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 19.100 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 4.110,8 χιλιάδες m2 επιφάνειας και 17.551,3 χιλιάδες m3 όγκου. Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Νοεμβρίου 2018 - Οκτωβρίου 2019 παρατηρήθηκε αύξηση κατά 16,1% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 13,0% στην επιφάνεια και κατά 8,8% στον όγκο. Κατά την ίδια χρονική περίοδο, η Ιδιωτική Οικοδομική
Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 15,9% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, κατά 14,3% στην επιφάνεια σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο Νοεμβρίου 2018 - Οκτωβρίου 2019.

**Ετήσια Οικοδομική Δραστηριότητα (2010 -2019)**




*Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή - Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας: 18.01.2021*

Από τις 13 Περιφέρειες της χώρας, οι 8 σημείωσαν θετική ετήσια μεταβολή, σε όρους όγκου ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας. Συγκεκριμένα, αύξηση καταγράφηκε στις Περιφέρειες της Στερεάς Ελλάδας (+85,8%), της Ηπείρου (+25,1%), της Δυτικής Ελλάδας (+20,1%), των Ιόνιων Νήσων (+18,5%), της Πελοποννήσου (+14,4%), της Θεσσαλίας (+12,3%), της Κεντρικής Μακεδονίας (+8,1%) και της Αττικής (+5,3%). Αντίθετα, ετήσια μείωση κατέγραψαν οι Περιφέρειες του Νοτίου Αιγαίου (-20,7%), της Δυτικής Μακεδονίας (-17,2%), της Κρήτης (-14,1%), της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (-7%) και του Βορείου Αιγαίου (-0,5%). Επιπλέον, το 45% των νέων οικοδομικών αδειών εκδόθηκαν στις Περιφέρειες Αττικής (3.122), Κεντρικής Μακεδονίας (2.252) και Νοτίου Αιγαίου (1.517).

### 8.3 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για την Νομισματική Πολιτική 2019-2020 που δημοσιεύτηκε τον Ιούνιο του 2020, η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε μία κρίσιμη περίοδο λόγω του κορωναϊού μετά τα σημάδια ανάκαμψης που παρατηρήθηκαν κατά το 2019 για την πλειοψηφία των επιμέρους κατηγοριών και αγορών. Η αναπτυσσόμενη δυναμική βασίστηκε κυρίως στην επενδυτική ζήτηση από το εξωτερικό και στη θετική πορεία του τουρισμού, καθώς η εγχώρια ζήτηση για κατοικία και μη επενδυτικά ακίνητα παρέμεινε περιορισμένη.

Ειδικά ο τουρισμός αποτέλεσε την κινητήρια δύναμη που συμπαρέσυρε ανοδικά, μαζί με τις αμιγώς τουριστικές χρήσεις, και συμπληρωματικές και συναφείς χρήσεις, δίνοντας ιδιαίτερη ώθηση σε συγκεκριμένες αγορές οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων.

Στο πλαίσιο αυτό, τόσο η αγορά των οικιστικών όσο και η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων κατά το α' δίμηνο του 2020 διατήρησαν τη θετική δυναμική τους, καθώς ο ρυθμός της εξάπλωσης και η βαρύτητα των επιπτώσεων της πανδημίας δεν είχαν γίνει ακόμα πλήρως αντιληπτά. Έως και το Φεβρουάριο του 2020 οι ανοδικές τάσεις στις τιμές συνεχίστηκαν, παρά το γεγονός ότι οι πρώτες αρνητικές ενδείξεις είχαν αρχίσει ήδη να φαίνονται στους ρυθμούς μεταβολής των επενδύσεων σε ακίνητα από το εξωτερικό. Ο Μάρτιος του 2020 σηματοδοτεί την έναρξη μιας νέας περιόδου για την αγορά ακινήτων, η οποία πλήττεται άμεσα εκτός των άλλων από τη ραγδαία υποχώρηση του τουριστικού κλάδου, την αναστολή της επενδυτικής δραστηριότητας και την αβεβαιότητα σχετικά με την εξέλιξη και τη διάρκεια της παρούσας κρίσης. Η απότομη, σχεδόν καθολικά, διακοπή των δραστηριοτήτων της κτηματαγοράς, η προσωρινή αναστολή λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων και η διά νόμου μείωση των μισθωμάτων σε πληγείσες ή σε αναστολή λειτουργίας επιχειρήσεις και, υπό όρους, σε φυσικά πρόσωπα δημιουργούν συνθήκες, οι οποίες δεν επιτρέπουν την αποτίμηση των επιπτώσεων άμεσα, δεδομένου μάλιστα ότι η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από αδράνεια και σχετική χρονική υστέρηση στην αποτύπωση της προσαρμογής των τιμών. Η Έκθεση σημειώνει ότι οι επιπτώσεις δεν θα είναι ενιαίες και οι ρυθμοί της μεσοπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης ανάκαμψης θα διαφοροποιηθούν ανάλογα με την κατηγορία, τη θέση και τα ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων.

Όσον αφορά την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα προσωρινά στοιχεία, καταγράφηκαν αυξήσεις το β' εξάμηνο του 2019 στις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2018 (4,1% και 6,2%, αντίστοιχα). Η μέση ετήσια αύξηση για το 2019 ανήλθε στο 4,2% και 7,0% αντίστοιχα, ενώ υψηλότερους ετήσιους ρυθμούς κατέγραψε η Αθήνα, με τις τιμές γραφείων και καταστημάτων να αυξάνονται κατά 5,1% και 8,0% αντίστοιχα.

Το Α΄ εξάμηνο του 2020, ο δείκτης τιμών των γραφείων αυξήθηκε κατά 2%, σε ετήσια βάση, ενώ ο δείκτης τιμών των καταστημάτων σημείωσε άνοδο κατά 3%, σε ετήσια βάση παρουσιάζοντας σημαντική επιβράδυνση σε σύγκριση με την προηγούμενη διετία. Αναφορικά με την ανάλυση ανά γεωγραφική περιοχή, αξίζει να σημειωθεί ότι η άνοδος των τιμών των καταστημάτων ήταν μεγαλύτερη, σε ετήσια βάση, το πρώτο εξάμηνο του 2020, στη Θεσσαλονίκη (+9,5%) και στις λοιπές περιοχές (+3,8%), σε σύγκριση με την Αθήνα (+1,5%). Αντίθετα, στην περίπτωση του δείκτη τιμών των γραφείων, η θετική μεταβολή ήταν εντονότερη στην Αθήνα, καθώς διαμορφώθηκε σε 2,8%, έναντι 1%, στη Θεσσαλονίκη και 1,2%, στην υπόλοιπη Ελλάδα. Όσον αφορά στην πορεία της αξίας των μισθωμάτων, σημειώνεται ότι, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020, ο σχετικός δείκτης των γραφείων μειώθηκε κατά 1,5%, σε ετήσια βάση, ενώ των καταστημάτων, αντίστοιχα, κατά 1,1%. Η πτώση των μισθωμάτων, πιθανότατα, οφείλεται στην πτώση της οικονομικής δραστηριότητας, εξαιτίας της πανδημίας Covid-19, στο διάστημα αυτό.

Κατά τους δύο πρώτους μήνες του 2020 οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) όπως και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων συνέχισαν την επενδυτική τους δραστηριότητα, ενώ θετικούς ρυθμούς εμφάνισε και η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις ακινήτων. Ειδικότερα, η αγορά των γραφείων αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα από την υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας, το διαφαινόμενο πλήγμα στις επιχειρήσεις και τη μείωση της απασχόλησης. Σημαντική όμως επίδραση στη ζήτηση ενδέχεται να έχει και η ταχεία προσαρμογή των επιχειρήσεων στην τηλεργασία, όπως και η εξέλιξη της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και της ψηφιοποίησης σειράς δραστηριοτήτων και διαδικασιών του δημόσιου τομέα, που πραγματοποιείται το τελευταίο διάστημα. Βραχυπρόθεσμα αλλά και σε μεγαλύτερο βάθος χρόνου, εκτιμάται ότι οι ανάγκες σε χώρους ανά επιχείρηση θα βαίνουν μειούμενες, παρέχοντας ωστόσο το οικονομικό περιθώριο για αναζήτηση χώρων υψηλότερων προδιαγραφών ποιότητας και θέσης. Επομένως, οι ισχυρότερες αρνητικές επιπτώσεις αναμένονται στις αξίες των δευτερευουσών αγορών, ενώ μεσοπρόθεσμα, και υπό την προϋπόθεση της ανάκαμψης της οικονομίας, εκτιμάται ότι θα ενισχυθούν περαιτέρω οι αξίες των γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

Στην αγορά των καταστημάτων ήδη διακρίνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης μεταξύ διαφόρων υποκατηγοριών, όπως τα μικρά καταστήματα λιανικής, τα εμπορικά κέντρα, οι μεγάλοι εμπορικοί χώροι (ακίνητα τύπου "big box") και οι υπεραγορές τροφίμων (σούπερ μάρκετ). Παράλληλα, η εξοικείωση με το ηλεκτρονικό εμπόριο που επιτυγχάνεται με ραγδαίους ρυθμούς τους τελευταίους μήνες και η επιφυλακτικότητα των καταναλωτών να βρεθούν σε κλειστούς χώρους, όπου παρατηρείται μεγάλη προσέλευση πελατών, ενδέχεται να δημιουργήσει πιέσεις στη ζήτηση και να οδηγήσει σε μεταβολή των απαιτούμενων προδιαγραφών των χώρων καταστημάτων, με αντίστοιχη αύξηση της

ζήτησης για αποθηκευτικούς χώρους. Οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι και στη συγκεκριμένη περίπτωση δυσμενέστερες για τις δευτερεύουσες αγορές καταστημάτων.

Οι αγοραπωλησίες των ακινήτων το 2020 παρουσιάζουν μια αξιοσημείωτη μείωση που αγγίζει σε επίπεδα αριθμών το 2017. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο Δήμος Αθηναίων, όπου φέτος οι μεταβιβάσεις είναι μόλις 2.977 σύμφωνα με τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων – Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων, έναντι 5.303 στο σύνολο του 2019, 5.808 το 2018 και 2.969 το 2017. Η πτώση συγκριτικά με το 2019 αγγίζει το 56%.

### 8.4 Αγορά βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων

Σήμερα, η βιομηχανία Logistics αντιπροσωπεύει το 10,8% του ΑΕΠ διατηρώντας παράλληλα ένα σημαντικό περιθώριο με δυνατότητα περαιτέρω επέκτασης. Ο τομέας εφοδιαστικής στην Ελλάδα περιλαμβάνει έναν αριθμό παγκόσμιων φορέων 3PL (Logistics 3rd Party) ειδικευμένους στη διαχείριση προϊόντων (αποθήκευση, προετοιμασία και διανομή) και πολλές μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που προσφέρουν μια σειρά υπηρεσιών. Η Kuhne & Nagel, η DHL, η Schenker, η Geodis, η Panalpina και η Express δραστηριοποιούνται σήμερα στην Ελλάδα.

Σημαντική δράση γίνεται επίσης από την Ελληνική Κυβέρνηση για τη δημιουργία κόμβων logistics που θα επιτρέψουν την ανάπτυξη των εμπορευματικών μεταφορών στην Ελλάδα. Ειδικότερα, ο νόμος 4302/2014, που θεσπίστηκε το 2017, επέτρεψε τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Μεταξύ άλλων, ορίζει διαδικασίες που σχετίζονται με τη δημιουργία κόμβων logistics στη χώρα, που θα επιτρέψουν στον κλάδο να αναπτυχθεί και να επεκταθεί, συμβάλλοντας ακόμη περισσότερο στη συνολική οικονομία. Η αγορά ακινήτων logistics, η οποία παρακολουθεί στενά την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας, αυξήθηκε σημαντικά κατά την περίοδο 2004-2009, οδηγώντας τα ενοίκια από € 4,00/τ.μ. το 2004 σε € 6,00/τ.μ./μήνα το 2008 για υψηλή ποιότητα χώρου εφοδιαστικής σε ορισμένες περιοχές. Μέχρι το 2009, η οικονομική κρίση είχε σημαντικό αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων logistics με μειωμένη ζήτηση, η οποία οδήγησε σε μείωση των πρώτων ενοικίων κατά 1.00 €/τ.μ./μήνα σε ορισμένες περιπτώσεις. Το 2013 τα ενοίκια έφθασαν σε ακόμη χαμηλότερα επίπεδα με τα ενοίκια για προνομιακά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών να σταθεροποιούνται γύρω στα €3,00/τ.μ./μήνα. Ωστόσο, κατά τα τελευταία δύο χρόνια εμφανίστηκαν ενδείξεις ελαφράς αύξησης των αποδόσεων και των κυριότερων ενοικίων, ωστόσο οι τιμές ενοικίασης για χώρους καλής ποιότητας σταθεροποιούνται μεταξύ €3,00/τ.μ. και €4,50/τ.μ./μήνα. Τα ποσοστά κενής θέσης παραμένουν χαμηλά (κάτω από 7%) για ποιοτικούς χώρους σε κύριους βιομηχανικούς πόλους. Ως εκ τούτου, η αναμενόμενη αύξηση της ζήτησης θα οδηγήσει τελικά σε αύξηση των τιμών ενοικίασης και αναμένεται περαιτέρω συρρίκνωση των επενδυτικών αποδόσεων. Ωστόσο, αυτή η αυξανόμενη ζήτηση δεν έχει ακόμη πλήρως υλοποιηθεί στις συναλλαγές λόγω του περιορισμένου ποιοτικού προϊόντος στην αγορά. Επί του παρόντος, οι ακαθάριστες αποδόσεις για βιομηχανικά κτίρια κατηγορίας Α κυμαίνονται μεταξύ 9% -10,5%, ενώ για τα βιομηχανικά κτίρια Βαθμού Β & C μεταξύ 10,5% και 12%.

Οι κύριες θέσεις εφοδιαστικής στην Ελλάδα χωρίζονται στις αγορές ακινήτων logistics της Αττικής (που βρίσκονται κυρίως στην είσοδο της Αθήνας και της πόλης του λιμανιού του Πειραιά) και στις αγορές ακινήτων υλικοτεχνικής υποστήριξης της Θεσσαλονίκης, οι οποίες έχουν άμεση πρόσβαση σε δύο λιμάνια και διεθνείς αυτοκινητοδρόμους.

# 9. Οριζόντιες ιδιοκτησίες σε βιοτεχνικό κτίριο στο Καρπενήσι Ευρυτανίας

## 9.1 Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα βιοτεχνικού κτιρίου που χωροθετείται στην περιοχή «Κάτω Ξηριάς» στην θέση «Κοκοτέϊκα», γνωστή σαν χώρος «Παλαιάς ΔΑΒΙΕ», σε απόσταση περίπου 5 χλμ από το κέντρο της πόλης του Καρπενησίου, της Δημοτικής Ενότητας Καρπενησίου, Δήμου Καρπενησίου, Περιφερειακής Ενότητας Νομού Ευρυτανίας, στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας. Το υπό διερεύνηση ακίνητο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ήταν ιδιοχρησιμοποιούμενο.

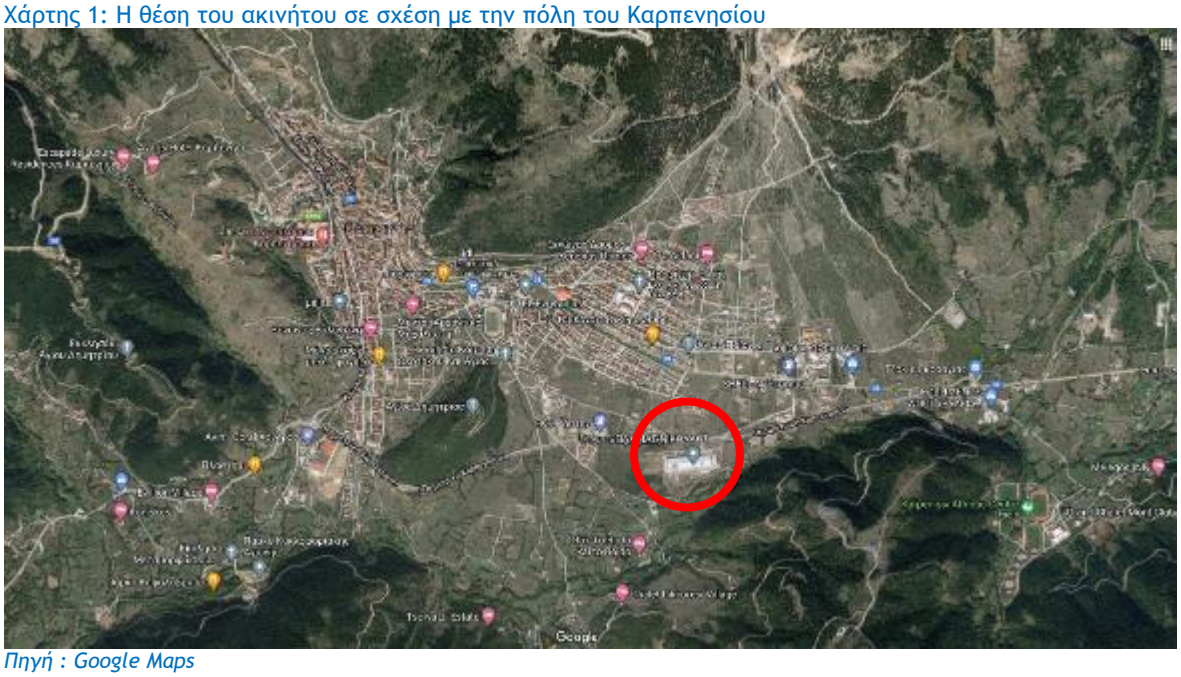
Ο νομός Ευρυτανίας αποτελεί έναν εκ των πέντε νομών στο δυτικό άκρο της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Ο νομός εκτείνεται στην προέκταση της νότιας Πίνδου, καταλαμβάνοντας έκταση 1.869 τ.χλμ., ενώ συνορεύει ανατολικά με τη Φθιώτιδα, νοτιοδυτικά με την Αιτωλοακαρνανία, βόρεια με την Καρδίτσα και δυτικά με την Άρτα. Αποτελεί μια περιοχή με εξαιρετικά ορεινό χαρακτήρα και ιδιαίτερης αξίας φυσικό περιβάλλον (δάση, ποτάμια κλπ.). Με την πλέον πρόσφατη διοικητική μεταρρύθμιση «Καλλικράτης» ο νομός, νυν περιφερειακή ενότητα, διακρίνεται διοικητικά στο δήμο Καρπενησίου και στο δήμο Αγράφων.

Ο μεγαλύτερος οικισμός του νομού είναι το Καρπενήσι, που αποτελεί έδρα του Δήμου Καρπενησίου. Το Καρπενήσι είναι μια μικρή πόλη 7.000 κατοίκων με την τοπική οικονομία να βασίζεται στον τουρισμό, στο εμπόριο και στον πρωτογενή τομέα (ορεινή γεωργία/κτηνοτροφία). Αποτελεί το οικονομικό, διοικητικό και πολιτιστικό κέντρο ολόκληρου του νομού και καλύπτει τις βασικές ανάγκες ενός πληθυσμού που ξεπερνά τους 20.000 κατοίκους. Το δομημένο περιβάλλον της πόλης χαρακτηρίζεται από χαμηλού ύψους κτίρια με κεραμοσκεπή και αρκετούς ανοιχτούς υπαίθριους χώρους πρασίνου.

Η πόλη βρίσκεται 289 χιλιόμετρα βορειοδυτικά της Αθήνας, 78 χιλιόμετρα δυτικά της πόλης της Λαμίας, πρωτεύουσας του νομού Φθιώτιδας και έδρα της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Το Καρπενήσι αποτελεί ένα δημοφιλή χειμερινό προορισμό της χώρας. Είναι κτισμένο στους πρόποδες του όρους Τυμφρηστός, που αποτελεί τμήμα της οροσειράς της Πίνδου. Η Κοιλάδα του Καρπενησιώτη ποταμού και τα γύρω βουνά της Καλιακούδας, Χελιδώνας και Κόνισκου, δημιουργούν ένα μοναδικό φυσικό τοπίο.

Το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, στα νοτιοανατολικά περίχωρα της πόλης του Καρπενησίου, στην νότια παράκαμψη της Εθνικής οδού Λαμία – Καρπενήσι – Αγρίνιο. Η εγγύς περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται κυρίως από αδόμητα αγροτεμάχια, το βιοτεχνικό κτίριο της πρώην ΔΑΒΙΕ (εντός του οποίου βρίσκονται οι υπό μελέτη ιδιοκτησίες) ενώ δυτικότερα βρίσκεται και το συγκρότημα των Εργατικών Κατοικιών.

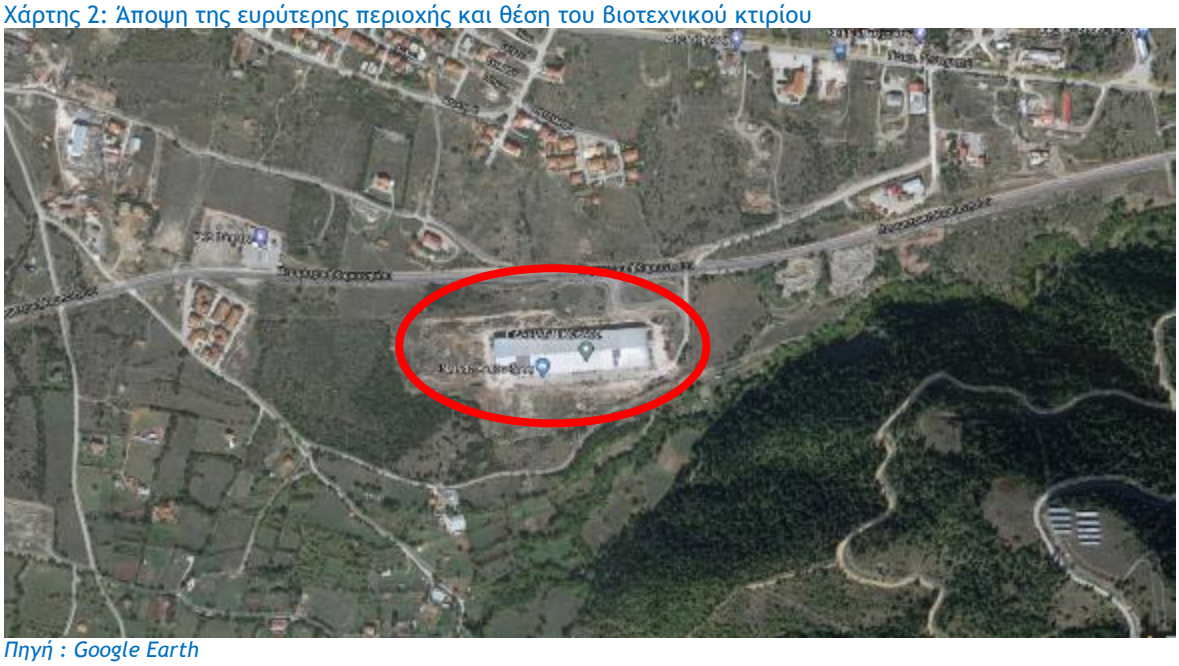
Χάρτης 1: Η θέση του ακινήτου σε σχέση με την πόλη του Καρπενησίου




*Πηγή : Google Maps*

Η προσβασιμότητα του ακινήτου είναι πολύ καλή δεδομένου της άμεσης γειτνίασης με την νότια παράκαμψη της Εθνικής οδού Λαμίας-Καρπενησίου-Αγρινίου. Ωστόσο, το εν λόγω βιοτεχνικό κτίριο δεν διαθέτη άμεση προβολή επί της προαναφερθείσας οδού. Η περιοχή είναι συνδεδεμένη με όλα τα δίκτυα κοινής ωφελείας.

Χάρτης 2: Άποψη της ευρύτερης περιοχής και θέση του βιοτεχνικού κτιρίου



*Πηγή : Google Earth*

### 9.2 Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας

Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι τα κατωτέρω:

1. #22.609/22.12.2005 Πράξη Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας και Κατανομή Οριζοντίων Ιδιοκτησιών και Κανονισμός Λειτουργίας – Διοίκησης Κτιρίου, του Συμβολαιογράφου Καρπενησίου Κωνσταντίνου Βλάχου
2. Δήλωση ένταξης Ν.4178/2013 με α/α δήλωσης 2960484/5-06-2015 με μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό 9F5866F9890D16B9
3. Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας 140/1-12-2004 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Νομού Ευρυτανίας που αφορά «Αναθεώρηση της υπ' αριθμό 170/85 οικοδομικής άδειας και αλλαγή χρήσης»
4. Έντυπο Ε9 – Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης όπως έχει δηλωθεί την 1η Ιανουαρίου 2020 με ημερομηνία εκτύπωσης 26-03-2021
5. Δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους 2020 της Γ&Δ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε.
6. Σχέδιο κάτοψης ισογείου υπό κλίμακα 1:100 με ημερομηνία Οκτώβριος 2015 που υπογράφεται από τον Μηχανολόγο Μηχανικό Κωνσταντίνο Κεχριμπάρη
7. Σχέδιο κάτοψης ισογείου (ολική) υπό κλίμακα 1:200 με ημερομηνία Οκτώβριος 2015 που υπογράφεται από τον Μηχανολόγο Μηχανικό Κωνσταντίνο Κεχριμπάρη

Από τα παραπάνω διαβιβασθέντα στοιχεία προκύπτει ότι το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αφορά δύο ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα από βιοτεχνικό κτίριο (πρώην ξυλουργικό εργοστάσιο της ΔΑΒΙΕ) που εδράζεται σε γήπεδο εμβαδού 48.545,32τ.μ. στην περιοχή «Κάτω Ξηριάς-Κοκοτέϊκα» της κτηματικής περιφέρειας Καρπενησίου, Δήμου Καρπενησίου.

Βάσει της υπ' αριθμό #22.609/22.12.2005 Πράξη Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας και Κατανομή Οριζοντίων Ιδιοκτησιών και Κανονισμός Λειτουργίας – Διοίκησης Κτιρίου, του Συμβολαιογράφου Καρπενησίου Κωνσταντίνου Βλάχου, το γήπεδο είναι εμβαδού 48.545,32τ.μ. Το σχήμα του είναι ακανόνιστο και είναι διαμορφωμένο σε ένα επίπεδο. Ο ακάλυπτος χώρος του γηπέδου διακρίνεται στην οδό πρόσβασης προς τον κόμβο με την Εθνική οδό Λαμίας-Καρπενήσι-Αγρίνιο, περιμετρικό ασφαλτοστρωμένο ή τσιμεντοστρωμένο χώρο πέριξ του κτιρίου και ασκεπές χώρο. Ο ακάλυπτος χώρος χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης και υπαίθριος χώρος απόθεσης υλικών και λοιπού εξοπλισμού των ιδιοκτητών-χρηστών του κτιρίου.

Πολεοδομικά, το γήπεδο εντάσσεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και εντός περιοχής ΒΙΟΠΑ του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Καρπενησίου (ΦΕΚ 55/ΑΑΠ/2011). Πρόκειται για περιοχή όπου εντάσσεται σε θεσμικό καθεστώς ΒΙΟΠΑ (Ν. 2545/97, ΦΕΚ 254/Α΄/97 & Ν. 3325/05, ΦΕΚ 68/2005) με φορέα διαχείρισης. Στην εν λόγω περιοχή, ορίζονται ως επιτρεπόμενες χρήσεις α) Μη οχλούσα βιομηχανία–βιοτεχνία, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 5 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ166/Δ΄), εξαιρουμένων των βιομηχανικών & βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης όχλησης, β) Χονδρεμπόριο χαμηλής όχλησης, όπως κατά τα λοιπά προσδιορίζεται στο άρθρο 7 του προαναφερθέντος Π.Δ/τος και γ) οι νομίμως υφιστάμενες εντός της ζώνης. Επιπλέον, σημειώνεται ότι το γήπεδο είναι μη δασικού χαρακτήρα, σύμφωνα με την υπ' αριθμό 291/2003 Πράξη Χαρακτηρισμού του Δασαρχείου Καρπενησίου, όπως μνημονεύεται στα διαβιβασθέντα στοιχεία.

Το κτίριο, όπου τμήμα του αποτελούν οι υπό εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες, αφορά το πρώην εργοστάσιο ξυλείας και επεξεργασίας προϊόντων ξύλου της εταιρείας «Δασικές Βιομηχανίες Ευρυτανίας Α.Ε (ΔΑΒΙΕ Α.Ε.)» που ανεγέρθηκε δυνάμει της οικοδομικής άδειας 170/1985 ενώ με την υπ' αριθμό 140/2004 έγινε αλλαγή χρήσης σε «Βιοτεχνικό Κτίριο» όπου στεγάζονται πια εκθεσιακοί χώροι, συνεργεία αυτοκινήτων, εμπορικά καταστήματα, μηχανουργεία, αποθηκευτικοί χώροι κ.ά. καθώς επίσης και οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.

Πρόκειται για κτίριο ορθογωνικής μορφής, διαστάσεων 242,25μ Χ 60,00μ, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και κάλυψη στέγης από μεταλλική λαμαρίνα, συνολικής καλυπτόμενης επιφάνειας 14.535,00τ.μ. Το εσωτερικό ύψος ξεπερνά τα 9,00μ. Σύμφωνα με την Πράξη Σύστασης #22.609/2005, το κτίριο απαρτίζεται από δεκαεννέα (19) οριζόντιες ιδιοκτησίες, ενώ πλέον της πρόσφατης κάτοψης με ημερομηνία Οκτώβριος 2015 του Μηχανολόγου Μηχανικού Κωνσταντίνου Κεχριμπάρη, ο αριθμός των οριζοντίων ιδιοκτησιών ανέρχεται σε τριάντα μια (31). Η διαμερισμάτων μεταξύ των ιδιοκτησιών πραγματοποιείται είτε από μόνιμη τοιχοποιία οπτοπλινθοδομής, είτε από γυψοσανίδα ή πάνελ πολυουρεθάνης.

Οι υπό εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες της «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε.» είναι οι υπό στοιχεία ΜΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ (Μ) και ΣΙΓΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ (Σ). Συνοπτικά, τα κύρια επιμετρικά στοιχεία του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου:

| Γ. & Δ. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε. | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Διεύθυνση** | **Τύπος Ακινήτου** | **Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)** | **Στοιχεία Οριζόντιας Ιδιοκτησίας** | **Επίπεδο - Χρήση** | **Επιφάνεια (τ.μ.)** | **Ποσοστά Συνιδιοκτησίας στο Γήπεδο (‰)** |
| Περιοχή "Κάτω Ξηριάς", Περιοχή "Πρώην ΔΑΒΙΕ", Δημοτική Ενότητας Καρπενησίου, Δήμος Καρπενησίου, ΠΕ Ευρυτανίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας | Δυο Οριζόντιες Ιδιοκτησίες εντός Βιοτεχνικού Κτιρίου | 48.545,32 | Ο.Ι. ΜΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | Ισόγειος Βιοτεχνικός χώρος | 1.454,00 | 100,035 |
| | | | Ο.Ι. ΣΙΓΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | Ισόγειος Επαγγελματικός χώρος | 161,00 | 11,076 |
| | | | | Βοηθητικός χώρος | 134,38 | |
| **Σύνολα** | | **48.545,32** | | **Σύνολα** | **1.749,38** | **111,111** |

Οριζόντια Ιδιοκτησία Μ

Βάσει της προσκομισθείσας πράξης σύστασης, η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία ΜΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ (Μ), εμφαίνεται με τα υπό στοιχεία 10-11-13$^{A}$-37-38-39-40-19-20-10 στο από Φεβρουαρίου 2004 σχεδιάγραμμα κάτοψης του Πολιτικού Μηχανικού Ευάγγελου Λερογιάννη και είναι συνολικής επιφάνειας 1.454τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο γήπεδο 100,035‰. Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία διακρίνεται από τον χώρο υποδοχής-γραφεία (εμβαδού περί τα 80τ.μ.), δύο βιοτεχνικών χώρων-κύριο εργαστήριο ξυλείας πλέον έναν χώρο αποθήκευσης προϊόντων και πρώτων υλών. Το δάπεδο είναι βιομηχανικό. Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία είναι διαμπερής, και βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του ενιαίου βιοτεχνικού κτιρίου, όπισθεν των οριζοντίων ιδιοκτησιών Ι25,Ι26,Ι27,Ι28,Ι29,Ι30 και Ι31 προς τα ανατολικά και μεταξύ των οριζόντιων ιδιοκτησιών Ι22 & Ι23 προς τα δυτικά. Τα γραφεία διαθέτουν δάπεδο επιστρωμένο με κεραμικά πλακίδια και ξύλινη οροφή με διακοσμητικούς δοκούς. Ο κύριος χώρος του εργαστηρίου ξυλείας (περί τα 500τ.μ.) διακρίνεται σε δύο κυρίως τμήματα – βαφείο και τον κύριο χώρο του εργαστηρίου πλέον τον τρίτο και μεγαλύτερο τμήμα του (περί τα 870τ.μ.) προς το βόρειο τμήμα του. Ανθρωποθυρίδες εισόδου υπάρχουν στο νότιο τμήμα της ιδιοκτησίας ενώ στο βορεινό τμήμα υπάρχει μεταλλική συρόμενη θύρα πλάτους περί των 7μ. Επί των εν λόγω χώρων υφίστανται μηχανήματα επεξεργασίας και σχεδίασης (λ.χ. μηχανήματα κοπής, φρέζες, πάγκοι εργασίας, σβούρα, αλυσοπρίονα, μονταριστικό, βούρτσα κλπ.).

Οριζόντια Ιδιοκτησία Σ
Βάσει της προσκομισθείσας πράξης σύστασης, η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία ΣΙΓΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ (Σ), εμφαίνεται με τα υπό στοιχεία 13-14-37-13$^{Α}$-13 στο από Φεβρουαρίου 2004 σχεδιάγραμμα κάτοψης του Πολιτικού Μηχανικού Ευάγγελου Λερογιάννη και είναι συνολικής επιφάνειας 161τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο γήπεδο 11,076‰. Ωστόσο, η εν λόγω ιδιοκτησία εντάχθηκε στις διατάξεις του Ν.4178/2013 όπου τακτοποιήθηκε εσωτερικός εξώστης-πατάρι εμβαδού 134,38τ.μ. Η συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία είναι ανοικτής διάταξης, με πρόσβαση από την ανατολική πλευρά του κτιρίου και στεγάζει χώρο αποδυτηρίων με λουτρό και κουζινάκι, πρόχειρο γραφείο, ενώ το πατάρι χρησιμοποιείται για την προβολή ή αποθήκευση ειδών και προϊόντων ξυλείας. Το πατάρι είναι μεταλλικής κατασκευής με ξύλινο δάπεδο. Το δάπεδο στο ισόγειο είναι επιστρωμένο με κεραμικά πλακίδια. Η διαμερισμάτωση με τις όμορες ιδιοκτησίες είναι από γυψοσανίδα ενώ διαθέτει ψευδοροφή από φενιζόλ. Σημειώνεται ότι η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία είναι εφαπτόμενη της έτερης οριζόντιας ιδιοκτησίας Μ αλλά δίνεται να λειτουργήσει και ανεξάρτητα.

Η πυρασφάλεια των εκτιμώμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών εξασφαλίζεται από το κοινό σύστημα πυρασφάλειας-πυρόσβεσης όλου του ενιαίου κτιρίου που περιλαμβάνει δίκτυο πυροσβεστικών φωλιών καθώς και φερόμενους πυροσβεστήρες.

Κατά τον χρόνο της επίσκεψης (ημερομηνία αυτοψίας 13.04.2021), το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο βρισκόταν σε ικανοποιητική κατάσταση συντήρησης και όποιες φθορές παρατηρήθηκαν κρίνονται ως φυσιολογικές λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία κατασκευής και την τρέχουσα χρήση του.

Όπως προκύπτει από τα διαβιβασθέντα στοιχεία, αντιλαμβανόμαστε ότι δεν επιτρέπεται περαιτέρω επέκταση ανά ιδιοκτήτη τμημάτων του κτιρίου πέρα από το περίγραμμα του κτιρίου, με αποτέλεσμα να μην υφίσταται υπολειπόμενη δόμηση που να πρέπει να συνυπολογιστεί (Άρθρο 2 και Άρθρο 17 του Κανονισμού Λειτουργίας).

### 9.3 Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης
Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα και με την τρέχουσα χρήση του να θεωρείται η Βέλτιστη.

### 9.4 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας
Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου «Ως Έχει και Ευρίσκεται», υιοθετήθηκε η Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς.

Επιπροσθέτως, δεδομένου του μικρού μεγέθους της αγοράς βιοτεχνικών-επαγγελματικών χώρων στην περιοχή του Καρπενησίου, κυρίως λόγω της υψηλής ιδιοκατοίκησης-ιδιοχρησιμοποίησης, η έρευνά μας συμπεριέλαβε αντίστοιχα συγκριτικά στοιχεία και από τον γειτονικό νομό Φθιώτιδας.

***Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων***
Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις εκτιμώμενες, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Λόγω της μικτής χρήσης του κτιρίου, η ερευνά μας συμπεριέλαβε τιμές πώλησης επαγγελματικών χώρων (βιοτεχνικούς-βιομηχανικούς-αποθηκευτικούς χώρους) στην εγγύς του ακινήτου περιοχή.

Τιμές Πώλησης Επαγγελματικών Χώρων

Αναφορικά με τις ζητούμενες τιμές πώλησης επαγγελματικών χώρων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου (Καρπενήσι-Λαμία), το εύρος τιμών πώλησης (δικαιοπραξιών και ζητούμενων τιμών) που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €139/τ.μ. έως €526/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €314/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €252/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου, ενώ λόγω συγκριτικών στοιχείων με διαφορετικά επίπεδα ή χρήσης, έγινε αναγωγή αυτών σε τιμές ανηγμένης επιφάνειας ισογείου κύριας χρήσης[1].

| Δείγμα Συγκρίσιμων Περιουσιακών Στοιχείων - Πωλήσεις Βιομηχανικών - Βιοτεχνικών Χώρων | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Αρ.#** | **Τοποθεσία** | **Περιγραφή** | **Τιμή Πώλησης** | **Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)** | **Ανηγμένη Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)** | **Τιμή Ανηγμ. (€/τ.μ.)** |
| 1 | πρώην ΔΑΒΙΕ Καρπενησίου | **Πράξη 4ο τριμ. 2017:** Οριζόντια ιδιοκτησία επιφάνειας 161τ.μ. εντός του συγκροτήματος πωλήθηκε έναντι του ποσού των €80.000. | €80.000 | 161 | 161 | € 497 |
| 2 | ΤΚ Καρπενησίου | **Πράξη 16/10/2017:** Σύμφωνα με το Μητρώο Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, βιοτεχνικό-βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 308τ.μ, κατασκευής 1986 πωλήθηκε έναντι €77.616 | €77.616 | 308 | 308 | € 252 |
| 3 | ΤΚ Καρπενησίου | **Πράξη 16/10/2017:** Σύμφωνα με το Μητρώο Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, βιοτεχνικό-βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.019τ.μ, κατασκευής 1999, αποτελούμενο από κύριους χώρους 908,90τ.μ. και βοηθητικούς χώρους 110τ.μ. πωλήθηκε έναντι τιμήματος €202.351,79. | €202.352 | 1.019 | 920 | € 220 |
| 4 | Αμπέλια, Καρπενήσι | Το πρώην εργοστάσιο της Πειραϊκής Πατραϊκής συνολικής επιφάνειας 19.590τ.μ, εντός γηπέδου 110.000τ.μ, κατασκευής 1978, διατίθεται προς πώληση έναντι τιμήματος 6.000.000€. Το κτιριακό σκέλος περιλαμβάνει Ισόγειο 9.981 τ.μ. με ύψος 8,40 μ., υπόγειος χώρος 1.143 τ.μ., υπόγειος χώρος 2.367 τ.μ., υπόγειος χώρος 600 τ.μ., Ισόγειος χώρος 2.839,29 τ.μ. με ύψος 8,40 μ. (Ισόγεια βοηθητικά κτίσματα συνολικής επιφάνειας 2.625 τ.μ. με ύψος 6,75 μ., ισόγειο θυρωρείο 35 τ.μ. με ύψος 3,5 μ., υπόγειες δεξαμενές πυρόσβεσης και όμβριων υδάτων συνολικού όγκου 1.807 κ.μ.). Ο φέροντας οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδερμα και μεταλλική στέγη με επικάλυψη σάντουιτς με συνολική έκταση γηπέδου 110.000 τ.μ. εκ των οποίων τα 7.271 τ.μ. αγροτικού χαρακτήρα και τα 7.839 τ.μ. ιδιωτική έκταση δασικού χαρακτήρα. | €6.000.000 | 19.590 | 15.891 | € 378 |
| 5 | Δυτική Ευρυτανία | Πρώην τυροκομική μονάδα, σύγχρονων προδιαγραφών, αποτελούμενη από ισόγειες κτιριακές εγκαταστάσεις 1.900 τ.μ., εντός γηπέδου 7.000 τ.μ. με βιολογικό καθαρισμό και με το 80% του εξοπλισμού. Ζητούμενη τιμή πώλησης 1.000.000€. | €1.000.000 | 1.900 | 1.900 | € 526 |

[1] *Υιοθετήθηκε συντελεστής αναγωγής 10% σε χώρους βοηθητικής χρήσης ή υπογείων επιπέδων*

| Αρ.# | Τοποθεσία | Περιγραφή | Τιμή Πώλησης | Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.) | Ανηγμένη Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.) | Τιμή Ανηγμ. (€/τ.μ.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Λαμία, Φθιώτιδα | Λαμία, στο παράδρομο της Εθνικής οδού Λαμίας-Αθήνας στο ύψος της παλιάς Ρούμελης βιομηχανικό κτίριο πρώην συνεργείο φορτηγών αυτοκινήτων, μεταλλικής κατασκευής του 2001, με ισόγειο 535τ.μ , με ράμπα επισκευής και πατάρι 50 τ.μ. με γραφείο, κουζίνα, τουαλέτα και αποθηκευτικό χώρο, εντός οικοπέδου 2.270 τ.μ.. Έχει εύκολη πρόσβαση από την Εθνική Οδό και μπορεί να διατεθεί για πολλές χρήσεις βιομηχανικού ,εμπορικού χαρακτήρα η και χρήση logistics. Ζητούμενη τιμή 130.000€. | €130.000 | 585 | 540 | € 241 |
| 7 | ΒΙ.ΠΕ Λαμίας, Φθιώτιδα | Βιομηχανικό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 23.224,24 τ.μ. αποτελούμενο από τρία κτίρια τα οποία συνδέονται μεταξύ τους μέσω κλειστών μεταλλικών υπόστεγων επί οικοπέδου εκτάσεως 45.355 τ.μ. Το κεντρικό κτίριο αποτελείται από έναν ενιαίο ισόγειο χώρο και στεγάζει χώρους παραγωγής, αποθήκες Α' υλών και εμπορευμάτων, γραφειακούς χώρους, χώρους προσωπικού. Ο Α' όροφος περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους και χώρο προσωπικού. Στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχουν το κτίριο σπαστήρα, φυλάκιο και κτίριο μηχανουργείου. Περίοδος Κατασκευής 1985-1988. | €3.233.000 | 23.224 | 23.224 | € 139 |
| 8 | ΒΙ.ΠΕ Λαμίας, Φθιώτιδα | Ισόγειο βιοτεχνικό κτίριο κατασκευής 2004 στη Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙ.ΠΕ.) Λαμίας με υπόγειο και πατάρι, εντός γηπέδου έκτασης 2.080τμ, επί της Οδού 5. Αναλυτικά οι επιφάνειες του ακινήτου: Ισόγειο 712τ.μ., Πατάρι 100τ.μ. και Υπόγειο 26τ.μ. Η κατασκευή του κτιρίου είναι από φέροντα μεταλλικά στοιχεία, με επικάλυψη οροφής και πλαγιοκαλύψεις από θερμομονωτικά πάνελ. Το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση περίπου 6 χλμ. ανατολικά της ομώνυμης πόλης και εκτείνεται βόρεια της Π.Ε.Ο. Λαμίας-Στυλίδας και της διεθνής οδού της ΠΑΘΕ στο ύψος του ανισόπεδο κόμβου της Αγίας Παρασκευής. Έτος κατασκευής: 2004. | €250.000 | 838 | 725 | € 345 |
| 9 | ΒΙ.ΠΕ Λαμίας, Φθιώτιδα | **Πράξη 16/01/2018:** Εντός της ΒΙ.ΠΕ Λαμίας, βιομηχανικό ακίνητο εμβαδού 850τ.μ, κατασκευής 1988, εντός γηπέδου επιφάνειας 4.200τ.μ. πωλήθηκε 190.400€. | €190.400 | 850 | 850 | € 224 |

| Δείκτες | Επιφάνεια (τ.μ.) | Τιμή (€/τ.μ.) |
|---|---|---|
| Ελάχιστο | 161,00 | €139 |
| Μέγιστο | 23.224,24 | €526 |
| Μέσος | 5.386,16 | €314 |
| Διάμεσος | 850,00 | €252 |

Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και την βάση δεδομένων της Εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά.

Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία. Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται περισσότερο ελαστική λόγω την περιορισμένης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων αλλά και λόγω των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν περισσότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 15%-20% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επίπεδο, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, κλπ.).

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με την υπό μελέτη ιδιοκτησία. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, ο βαθμός αυτοτέλειας καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

| Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Προσδιορισμός τιμής μονάδας πώλησης | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| # | Τοποθεσία | Περιγραφή Ακινήτου | Τιμή Πώλησης | Ανηγμένη Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.) | Τιμή Ανηγμ. (€/τ.μ.) | Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες | Μέγεθος | Τοποθεσία | Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά /Προσβασιμότητα | Βαθμός Αυτοτέλειας ή Παροχές | Έτος Κατασκευής | Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ. | Συντ. Βαρύτητας | Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ. |
| | | | | | | Συντελεστές Στάθμισης | | | | | | | | |
| 1 | πρώην ΔΑΒΙΕ Καρπενησίου | **Πράξη 4ο τριμ. 2017**: Οριζόντια ιδιοκτησία επιφάνειας 161τ.μ. εντός του συγκροτήματος πωλήθηκε έναντι του ποσού των €80.000. | €80.000 | 161 | € 497 | 0% | -3% | 0% | 0% | 0% | 0% | €484 | 10% | €48 |
| 2 | ΤΚ Καρπενησίου | **Πράξη 16/10/2017:** Σύμφωνα με το Μητρώο Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, βιοτεχνικό-βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 308τ.μ, κατασκευής 1986 πωλήθηκε έναντι €77.616 | €77.616 | 308 | € 252 | 0% | -2% | 5% | 10% | 0% | -1% | €283 | 10% | €28 |
| 3 | ΤΚ Καρπενησίου | **Πράξη 16/10/2017:** Σύμφωνα με το Μητρώο Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, βιοτεχνικό-βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.019τ.μ, κατασκευής 1999, αποτελούμενο από κύριους χώρους 908,90τ.μ. και βοηθητικούς χώρους 110τ.μ. πωλήθηκε έναντι τιμήματος €202.351,79. | €202.352 | 920 | € 220 | 0% | -1% | 5% | 10% | 0% | -7% | €234 | 10% | €23 |
| 4 | Αμπέλια, Καρπενήσι | Το πρώην εργοστάσιο της Πειραϊκής Πατραϊκής συνολικής επιφάνειας 19.590τ.μ, εντός γηπέδου 110.000τ.μ, κατασκευής 1978, διατίθεται προς πώληση έναντι τιμήματος 6.000.000€. Το κτιριακό σκέλος περιλαμβάνει Ισόγειο 9.981 τ.μ. με ύψος 8,40 μ., υπόγειος χώρος 1.143 τ.μ., υπόγειος χώρος 2.367 τ.μ., υπόγειος χώρος 600 τ.μ., Ισόγειος χώρος 2.839,29 τ.μ. με ύψος 8,40 μ. (Ισόγεια βοηθητικά κτίσματα συνολικής επιφάνειας 2.625 τ.μ. με ύψος 6,75 μ., ισόγειο θυρωρείο 35 τ.μ. με ύψος 3,5 μ., υπόγειες δεξαμενές πυρόσβεσης και όμβριων υδάτων συνολικού όγκου 1.807 κ.μ.). Ο φέροντας οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδερμα και μεταλλική στέγη με επικάλυψη σάντουιτς με συνολική έκταση γηπέδου 110.000 τ.μ. εκ των οποίων τα 7.271 τ.μ. αγροτικού χαρακτήρα και τα 7.839 τ.μ. ιδιωτική έκταση δασικού χαρακτήρα. | €6.000.000 | 15.891 | € 378 | -20% | 29% | -5% | 5% | -20% | 4% | €322 | 10% | €32 |

| # | Τοποθεσία | Περιγραφή Ακινήτου | Τιμή Πώλησης | Ανηγμένη Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.) | Τιμή Ανηγμ. (€/τ.μ.) | Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες | Μέγεθος | Τοποθεσία | Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά /Προσβασιμότητα | Βαθμός Αυτοτέλειας ή Παροχές | Έτος Κατασκευής | Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ. | Συντ. Βαρύτητας | Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Συντελεστές Στάθμισης | | | | | | | | |
| 7 | ΒΙ.ΠΕ Λαμίας, Φθιώτιδα | Βιομηχανικό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 23.224,24 τ.μ. αποτελούμενο από τρία κτίρια τα οποία συνδέονται μεταξύ τους μέσω κλειστών μεταλλικών υπόστεγων επί οικοπέδου εκτάσεως 45.355 τ.μ. Το κεντρικό κτίριο αποτελείται από έναν ενιαίο ισόγειο χώρο και στεγάζει χώρους παραγωγής, αποθήκες Α' υλών και εμπορευμάτων, γραφειακούς χώρους, χώρους προσωπικού. Ο Α' όροφος περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους και χώρο προσωπικού. Στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχουν το κτίριο σπαστήρα, φυλάκιο και κτίριο μηχανουργείου. Περίοδος Κατασκευής 1985-1988. | €3.233.000 | 23.224 | € 139 | 0% | 44% | -30% | 5% | -20% | -1% | €117 | 20% | €23 |
| 8 | ΒΙ.ΠΕ Λαμίας, Φθιώτιδα | Ισόγειο βιοτεχνικό κτίριο κατασκευής 2004 στη Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙ.ΠΕ.) Λαμίας με υπόγειο και πατάρι, εντός γηπέδου έκτασης 2.080τμ, επί της Οδού 5. Αναλυτικά οι επιφάνειες του ακινήτου: Ισόγειο 712τ.μ., Πατάρι 100τ.μ. και Υπόγειο 26τ.μ. Η κατασκευή του κτιρίου είναι από φέροντα μεταλλικά στοιχεία, με επικάλυψη οροφής και πλαγιοκαλύψεις από θερμομονωτικά πάνελ. Το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση περίπου 6 χλμ. ανατολικά της ομώνυμης πόλης και εκτείνεται βόρεια της Π.Ε.Ο. Λαμίας-Στυλίδας και της διεθνής οδού της ΠΑΘΕ στο ύψος του ανισόπεδο κόμβου της Αγίας Παρασκευής. Έτος κατασκευής: 2004. | €250.000 | 725 | € 345 | -20% | -1% | -30% | 0% | -20% | -10% | €138 | 20% | €28 |
| 9 | ΒΙ.ΠΕ Λαμίας, Φθιώτιδα | **Πράξη 16/01/2018**: Εντός της ΒΙ.ΠΕ Λαμίας, βιομηχανικό ακίνητο εμβαδού 850τ.μ, κατασκευής 1988, εντός γηπέδου επιφάνειας 4.200τ.μ. πωλήθηκε 190.400€. | €190.400 | 850 | € 224 | 0% | -1% | -30% | 0% | -20% | -2% | €122 | 20% | €24 |
| | | | | | | | | | | | | | **100%** | **€208** |
| | | | | | | | | | | | | **Στρογγυλοποιημένη Τιμή Μονάδας** | | **€210** |

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των € 210/τ.μ. Η εν λόγω τιμή υιοθετείται για τον κύριο βιομηχανικό χώρο της Οριζόντιας Ιδιοκτησίας Μ. Αντίστοιχα, για την έτερη οριζόντια ιδιοκτησία Σ, που λόγω κατασκευαστικών προδιαγραφών αλλά και μεγέθους, υιοθετείται τιμή μονάδας υψηλότερη, ήτοι € 221/τ.μ. για το ισόγειο και €74/τ.μ. για το πατάρι, σε αναγωγή 1/3 που είναι το σύνηθες.

Επομένως, η Αγοραία Αξία με βάση την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία προσδιορίζεται ως εξής:

| Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Στοιχεία Οριζόντιας Ιδιοκτησίας** | **Επίπεδο - Χρήση** | **Επιφάνεια (τ.μ.)** | **Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)** | **Αγοραία Αξία** | **Αγοραία Αξία ανά Οριζόντια Ιδιοκτησία** |
| Ο.Ι. ΜΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | Ισόγειος Βιοτεχνικός χώρος | 1.454,00 | € 210 | € 305.340 | **€ 305.340** |
| Ο.Ι. ΣΙΓΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | Ισόγειος Επαγγελματικός χώρος | 161,00 | € 221 | € 35.501 | **€ 45.377** |
| | Βοηθητικός χώρος | 134,38 | € 74 | € 9.877 | |
| | **Σύνολα** | **1.749,38** | | | **€ 350.717** |

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία των υπό μελέτη οριζοντίων ιδιοκτησιών εντός βιοτεχνικού κτιρίου στη θέση «Κάτω Ξηριάς-Κοκοτέϊκα» της περιοχής του Καρπενησίου στο νομό Ευρυτανίας, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, κατόπιν στρογγυλοποιήσεων, ανέρχεται στο ποσό των:

**ΕΥΡΩ ΤΡΙΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€ 350.000)**

| Γ. & Δ. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε. | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Διεύθυνση** | **Τύπος Ακινήτου** | **Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)** | **Στοιχεία Οριζόντιας Ιδιοκτησίας** | **Επίπεδο - Χρήση** | **Επιφάνεια (τ.μ.)** | **Αγοραία Αξία (€)** |
| Περιοχή "Κάτω Ξηριάς", Περιοχή "Πρώην ΔΑΒΙΕ", Δημοτική Ενότητας Καρπενησίου, Δήμος Καρπενησίου, ΠΕ Ευρυτανίας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας | Δυο Οριζόντιες Ιδιοκτησίες εντός Βιοτεχνικού Κτιρίου | 48.545,32 | Ο.Ι. ΜΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | Ισόγειος Βιοτεχνικός χώρος | 1.454,00 | €305.000 |
| | | | Ο.Ι. ΣΙΓΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | Ισόγειος Επαγγελματικός χώρος | 161,00 | €45.000 |
| | | | | Βοηθητικός χώρος | 134,38 | |
| **Σύνολα** | | **48.545,32** | | **Σύνολα** | **1.749,38** | **€350.000** |

## 9.5 Φωτογραφίες ιδιοκτησιών

Εξωτερική και εσωτερική άποψη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ΜΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ













Εξωτερική και εσωτερική άποψη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ΣΙΓΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ













## Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

Οι κατωτέρω Όροι, Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Έκθεσης Αποτίμησης.

### Πληρότητα Συμφωνίας

Γίνεται αντιληπτό και συμφωνείται ότι οι Όροι εμπεριέχουν την πλήρη συναίνεση των μερών και ότι όλα τα άρθρα, διαπραγματεύσεις, και απεικονίσεις που δεν συμπεριλαμβάνονται ακυρώνονται. Οι Όροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβληθούν, τροποποιηθούν, ή διαφοροποιηθούν παρά μόνο εγγράφως και από τα δύο μέρη.

### Σκοπός

Η έκθεσή μας είναι έγκυρη όταν επιδειχθεί στο σύνολό της και επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί μόνο για το σκοπό που προορίζεται και αναγράφεται σ' αυτήν. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών της αποτίμησης δεν αποτελούν είτε αποσπασματικά, είτε στο σύνολό τους δίκαιη γνωμάτευση «fairness opinion».

### Εμπιστευτικότητα

Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή εκτός από την περίπτωση που χρηματοδοτείται με κεφάλαιο ή δανεισμό από τρίτα μέρη για επενδύσεις, είτε στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, είτε για συμμετοχή σε συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά σχήματα, τα οποία οι Εντολείς σκέφτονται να ιδρύσουν σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, όπως Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς, ή που αναπτύχθηκαν κατά την διάρκεια της παρούσας ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα που έχει θεσπίσει ο Εκτιμητής. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.

### Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο Εκτιμητής συμφωνεί ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και ότι τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε σε συμφωνία με, και υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση που αποτελούν κατά αποκλειστικότητα μέλημα και ευθύνη των Εντολέων. Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς τα θεωρήσαμε ως αληθή και ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα και δεν προβήκαμε στην επαλήθευσή τους.

### Αποζημίωση

Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεών της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

### Πρόσθετες Εργασίες

Η εταιρεία μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες, ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με τα υπό διερεύνηση πάγια, ακίνητη ιδιοκτησία, δικαιώματα, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οιασδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της παρούσας έκθεσης.

### Περιγραφή Παγίων

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση παγίων, ιδιοκτησιών, ή δικαιωμάτων θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά. Τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες, ή δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερα βαρών και δεσμεύσεων εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται. Υποθέτουμε ότι υπάρχει απόλυτη συμβατότητα με τους Νόμους και τους τοπικούς Κανονισμούς εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται, στην έκθεση αποτίμησης. Τα σχέδια των γηπέδων,

τοπογραφικά και άλλα διαγράμματα και υποστηρικτικά έγγραφα στην παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνονται μόνο για να βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει την ιδιοκτησία. Τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία μας και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την πληρότητα και την εγκυρότητά τους. Εκτός και αν αλλού αναφέρεται, λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις ιδιοκτησίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στην βέλτιστη χρήση της.

### Απρόβλεπτες Καταστάσεις

Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιεσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμίαντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.

### Πρόσθετες Υποθέσεις

Υποθέτουμε ότι τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες και δικαιώματα, κατέχονται αξιόπιστα και στην βάση της χρηστής και ανταγωνιστικής διοίκησης. Οι πληροφορίες που μας διαβιβάσθηκαν από τρίτα μέρη θεωρήθηκαν ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματικότητα και λήφθηκαν ως αληθή. Δεν αναλαμβάνουμε οιαδήποτε ευθύνη και δεν εγγυόμαστε για την ακρίβειά τους. Υποθέτουμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, πιστοποιητικά πληρότητας, συναινέσεις, ή νομικά και διοικητικά έγγραφα από οποιοδήποτε τοπικό, υπερτοπικό, ή εθνικό κυβερνητικό σώμα, ιδιωτική υπηρεσία ή οργανισμό, έχουν ή μπορούν να αποκτηθούν ή/και να ανανεωθούν για κάθε χρήση που η αποτίμηση έχει βασισθεί. Η αποτίμηση και ο προσδιορισμός των αξιών για τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν βασισθεί στις κατωτέρω υποθέσεις:

1. Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμούμενων γηπέδων και κτιρίων λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
2. Όλες οι πληροφορίες που μας διαβιβάσθηκαν από τον ιδιοκτήτη, είναι ακριβής, ειδικότερα αναφορικά με επιφάνειες κτιρίων, κτηματολογικά έγγραφα, τεχνικές περιγραφές κτιρίων, συμβάσεις μίσθωσης, τίτλοι ιδιοκτησίας, τα ποσά των ετήσιων καταβλητέων φόρων. Στηριχθήκαμε ότι οι αυτή ή πληροφόρηση είναι αληθής και πλήρης και ότι δεν υπήρχαν άλλα απρόβλεπτα γεγονότα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν την αποτίμηση.
3. Δεν διενεργήθηκε τεχνικός έλεγχος για την κατάλληλη μόνωση των κτιριακών εγκαταστάσεων από τον Εκτιμητή, για την στατικότητά τους, καθώς και για την ομαλή λειτουργία του λοιπού εξοπλισμού τους. Επιπροσθέτως, δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο στις υπάρχουσες εκθέσεις και τοπογραφικά υπομνήματα των ιδιοκτησιών.
4. Δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο αναφορικά με τα κατασκευαστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των ιδιοκτησιών και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν έγινε χρήση βλαβερών υλικών κατά την κατασκευή ή την επισκευή τους.
5. Δεν ελέγξαμε θέματα, αρχαιολογικής, δασικής, οικολογικής, ή άλλης περιβαλλοντικής φύσης αναφορικά με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες.
6. Δεν έγινε φυσική αυτοψία επί των γηπέδων των ιδιοκτησιών για την εξακρίβωση της περιβαλλοντικής μόλυνσής τους.
7. Έκαστος ενδιαφερόμενος αγοραστής των ιδιοκτησιών μπορεί να αποκτήσει νομική αξιολόγηση για την γηπεδική έκταση και την κτιριακή εγκατάσταση.
8. Κατά την εκπόνηση της αποτίμησης δεν λάβαμε υπόψη μας οιαδήποτε δαπάνη πώλησης ή φόρους που πρέπει να καταβληθούν για την πώληση των παγίων.

## Αποποίηση Ευθυνών

Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση, έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Ενώ έχει πραγματοποιηθεί κάθε προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, ο Εκτιμητής δεν δύναται να εγγυηθεί την εγκυρότητα τους. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες που προσδιορίσθηκαν ή τα γεγονότα που δύναται να έχουν σημαντική επιρροή στην μεταβολή τους.

Οι αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν έχουν ως σκοπό να πληροφορήσουν τον Πελάτη και να του παρέχουν τα κατάλληλα εργαλεία ώστε να κατανοήσει με σαφήνεια τις υφιστάμενες αγοραίες αξίες των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων.

Οι προβλέψεις που έγιναν βασίσθηκαν σε διάφορες παραδοχές και προσδιοριστικούς παράγοντες, τους οποίους δεν μπορούμε να εγγυηθούμε και να διαβεβαιώσουμε. Οι εν λόγω παραδοχές μπορούν να διαφοροποιηθούν, σύμφωνα με την μεταβλητότητα της αγοράς και τις τάσεις που παρατηρούνται σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα.

Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα και να εξετάσει την τεχνική επάρκεια, την νομική ωριμότητα και την περιβαλλοντική κατάσταση των ιδιοκτησιών και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.

Η εκπόνηση των προτάσεων και των υποδείξεων που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι προκαταρκτικές και εκφράζουν εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές χωρίς κοστολογικές επιμετρήσεις για τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε τρίτο χωρίς την προηγούμενη συναίνεση του Εκτιμητή.

**ΔΗΜ.ΧΑΤΖΗΪΩΑΝΝΟΥ**
**ΜΗΧ/ΓΟΣ-ΜΗΧ/ΚΟΣ Ε.Μ.Π.**

# ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε.

Θέση: Πρώην ΔΑΒΙΕ-ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ

# ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ – ΕΚΤΙΜΗΣΗ

## I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο "ΕΝΤΟΛΕΑΣ" ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε. ανέθεσε στον "ΑΝΑΔΟΧΟ" ΔΗΜΗΤΡΙΟ ΧΑΤΖΗΙΩΑΝΝΟΥ την σύνταξη τεχνικής έκθεσης – εκτίμησης της αγοραίας αξίας του μηχανολογικού εξοπλισμού, των Η/Μ εγκαταστάσεων, του βοηθητικού εξοπλισμού και των οχημάτων που βρίσκονται σε ακίνητο στη θέση Πρώην ΔΑΒΙΕ στο Καρπενήσι και στο υποκατάστημα στην Μεταμόρφωση, επί της οδού Κώστα Βάρναλη 49, με σκοπό την ενδεχόμενη εξαγορά ιδανικού μεριδίου και μεταβίβαση σε νομικό πρόσωπο.

Η έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε με βάση τις ακόλουθες προδιαγραφές:

- Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016, IVS 2017). Η αγοραία αξία ορίζεται ως το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης , όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

- Η αγοραία αξία δεν συμπεριλαμβάνει τυχόν έξοδα ή άλλες τυχόν δαπάνες που μπορεί να προκύψουν από την εν λόγω εμπορική συναλλαγή.

## II. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας όλου του μηχανολογικού εξοπλισμού, των Η/Μ εγκαταστάσεων, του βοηθητικού εξοπλισμού και

των οχημάτων που ζητήθηκε δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις εγκαταστάσεις της εταιρείας. Η εκτίμηση πραγματοποιείται από γραφείου με βάση τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν (κατάσταση τεχνικής περιγραφής παγίων, φωτοτυπίες αδειών κυκλοφορίας των οχημάτων και φωτογραφίες).

Ο κυριότερος εξοπλισμός περιγράφεται παρακάτω:

**ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ**

1. ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ
2. ΣΒΟΥΡΑ ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΗ
3. ΜΙΚΡΗ ΠΛΑΝΗ ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΗ-ΞΕΧΟΝΔΡΙΣΤΗΡΑΣ
4. ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ
5. ΡΑΜΠΟΤΕΖΑ 5 ΚΕΦΑΛΩΝ
6. ΤΡΙΒΕΙΟ ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ
7. CNC ΜΗΧΑΝΗΜΑ ROBOT
8. ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ
9. ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΤΕΜΑΧΙΣΤΙΚΗ
10. ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΤΕΜΑΧΙΣΤΙΚΗ ΟΡΘΙΑ
11. ΠΡΕΣΑ 2,5 Μ
12. ΠΡΕΣΑ 3 Μ
13. ΜΗΧΑΝΗΜΑ ΣΚΑΤΖΟΧΟΙΡΟΣ ΤΡΙΒΙΕΡΑ
14. ΤΡΙΒΙΕΡΑ ΑΠΛΗ
15. ΑΕΡΟΣΥΜΠΙΕΣΤΗΣ 5,5 HP
16. ΑΕΡΟΣΥΜΠΙΕΣΤΗΣ 7 HP
17. ΣΥΛΛΕΚΤΗΣ ΠΡΙΟΝΙΔΙΩΝ
18. ΠΡΙΟΝΟΚΟΡΔΕΛΑ ΑΠΛΗ 60 cm
19. ΣΥΣΚΕΥΗ ΚΟΠΗΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ
20. ΒΑΣΗ ΜΟΝΤΑΡΙΣΜΑΤΟΣ ΓΕΡΜΑΝΙΚΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ
21. ΤΡΥΠΑΝΙ ΜΕ ΒΑΣΗ ΞΕΤΡΥΠΗΜΑΤΟΣ ΠΟΜΟΛΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ
22. ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΣΚΟΥΠΕΣ
23. ΚΑΜΠΙΝΑ ΣΤΙΡΒΩΣΗΣ ΧΡΩΜΑΤΩΝ
24. ΓΩΝΙΑΚΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ 2 ΚΕΦΑΛΩΝ
25. ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΜΕ ΣΕΠΟΡΤ
26. ΜΟΝΤΑΡΙΣΤΙΚΟ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ
27. ΚΟΡΔΕΛΑ ΑΠΛΗ 70 cm
28. ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ ΜΕ ΠΡΟΩΘΗΤΗΡΑ
29. ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ ΜΕ ΣΕΠΟΡΤ ΠΡΟΩΘΗΤΗΡΑ
30. ΣΥΝΘΕΤΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ (ΠΛΑΝΗ ΚΑΙ ΣΒΟΥΡΑ)
31. ΤΡΥΠΑΝΙ ΓΙΑ ΚΛΕΙΔΑΡΙΕΣ(ΑΛΥΣΟΤΡΥΠΑΝΟ)
32. ΤΡΥΠΑΝΙ ΓΙΑ ΚΛΕΙΔΑΡΙΕΣ (ΑΝΕΝΕΡΓΟ)
33. ΞΥΛΟΤΟΡΝΟΣ ΑΠΛΟΣ
34. ΠΑΤΖΟΥΡΟΤΡΥΠΑΝΟ ΑΠΛΟ

35. ΜΙΚΡΑ ΓΩΝΙΑΣΤΡΑΚΙΑ ΜΕ ΣΕΠΟΡΤ (ΡΑΝΤΙΛ)
36. ΤΡΥΠΑΝΙ ΜΕ ΦΡΕΖΑ ΓΙΑ ΑΝΟΙΓΜΑ ΜΕΝΤΕΣΕΔΩΝ ΣΕ ΠΟΡΤΑΚΙΑ
37. ΣΕΤ ΤΡΥΠΑΝΙ ΚΑΤΣΑΒΙΔΙΑ
38. ΣΚΑΡΠΕΛΑ
39. ΣΦΥΡΙΑ
40. ΠΡΙΟΝΙΑ
41. ΞΥΛΟΥΡΓΙΚΑ ΜΙΚΡΟΕΡΓΑΛΕΙΑ ΧΕΙΡΟΣ
42. ΚΟΠΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΒΟΥΡΑΣ ΓΡΟΥΠ ΓΕΡΜΑΝΙΚΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ
43. ΚΟΠΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΒΟΥΡΑΣ
44. ΣΥΓΚΟΛΛΗΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ ΤΥΠΟΥ AKRON 1130J ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ BIESSE

**ΕΠΙΠΛΑ-ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ**

1. ΕΠΙΠΛΟ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
2. ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
3. ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΗ
4. ΣΕΤ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
5. ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΗΣ ΛΑΠΤΟΠ
6. ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
7. ΕΚΤΥΠΩΤΕΣ
8. ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ SAMSUNG
9. ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΞΥΛΙΝΗ
10. ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΞΥΛΙΝΗ ΜΕ ΤΖΑΜΙ
11. ΝΤΟΥΛΑΠΙ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ
12. ΕΚΘΕΣΙΑΚΟ ΣΕΤ ΚΟΥΖΙΝΑΣ
13. ΕΚΘΕΣΙΑΚΗ ΝΗΣΙΔΑ ΚΟΥΖΙΝΑΣ
14. ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΟ
15. ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
16. ΜΙΚΡΟ ΨΥΓΕΙΟ

**ΟΧΗΜΑΤΑ**

1. ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. FORD TRANSIT ΚΗΑ7086
2. ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. FORD VAN TRANSIT CUSTOM ΚΗΑ 7255
3. ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. ΤΟΥΟΤΑ HILUX ΚΗΑ 2873
4. ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. MITSUBISHI ΥΜΟ 1802
5. ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. ΤΟΥΟΤΑ HIACE ΚΗΑ 2322
6. ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟ Ι.Χ. SMART ΑΚΗ 4210
7. ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟ Ι.Χ. AUDI A4 ΚΗΑ 7354

**ΠΑΓΙΑ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗΣ**

1. ΓΡΑΦΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ 160cm
2. ΓΡΑΦΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ 180cm
3. ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΤΕΜΑΧΙΣΤΙΚΗ
4. ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ
5. ΝΤΟΥΛΑΠΙ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
6. ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
7. ΚΡΕΒΑΤΙ ΑΝΑΚΛΙΝΟΜΕΝΟ
8. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΕΚΘΕΣΙΑΚΑ
9. ΣΥΓΚΟΛΛΗΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ
10. ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
11. ΣΕΤ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
12. ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ
13. ΕΚΤΥΠΩΤΕΣ
14. ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΗ
15. ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΟ
16. ΜΙΚΡΟ ΨΥΓΕΙΟ

## III. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση του μηχανολογικού εξοπλισμού, των Η/Μ εγκαταστάσεων, του βοηθητικού εξοπλισμού και των οχημάτων έγινε με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, η οποία είναι η πιο αξιόπιστη όταν δεν υπάρχει μητρώο παγίων και υπάρχει μια ενεργός αγορά που παρέχει επαρκή αριθμό πωλήσεων συγκρίσιμων παγίων που μπορούν να επαληθεύονται μέσα από αξιόπιστες πηγές. Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων υποθέτει ότι ο ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε περισσότερο για ένα πάγιο από το κόστος της απόκτησης ενός συγκρίσιμου παγίου με την ίδια χρησιμότητα.

Η εκτίμηση της συγκολλητικής μηχανής του οίκου BIESSE έγινε με την μέθοδο του **Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης με βάση την Αξία Κτήσης με χρήση συντελεστή αναπροσαρμογής** (εκθετική απομείωση) με βάση το μητρώο παγίων της επιχείρησης, που προσκομίσθηκε.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή γίνεται έμμεση αναπροσαρμογή των ιστορικών αξιών κτήσης του παγίου κάνοντας χρήση κατάλληλων

Δεικτών, για την αναγωγή τους στο ζητούμενο κρίσιμο χρόνο και για την επικαιροποίηση της ιστορικής αξίας. Στη συνέχεια και με βάση την εμπειρία του εκτιμητή, απομειούται προκειμένου να αντικατοπτρίσει την απώλεια αξίας που έχει υποστεί ο εξοπλισμός, λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

Η μέθοδος του **Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης με βάση την Αξία Κτήσης** βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν προτίθεται να καταβάλλει για την απόκτηση του εξοπλισμού αυτού, τίμημα μεγαλύτερο από το κόστος αντικατάστασης του, για την ίδια ακριβώς χρήση με την υπό διερεύνηση δραστηριότητα κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του εξοπλισμού της εταιρείας λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω στοιχεία:

- Ο χρόνος κατασκευής του εξοπλισμού (παλαιότητα).
- Η κατάσταση του εξοπλισμού.
- Η τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού.
- Η χρήση του εξοπλισμού.
- Οι ισχύοντες διεθνείς συντελεστές απόσβεσης.
- Οι τρέχουσες τιμές στην παράλληλη αγορά για τον εκτιμώμενο μηχανολογικό εξοπλισμό.
- Η χρήση μαθηματικών συντελεστών και δεικτών.

**<u>Κατάσταση Παγίου</u>**

Η εκτίμηση πραγματοποιείται από γραφείου, χωρίς αυτοψία σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν, με την προϋπόθεση ότι ο εξοπλισμός διατηρείται σε ικανοποιητική κατάσταση.
Η κατάσταση των παγίων βάσει όλων των παραπάνω θεωρείται ως **Μέτρια.**

**<u>Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής Παγίου</u>**

Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής για πάγια τέτοιου τύπου εκτιμάται περί τα 15-20 έτη περίπου.

**Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής (ΥΔΖ) Παγίου**

Βάσει των προσκομισθέντων στοιχειών, τα περισσότερα πάγια έχουν κατασκευαστεί πριν το 2005, επομένως η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής εκτιμάται περίπου σε 0 - 4 έτη (Ωφέλιμη διάρκεια ζωής – Ηλικία → 20 – 16: 4 έτη).

## IV. ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Μετά τα παραπάνω εκτιμάται ότι **η συνολική αγοραία αξία** του μηχανολογικού εξοπλισμού, των Η/Μ εγκαταστάσεων, του βοηθητικού εξοπλισμού και των οχημάτων της εταιρείας «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Ο.Ε.» κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης 13-04-2021 είναι **106.800 € (εκατόν έξι χιλιάδες και οχτακόσια ευρώ) μετά από στρογγυλοποίηση.**

**Παρατηρήσεις:**

i. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε με αποκλειστικό σκοπό την ενδεχόμενη εξαγορά ιδανικού μεριδίου και μεταβίβαση σε νομικό πρόσωπο.
ii. Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
iii. Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό, που έχει οριστεί στην εντολή εργασίας και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

**Αθήνα, 14/04/2021**

**Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ**
**ΔΗΜ.ΧΑΤΖΗΪΩΑΝΝΟΥ**
**ΜΗΧ/ΓΟΣ-ΜΗΧ/ΚΟΣ Ε.Μ.Π.**
**Certified Valuer in Machinery, Plant and Equipment**
**GR732000037DC**
**Πιστοποιημένος εκτιμητής του Υπουργείου**
**Οικονομικών με Αρ.Μ.366**

| | ΠΑΓΙΑ ΚΑΡΠΕΝΗΣΙΟΥ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Α/Α** | **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ** | **ΠΟΣΟΤΗΤΑ** | **ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ** | **ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ** | **b** | **ΣΥΝΤ/ΣΤΗΣ ΑΝΑΠΡ/ΓΗΣ** | **ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ** |
| | **ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ** | | | | | | |
| 1 | ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ | 1 | | | | | 100,00 |
| 2 | ΣΒΟΥΡΑ ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΗ | 1 | | | | | 100,00 |
| 3 | ΜΙΚΡΗ ΠΛΑΝΗ ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΗ-ΞΕΧΟΝΔΡΙΣΤΗΡΑΣ | 1 | | | | | 100,00 |
| 4 | ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ | 1 | | | | | 100,00 |
| 5 | ΡΑΜΠΟΤΕΖΑ 5 ΚΕΦΑΛΩΝ | 1 | | | | | 3.500,00 |
| 6 | ΤΡΙΒΕΙΟ ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ | 1 | | | | | 6.000,00 |
| 7 | CNC ΜΗΧΑΝΗΜΑ ROBOT | 1 | | | | | 3.000,00 |
| 8 | ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ | 1 | | | | | 500,00 |
| 9 | ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΤΕΜΑΧΙΣΤΙΚΗ | 1 | | | | | 500,00 |
| 10 | ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΤΕΜΑΧΙΣΤΙΚΗ ΟΡΘΙΑ | 1 | | | | | 1.000,00 |
| 11 | ΠΡΕΣΑ 2,5 Μ | 1 | | | | | 1.000,00 |
| 12 | ΠΡΕΣΑ 3 Μ | 1 | | | | | 1.000,00 |
| 13 | ΜΗΧΑΝΗΜΑ ΣΚΑΤΖΟΧΟΙΡΟΣ ΤΡΙΒΙΕΡΑ | 1 | | | | | 200,00 |
| 14 | ΤΡΙΒΙΕΡΑ ΑΠΛΗ | 1 | | | | | 100,00 |
| 15 | ΑΕΡΟΣΥΜΠΙΕΣΤΗΣ 5,5 HP | 1 | | | | | 350,00 |
| 16 | ΑΕΡΟΣΥΜΠΙΕΣΤΗΣ 7 HP | 1 | | | | | 500,00 |
| 17 | ΣΥΛΛΕΚΤΗΣ ΠΡΙΟΝΙΔΙΩΝ | 1 | | | | | 3.000,00 |
| 18 | ΠΡΙΟΝΟΚΟΡΔΕΛΑ ΑΠΛΉ 60 cm | 1 | | | | | 100,00 |
| 19 | ΣΥΣΚΕΥΗ ΚΟΠΗΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ | 1 | | | | | 100,00 |
| 20 | ΒΑΣΗ ΜΟΝΤΑΡΙΣΜΑΤΟΣ ΓΕΡΜΑΝΙΚΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ | 1 | | | | | 500,00 |
| 21 | ΤΡΥΠΑΝΙ ΜΕ ΒΑΣΗ ΞΕΤΡΥΠΗΜΑΤΟΣ ΠΟΜΟΛΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ | 1 | | | | | 50,00 |
| 22 | ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΣΚΟΥΠΕΣ | 2 | | | | | 200,00 |
| 23 | ΚΑΜΠΙΝΑ ΣΤΙΡΒΩΣΗΣ ΧΡΩΜΑΤΩΝ | 1 | | | | | 500,00 |
| 24 | ΓΩΝΙΑΚΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ 2 ΚΕΦΑΛΩΝ | 1 | | | | | 300,00 |
| 25 | ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΜΕ ΣΕΠΟΡΤ | 1 | | | | | 600,00 |
| 26 | ΜΟΝΤΑΡΙΣΤΙΚΟ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ | 1 | | | | | 500,00 |
| 27 | ΚΟΡΔΕΛΑ ΑΠΛΉ 70 cm | 1 | | | | | 200,00 |
| 28 | ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ ΜΕ ΠΡΟΩΘΗΤΗΡΑ | 1 | | | | | 400,00 |
| 29 | ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ ΜΕ ΣΕΠΟΡΤ ΠΡΟΩΘΗΤΗΡΑ | 1 | | | | | 1.000,00 |
| 30 | ΣΥΝΘΕΤΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ (ΠΛΑΝΗ ΚΑΙ ΣΒΟΥΡΑ) | 1 | | | | | 50,00 |
| 31 | ΤΡΥΠΑΝΙ ΓΙΑ ΚΛΕΙΔΑΡΙΕΣ(ΑΛΥΣΟΤΡΥΠΑΝΟ) | 1 | | | | | 50,00 |
| 32 | ΤΡΥΠΑΝΙ ΓΙΑ ΚΛΕΙΔΑΡΙΕΣ ΑΝΕΝΕΡΓΟ | 1 | | | | | 10,00 |
| 33 | ΞΥΛΟΤΟΡΝΟΣ ΑΠΛΟΣ | 1 | | | | | 50,00 |
| 34 | ΠΑΤΖΟΥΡΟΤΡΥΠΑΝΟ ΑΠΛΟ | 1 | | | | | 50,00 |
| 35 | ΜΙΚΡΑ ΓΩΝΙΑΣΤΡΑΚΙΑ ΜΕ ΣΕΠΟΡΤ (ΡΑΝΤΙΛ) | 4 | | | | | 200,00 |
| 36 | ΤΡΥΠΑΝΙ ΜΕ ΦΡΕΖΑ ΓΙΑ ΑΝΟΙΓΜΑ ΜΕΝΤΕΣΕΔΩΝ ΣΕ ΠΟΡΤΑΚΙΑ | 1 | | | | | 100,00 |
| 37 | ΣΕΤ ΤΡΥΠΑΝΙ ΚΑΤΣΑΒΙΔΙΑ | 6 | | | | | 600,00 |
| 38 | ΣΚΑΡΠΕΛΑ | 40 | | | | | 40,00 |
| 39 | ΣΦΥΡΙΑ | 10 | | | | | 50,00 |
| 40 | ΠΡΙΟΝΙΑ | 10 | | | | | 50,00 |
| 41 | ΞΥΛΟΥΡΓΙΚΑ ΜΙΚΡΟΕΡΓΑΛΕΙΑ ΧΕΙΡΟΣ | 50 | | | | | 100,00 |
| 42 | ΚΟΠΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΒΟΥΡΑΣ ΓΡΟΥΠ ΓΕΡΜΑΝΙΚΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ | 6 | | | | | 900,00 |
| 43 | ΚΟΠΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΒΟΥΡΑΣ | 30 | | | | | 150,00 |
| 44 | ΣΥΓΚΟΛΛΗΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ ΤΥΠΟΥ AKRON 1130J ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ BIESSE | 1 | 2019 | 33000 | 7,5 | 0,744 | 24.500,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | | | | | | **52.400,00** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **ΕΠΙΠΛΑ-ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ** | | | | | | |
| 45 | ΕΠΙΠΛΟ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 4 | | | | | 400,00 |
| 46 | ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 6 | | | | | 120,00 |
| 47 | ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΗ | 2 | | | | | 40,00 |
| 48 | ΣΕΤ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 4 | | | | | 200,00 |
| 49 | ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΗΣ ΛΑΠΤΟΠ | 1 | | | | | 100,00 |
| 50 | ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 5 | | | | | 50,00 |
| 51 | ΕΚΤΥΠΩΤΕΣ | 3 | | | | | 150,00 |
| 52 | ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ SAMSUNG | 1 | | | | | 100,00 |
| 53 | ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΞΥΛΙΝΗ | 3 | | | | | 60,00 |
| 54 | ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΞΥΛΙΝΗ ΜΕ ΤΖΑΜΙ | 2 | | | | | 80,00 |
| 55 | ΝΤΟΥΛΑΠΙ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ | 1 | | | | | 20,00 |
| 56 | ΕΚΘΕΣΙΑΚΟ ΣΕΤ ΚΟΥΖΙΝΑΣ | 1 | | | | | 1,00 |
| 57 | ΕΚΘΕΣΙΑΚΗ ΝΗΣΙΔΑ ΚΟΥΖΙΝΑΣ | 1 | | | | | 1,00 |
| 58 | ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΟ | 1 | | | | | 100,00 |
| 59 | ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 3 | | | | | 60,00 |
| 60 | ΜΙΚΡΟ ΨΥΓΕΙΟ | 3 | | | | | 60,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | | | | | | **1.542,00** |
| | **ΟΧΗΜΑΤΑ** | | | | | | |
| 61 | ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. FORD TRANSIT ΚΗΑ7086 | 1 | | | | | 8.000,00 |
| 62 | ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. FORD VAN TRANSIT CUSTOM ΚΗΑ 7255 | 1 | | | | | 19.600,00 |
| 63 | ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. ΤΟΥΟΤΑ HILUX ΚΗΑ 2873 | 1 | | | | | 4.000,00 |
| 64 | ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. MITSUBISHI ΥΜΟ 1802 | 1 | | | | | 2.500,00 |
| 65 | ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ. ΤΟΥΟΤΑ HIACE ΚΗΑ 2322 | 1 | | | | | 3.000,00 |
| 66 | ΕΤΑΙΡΙΚΟ Ι.Χ. SMART ΑΚΗ 4210 | 1 | | | | | 3.000,00 |
| 67 | ΕΤΑΙΡΙΚΟ Ι.Χ. AUDI A4 ΚΗΑ 7354 | 1 | | | | | 7.500,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | | | | | | **47.600,00** |
| | **ΠΑΓΙΑ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗΣ** | | | | | | |
| 68 | ΓΡΑΦΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ 160cm | 2 | | | | | 1.000,00 |
| 69 | ΓΡΑΦΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ 180cm | 1 | | | | | 900,00 |
| 70 | ΓΩΝΙΑΣΤΡΑ ΤΕΜΑΧΙΣΤΙΚΗ | 1 | | | | | 500,00 |
| 71 | ΣΒΟΥΡΑ ΤΡΙΦΑΣΙΚΗ | 1 | | | | | 1.457,00 |
| 72 | ΝΤΟΥΛΑΠΙ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 6 | | | | | 300,00 |
| 73 | ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ | 1 | | | | | 100,00 |
| 74 | ΚΡΕΒΑΤΙ ΑΝΑΚΛΙΝΟΜΕΝΟ | 1 | | | | | 100,00 |
| 75 | ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΕΚΘΕΣΙΑΚΑ | 6 | | | | | 1,00 |
| 76 | ΣΥΓΚΟΛΛΗΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ | 1 | | | | | 300,00 |
| 77 | ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 3 | | | | | 60,00 |
| 78 | ΣΕΤ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 1 | | | | | 100,00 |
| 79 | ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ | 2 | | | | | 40,00 |
| 80 | ΕΚΤΥΠΩΤΕΣ | 2 | | | | | 100,00 |
| 81 | ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΗ | 4 | | | | | 80,00 |
| 82 | ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΟ | 2 | | | | | 200,00 |
| 83 | ΜΙΚΡΟ ΨΥΓΕΙΟ | 1 | | | | | 20,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | | | | | | **5.258,00** |
| | **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ** | | | | | | **106.800,00** |