ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Αθήνα, 12.02.2024
Αρ. Πρωτ.:3217777

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση :Πλ. Κάνιγγος 20
Ταχ. Κώδικας :101 81
Πληροφορίες :Τριαντάφυλλος Σουρίλας
Τηλέφωνο :2103893347
e-mail :trsourilas@mindev.gov.gr

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

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

Την 12.02.2024 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4026429, η από 01.02.2024 ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**UNIBIOS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 232101000, συντάχθηκε δυνάμει της από 01.02.2024 απόφασης του Δ.Σ. της εταιρείας σύμφωνα με την όποια ενέκρινε την παροχή ειδικής άδειας για την σύναψη συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη με τις διατάξεις των άρθρων 99-101του Ν.4548/2018, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως ακολούθως:

«Το Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρίας υπό την επωνυμία «Unibios Α.Ε. Συμμετοχών» κατά την συνεδρίαση του της 01.02.2024 χορήγησε άδεια για την μεταβίβαση μέσω συμβολαιογραφικής πράξης έναντι τιμήματος 2.300.000 ευρώ γηπέδου έκτασης 19.100 τετραγωνικών μέτρων, άρτιου και οικοδομήσιμου, το οποίο βρίσκεται στο Διμήνι Μαγνησίας, στην περιφέρεια της Κοινότητας Διμηνίου της Δημοτικής Ενότητας Αισωνίας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, εκτός σχεδίου πόλεως και εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Α' Ε.Π. Βόλου, στο με αριθμό δέκα έξι (16) οικοδομικό τετράγωνο διαμπερές με προσόψεις επί των οδών Οδός 8, και Οδός 7. Επί του παραπάνω γηπέδου έχουν ανεγερθεί κτίρια συνολικού εμβαδού 5.053,53 τετραγωνικών μέτρων. Αγοραστής του ακινήτου θα είναι η θυγατρική εταιρία «WATERA HELLAS Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Βιομηχανική Και Εμπορική Εταιρία Συστημάτων Επεξεργασίας Νερού».

Η απόφαση έχει ληφθεί με βάση Έκθεση της ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ - Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες Εταιρία Εκτιμήσεων, ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092 που αποτελεί ανεξάρτητη προς την εταιρία οντότητα με σκοπό να αξιολογηθεί η τιμή πώλησης του ακινήτου και το συμβόλαιο ώστε να διακριβωθεί κατά πόσον η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος συμπεριλαμβανομένων των μετόχων της μειοψηφίας όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018».

Η Έκθεση Αξιολόγησης επισυνάπτεται στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ.1 και παρ. 3 εδ. γ' του Ν.4548/2018.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δημοσθένης Γεωργόπουλος

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γήπεδο με τα επ' αυτού επικείμενα στην Α' Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙΠΕ) του Βόλου

Εντολέας: κ. Αντώνιος Σβορώνος

Ημερομηνία Εκτίμησης: 31.01.2024
Ημερομηνία Σύνταξης: 31.01.2024

ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ
Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες
Εταιρία Εκτιμήσεων, ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092

Ε Κ Θ Ε Σ Η Ε Κ Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

394.Α/31.01.2024

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Γήπεδο με τα επ' αυτού επικείμενα, στην Α' Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙΠΕ) του Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας ιδιοκτησίας της εταιρίας UNIBIOS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ
Την Εκτίμηση ζήτησε:	Ο κ. Αντώνιος Σβορώνος με την από 23.01.2024 ανάθεσή του
Χρόνος στον οποίο αναφέρεται η εκτίμηση:	31.01.2024
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	31.01.2024
Αιτία Εκτίμησης:	Λογιστική χρήση
Συνολική Εκτίμηση:	**2.300.000 €**

ΓΕΝΙΚΑ

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations - EVS 9th Edition 2020) και Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα IVSC (International Valuation Standards Council), βιομηχανικής εγκατάστασης επεξεργασίας προϊόντων μετάλλου, αποτελούμενη από το γήπεδο μετά των παραρτημάτων, παρακολουθημάτων, εξαρτημάτων και προσαυξημάτων του, τα οποία βρίσκονται στην Α' Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙΠΕ) Βόλου, Μαγνησίας.

Σκοπός της μελέτης είναι η αξιολόγηση της τιμής πώλησης του ακινήτου ώστε να διακριβωθεί κατά πόσον η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος.

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι η 31.01.2024.

Η ανάθεση της παρούσας έγινε με την από 23.01.2024 εντολή εκτίμησης του κ. Αντώνιου Σβορώνου για λογαριασμό της εταιρίας.

Η έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλο (REV) νομίμως καταχωρηθέντα στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Ν.4152/2013.

Αρχές Εκτίμησης

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν το αντικείμενο της παρούσας μελέτης.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στην εγκατάσταση και στην ευρύτερη περιοχή της, με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των παγίων.

Αυτοψία

Η αυτοψία στην εγκατάσταση, πλην των αφανών και δυσπρόσιτων σημείων της, πραγματοποιήθηκε την 11.07.2019 για τους σκοπούς προηγούμενης μελέτης εκτίμησης από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλο, και επεκτάθηκε στην ευρύτερη περιοχή της.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Μεθοδολογία αποτίμησης

Η εκτίμηση της αξίας του γηπέδου, έγινε λαμβάνοντας υπόψη την αξία όπως καθορίζεται από το διαχειριστή της Βιομηχανικής Περιοχής Βόλου, που είναι η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ και ανέρχεται κατά τον κρίσιμο χρόνο στα 50 €/Μ2.

Η εκτίμηση της αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων έγινε λαμβάνοντας υπόψη το κόστος κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, την παλαιότητα, την τεχνολογική και τεχνική απαξίωση των κατασκευών.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)

Βασίζεται στο τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός υφιστάμενου παγίου στοιχείου από ένα θεωρητικό σύγχρονο αντίστοιχό του, κάνοντας κατάλληλες προσαρμογές λόγω φυσικής, λειτουργικής, οικονομικής και τεχνικής απαξίωσης. Η μέθοδος βασίζεται στην παραδοχή ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου με ανάλογα χαρακτηριστικά. Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης χρησιμοποιείται προκειμένου να αποδοθεί μία αξία σε ακίνητα για τα οποία δεν υπάρχουν σχετικά συγκριτικά στοιχεία στην άμεση αγορά. Συνήθως πρόκειται για ακίνητα με ασύμβατα, ασυνήθη ή ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αναφορικά με την κατασκευή, τον προσανατολισμό, τη θέση ή άλλα χωρικά χαρακτηριστικά.

Με τη διαδικασία αυτή, η συνολική αξία ενός ακινήτου προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του γηπέδου και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των επ' αυτού επικειμένων. Η αξία της γης εξάγεται με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς, τα οποία προέρχονται από τιμήματα πώλησης για αντίστοιχα γήπεδα ή από ζητούμενες τιμές γηπέδων. Το άθροισμα των επιμέρους αξιών αποτελεί την εύλογη αξία του ακινήτου.

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

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

Η επιλογή αυτή της μεθόδου, εφαρμόζεται στις περιπτώσεις, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, όπου η εμπορική αξία των ακινήτων δεν προσδιορίζεται από τις τρέχουσες συνθήκες αγοράς, καθώς παρόμοια, με το υπό εκτίμηση, ακίνητα μεταβιβάζονται σπάνια και το κτίριο είναι κατασκευασμένο να εξυπηρετεί ειδική παραγωγική διαδικασία. Επίσης η μέθοδος κρίνεται κατάλληλη, αφ' ενός λόγω της έλλειψης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων ετοίμων προϊόντων τέτοιου είδους που συνήθως κατασκευάζονται για ιδιόχρηση και δεν αποτελούν αντικείμενο συναλλαγής και αφ' ετέρου λόγω του υπολοίπου δόμησης που διαθέτουν τα αγροτεμάχια.

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Με βάση την ανωτέρω μεθοδολογία οι στρογγυλευμένες εύλογες αξίες των παγίων παρουσιάζονται συγκεντρωτικά στον πίνακα που ακολουθεί:

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πάγιο	Τελική Αξία (€)
Γήπεδο	955.000
Κτιριακές εγκαταστάσεις	1.295.000
Διαμορφώσεις γηπέδου	50.000
ΣΥΝΟΛΟ	**2.300.000**

Ήτοι η συνολική εύλογη αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων υπολογίζεται σε **Δύο Εκατομμύρια Τριακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (2.300.000 €)** για την 31.01.2024.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Το αντικείμενο της παρούσας, έχει εκτιμηθεί με τις ακόλουθες παραδοχές:

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι τα πάγια είναι ελεύθερα από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία τους.
- Εμβαδομέτρηση των ακινήτων, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας τους δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Οι επιφάνειες που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν και παρουσιάζονται σε σχετική παράγραφο.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν κατά την πώληση των παγίων.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.
- Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Επιβεβαιώνεται ότι δεν υπάρχει εξαρτημένη σχέση εργασίας με τον εντολέα και για τους υπογράφοντες την έκθεση εκτίμησης δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ή εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο και δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφέροντος για την εκτίμηση των παγίων. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκφράζει την ανεξάρτητη γνώμη του εκτιμητή.
- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτή σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, πλην του σκοπού για τον οποίο προορίζεται, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.
- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτό ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν

υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Η εκτίμηση έχει λάβει υπόψη τις συνήθεις Η/Μ εγκαταστάσεις, απαραίτητες για τη λειτουργία του ακινήτου. Τυχόν ειδικός εξοπλισμός δεν έχει ληφθεί υπόψη.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, TEGoVA) και των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS.
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον εντολέα.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τα εκτιμώμενα πάγια.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της αγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των υπογραφόντων τη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εύλογη αξία

Εύλογη Αξία (fair value) είναι η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός παγίου ή που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ)

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

Ρύπανση

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

Επιθεώρηση του κτιρίου

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

Δημοσιότητα

Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο ή κατάσταση, ούτε να δημοσιεύεται με οποιονδήποτε τρόπο, πλην του σκοπού για τον οποίο προορίζεται, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται. Η παρούσα απαγόρευση δεν ισχύει αν η δημοσιότητα απαιτείται από διάταξη νόμου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της εκτίμησης είναι γήπεδο με τα επ' αυτού επικείμενα και τεχνικές βελτιώσεις που βρίσκεται στην Α' Βιομηχανική Περιοχή του Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας.

Στοιχεία που προσκομίσθηκαν

Ο φάκελος της υπόθεσης περιλαμβάνει τα εξής:

- Το από 09/2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου & Τοπογράφου Μηχανικού Βασίλειου Παπαζήση,
- Το υπ' αρ. 9142/03.11.2023 συμβόλαιο «Ι. ΛΥΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΙ. ΜΕΤΑΒΙΑΣΗ (ΕΞΑΓΟΡΑ) ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΣΚΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΑΙΡΕΣΕΩΣ» της Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου,
- Το υπ' αρ. 8.475/14.11.2023 συμβόλαιο «1) ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΕΠ' ΑΥΤΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ Ν.3982/2011) 2) ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ(ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΕΠ' ΑΥΤΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ Ν.3982/2011) ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ» της Συμβολαιογράφου Αθηνών ΕΥΔΟΞΙΑΣ συζύγου Σωτηρίου ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ, το γένος Ιωάννη ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΥ,
- Το υπ' αρ. 8788/21.12.2023 συμβόλαιο «1) ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ 2) ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ» του Συμβολαιογράφου Βόλου ΙΩΑΝΝΗ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΚΟΝΣΟΥΛΑ,
- Την υπ' αριθ. 1524/1976 Άδεια Οικοδομής ανέγερσης κτιρίου με γενικές διαστάσεις 45,4m x 60,3m, καθώς και τις υπ' αριθ. 82/1996 και 118/1997 Άδειες Οικοδομής ανέγερσης κτιρίων ως προσθήκες (α) και (β) με γενικές διαστάσεις 22,7m x 60,3m και 20,8m x 60,3m αντίστοιχα,
- Η υπ' αριθμόν 74/2016 Άδεια Δόμησης κατεδάφισης μέρους κτιρίου με γενικές διαστάσεις 12 x 22,5 m, που είχε ανεγερθεί με την υπ' αριθ. 82/1996 άδεια οικοδομής καθώς και κατεδάφισης του κτιρίου αεροσυμπιεστών που κατασκευάστηκε με την 536/1976,
- ΤΙΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ.

Στοιχεία ιδιοκτησίας

Για τις ανάγκες της εκτίμησης έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο παντός βάρους, υποθήκης, προσημείωσης ή εν γένει δέσμευσης η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει την εύλογη αξία του. Ο κύριος του ακινήτου είναι η εταιρία «UNIBIOS ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ».

ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Η τεχνική ταύτιση των εγκαταστάσεων του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης και ως εκ τούτου δεν μπορούμε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Η νομική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και επιπροσθέτως δεν μας προσκομίσθηκαν τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Τοποθεσία

Η Α' Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙΠΕ) του Βόλου, βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή του Διμηνιού στη Δημοτική Κοινότητα Αισωνείας του Δήμου Βόλου στην Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Βρίσκεται σε απόσπαση περίπου 5 χλμ δυτικά από το κέντρο και το λιμάνι του Βόλου στο ύψους του 312^{ου} χλμ της Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης (Αυτοκινητόδρομος ΠΑΘΕ) και απέχει από τη Λάρισα περίπου 50 χλμ νοτιοανατολικά.

Οι χρήσεις στην περιοχή είναι αποκλειστικά βιομηχανικές – βιοτεχνικές. Στην ευρύτερη περιοχή δεν υπάρχουν κατοικίες και η δόμηση είναι σχετικά αραιή. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται άμεσα από την Εθνική Οδό Ε75 και τη Εθνική Οδό Βόλου – Λάρισας.

Η Α' ΒΙ.ΠΕ Βόλου είναι χώρος υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων κυρίως του δευτερογενούς τομέα καθώς και επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών, οι οποίες εξυπηρετούν τις εγκατεστημένες σε αυτόν επιχειρήσεις. Λειτουργεί με βάση εγκεκριμένο Κανονισμό Λειτουργίας και διαθέτει εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο και ειδικό Πολεοδομικό Κανονισμό με ευνοϊκούς όρους δόμησης.

Έχει εγκριθεί ήδη η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων της περιοχής και έχει υπαχθεί στις διατάξεις των νόμων για τις ΒΕΠΕ (Ν.3982/2011 «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις.») οπότε έχει απλοποιηθεί σημαντικά η διαδικασία αδειοδότησης κάθε δραστηριότητας και επιτρέπονται όλες οι χρήσεις των Βιομηχανικών και Εμπορικών Περιοχών (δηλαδή και χρήσεις του τριτογενούς τομέα εκτός εμπορικών κέντρων όπως προβλέπεται από το Ν.3982/2011). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής η διοίκηση και διαχείριση της περιοχής έχει περιέλθει στη «Διαχείριση Α΄ Βιομηχανικής Περιοχής Βόλου Ανώνυμη Εταιρεία» που έχει ιδρυθεί από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων.

Το Πάρκο εκτείνεται σε συνολική έκταση 2.780 στρεμμάτων, διαθέτει εσωτερικό οδικό δίκτυο, δίκτυο ηλεκτροδότησης, οδοφωτισμού, δίκτυο ύδρευσης και προσαρτημένο σύστημα πυρόσβεσης, δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων και αποχέτευσης ακαθάρτων (λυμάτων και υγρών βιομηχανικών αποβλήτων) το οποίο είναι συνδεδεμένο με την Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) της Μείζονος Περιοχής Βόλου που βρίσκεται εκτός ΒΙΠΕ στη θέση «Μπουρμπουλήθρα». Επίσης διαθέτει ευρυζωνικό δίκτυο οπτικών ινών καθώς και δίκτυο φυσικού αερίου. Σε απόσταση 7 ΧΛΜ, στη Β’ ΒΙΠΕ είναι εγκατεστημένος Πυροσβεστικός Σταθμός που εξυπηρετεί και την Α’ Βιομηχανική Περιοχή. Στο Πάρκο είναι εγκατεστημένες σχεδόν 90 ενεργές επιχειρήσεις διαφόρων μεγεθών και κλάδων οι οποίες απασχολούν περισσότερους από 2.500 εργαζόμενους.

Στη γύρω περιοχή υπάρχουν βιομηχανικά ακίνητα της ΕΥΡΗΚΑ, ΜΙΣΚΟ, ΑΝΤΟΡΑΚ, ΤΕΟΚΑΡ (Θεοχαράκης), ΣΟΜΟΓΛΟΥ, ΣΗΛΜΑΝ κ.ά. Οι εκτιμώμενες εγκαταστάσεις απέχουν σε ευθεία γραμμή 1,5 χιλιόμετρα από την ΕΟ Βόλου – Λάρισας, περίπου 6 χιλιόμετρα από την πόλη του Βόλου και περίπου δύο χιλιόμετρα από την Περιφερειακή Οδό.

Το ακίνητο βρίσκεται περίπου:

i) 2,9 ΧΛΜ βορειοδυτικά του Διμηνιού
ii) 7 ΧΛΜ δυτικά – βορειοδυτικά του κέντρου του Βόλου με πρόσβαση μέσω της ΕΟ Βόλου - Παλιουρίου
iii) 600 Μ νότια από τον Αυτοκινητόδρομο 12.

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα όλων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας. Η πρόσβαση γίνεται μέσω της ΕΟ Βόλου - Λάρισας η οποία βρίσκεται βόρεια της ΒΙΠΕ, μέσω ανισόπεδου κόμβου. Επιπρόσθετα υπάρχει σύνδεση μέσω του σιδηροδρομικού δικτύου καθώς και εξυπηρέτηση μέσω των αστικών λεωφορείων Βόλου.

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι η θέση του ακινήτου στην περιοχή χαρακτηρίζεται πολύ καλή, με καλή προβολή και εύκολη πρόσβαση.



δορυφορική απεικόνιση του ακινήτου και της περιοχής του

Πολεοδομικά στοιχεία

Η βιομηχανική περιοχή έχει δικό της πολεοδομικό καθεστώς το οποίο καθιερώθηκε κατά την δημιουργία της ΒΙΠΕ από την ΕΤΒΑ. Είναι κατοχυρωμένο με νομοθετικές ρυθμίσεις και καλύπτει τις ανάγκες της βιομηχανικής δραστηριότητας. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης έχουν ως εξής:

Διατάγματα Έγκρισης:
Έγκριση Ρυμ. Σχεδίου: Β.Δ. 19-12-1969 (Φ.Ε.Κ. 24Δ/14-2-70)
Έγκριση Όρων Δόμησης: Β.Δ. 578/6-9-69
Τροπ. Ρυμ. Σχεδίου: 18-11-72 (Φ.Ε.Κ. 350 Δ΄/72)
Τροπ. Ρυμ. Σχεδίου: 18-1-81(Φ.Ε.Κ. 12 Δ΄/81)
Αναθεώρηση Ρυμ. Σχεδίου: ΦΕΚ 440Δ'/2021: Στο Ο.Τ. 16 επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές επί σύγχρονων υποβάθρων, χωρίς ουσιαστικά να γίνεται ουδεμία τροποποίηση επ΄ αυτών.

Όροι Δόμησης: Αναθεώρηση Ρυμ. Σχεδίου: ΦΕΚ 440Δ'/2021:
Αρτιότητα: Ελάχιστο εμβαδόν: Ε= 2000 τ.μ. Πρόσωπο:20 μ.
Παρεκκλίσεις: Δεν υπάρχουν
ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ/(ΤΟΜΕΑΣ Ε):
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ: 1.6
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤ' ΟΓΚΟΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ: Σύμφωνα με το εδαφ. γ της παρ.2 του άρθρου 52 του Ν. 3952/2011: (σ.ο.)=7,00x(σ.δ.)=7x1,6=11,2
ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ: 60%
ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΟΡΙΑ: 0,6xΗ και τουλάχιστον 5μ.
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ: 19,50 μ.
ΛΟΙΠΑ: ΩΣ ΝΟΚ.

Σύμφωνα με τους ανωτέρω όρους δόμησης και τα λοιπά πολεοδομικά στοιχεία, το εκτιμώμενο γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Υπάρχει επίσης υπόλοιπο δόμησης για την ανέγερση λοιπών κτιρίων αν απαιτηθεί.

Όλα τα κτίσματα φέρεται ότι είναι σύννομα και συμμορφώνονται με τους εν ισχύ πολεοδομικούς ορούς και κτιριοδομικούς περιορισμούς, καθώς και τους κανονισμούς ενεργητικής και παθητικής πυροπροστασίας.

Γηπεδική έκταση

Η περιγραφή που ακολουθεί έγινε με βάση την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε και τα στοιχεία που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι ευθύνονται για την πληρότητα και την ακρίβεια αυτών.

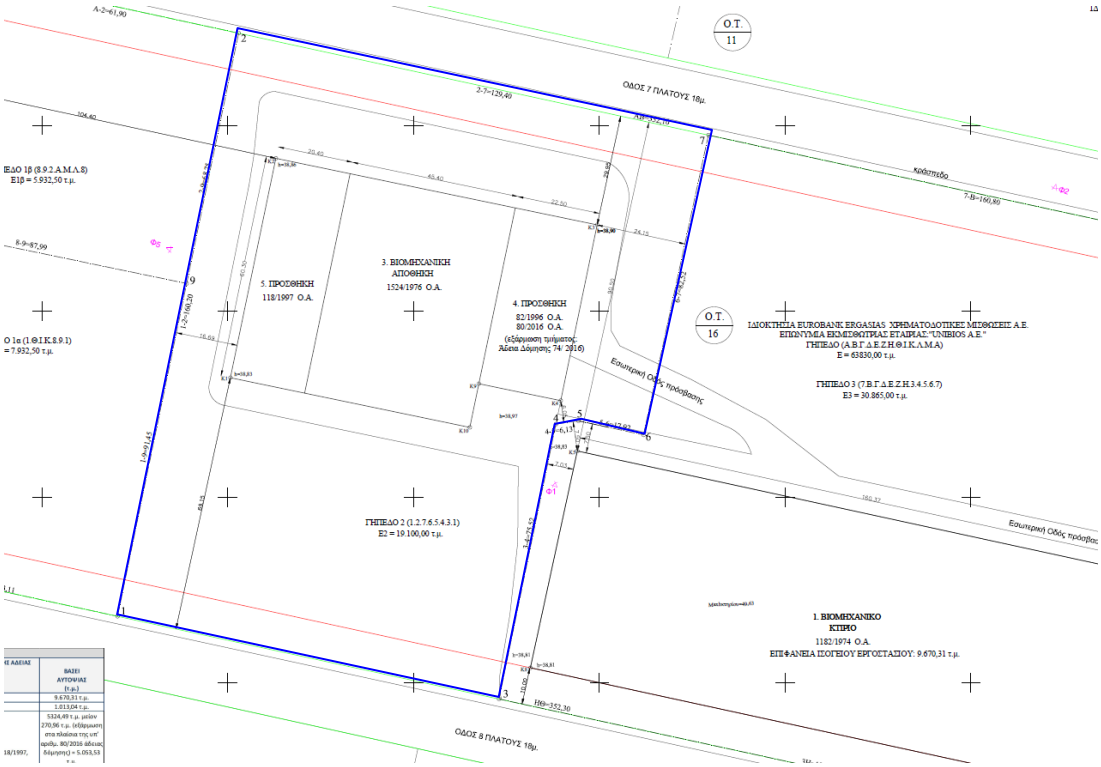
Το γήπεδο της υπό εκτίμηση εγκατάστασης χαρακτηρίζεται ως βιομηχανικό και βρίσκεται στο υπ' αριθ. 16 οικοδομικό τετράγωνο της Α' ΒΙΠΕ Βόλου. Αποτελεί τμήμα επί μείζονος γηπέδου (επιφανείας 63.830,00 Μ2), το οποίο καταλαμβάνει ολόκληρο το ΟΤ 16 και έχει προέλθει από κατάτμηση αυτού. Το ΟΤ 16 της ΒΙΠΕ βρίσκεται στη νοτιοανατολική πλευρά αυτής, περικλείεται από τις οδούς Γ, Β, 7 και 8 και συνορεύει βόρεια με το ΟΤ 11, δυτικά με τα ΟΤ 12-13-14-15, νότια με το ΟΤ 20 και ανατολικά με το ΟΤ 17.

Το εκτιμώμενο τμήμα (ΓΗΠΕΔΟ 2) στην παρούσα έχει τα εξής γεωμετρικά χαρακτηριστικά:

- Περιμετρικά όρια βάσει πρόσφατου τοπογραφικού διαγράμματος: 1.2.7.6.5.4.3.1.
- επιφάνεια 19.100,00 Μ2
- βόρειο-βορειοανατολικό πρόσωπο μήκους 129,40 Μ επί της Οδού 7 πλάτους 18 Μ
- δυτικό-βορειοδυτικό όριο με το ΓΗΠΕΔΟ 1β μήκους 68,75 Μ
- δυτικό-βορειοδυτικό όριο με το ΓΗΠΕΔΟ 1α μήκους 91,45 Μ
- ανατολικό – νοτιοανατολικό όριο με το ΓΗΠΕΔΟ 3 έτερο οικόπεδο του ίδιου Ο.Τ. με τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 182,09 Μ2
- σχήμα πολυγωνικό με μορφή παραλληλογράμμου γενικών διαστάσεων 130 x 160 Μ.

Υπάρχει είσοδος στη νοτιοδυτική γωνία του Ο.Τ. και έχει κατασκευασθεί εσωτερική οδός πρόσβασης από το ΓΗΠΕΔΟ 3. Το γήπεδο είναι περιμετρικά περιφραγμένο με συρματοπερίφραξη. Ο ακάλυπτος χώρος του γηπέδου είναι μερικώς ασφαλτοστρωμένος.

Το ακίνητο έχει σημαντικά πλεονεκτήματα από το νομικό καθεστώς στα πλαίσια της εφαρμογής των επενδυτικών και φορολογικών νόμων. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίρια απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ, ενώ ο συντελεστής ΕΝΦΙΑ για τα οικόπεδα υπολογίζεται με βάση το μικρότερο συντελεστή του συστήματος. Επίσης οι αγοραστές απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης και μειώνονται τα συμβολαιογραφικά έξοδα.



Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος

Κτίσματα

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της Unibios αποτελούνται από τα κτίρια που περιγράφονται στον παρακάτω πίνακα, κατασκευάστηκαν το 1976, με προσθήκες (α) και (β) στο κτίριο το 1996 και 1997 αντίστοιχα. Το 2016 κατεδαφίσθηκε μέρος της πρώτης επέκτασης του κτιρίου ώστε να είναι δυνατή η κατάτμηση του αρχικού οικοπέδου σε δύο μέρη καθένα από τα οποία να περιλαμβάνει ένα από τα μεγάλα κτίρια.

Βάσει του πρόσφατου τοπογραφικού και των κατόψεων που μας είχαν διατεθεί για τους σκοπούς προηγούμενης μελέτης εκτίμησης, τα κτίρια παρουσιάζουν την εξής κατανομή επιφανειών:

Επίπεδο	Χρήσεις	Εμβαδόν (m²)	Έτος κατασκευής
Ισόγειο	Βιομηχανοστάσιο	2.737,62	1976
Ισόγειο (α) προσθήκη	Βιομηχανοστάσιο	1.356,75	1996
Κατεδάφιση Μέρους Ισόγειας Προσθήκης (α)	Βιομηχανοστάσιο	-270,96	2016
Ισόγειο (β) προσθήκη	Βιομηχανοστάσιο	1.230,12	1997
ΣΥΝΟΛΟ		**5.053,53**	

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις παρουσιάζουν τα εξής επιμέρους τεχνικά χαρακτηριστικά:

Το αρχικό κτίριο και οι προσθήκες (α) και (β) αυτού που κατασκευάστηκαν βάσει των οικοδομικών αδειών 1524/1997, 82/1996 και 118/1997 αντίστοιχα βρίσκονται στο δυτικό μέρος του οικοπέδου και προς το κέντρο αυτού. Οι γενικές διαστάσεις του συνολικού κτιριακού όγκου είναι 88 x 60 Μ και χρησιμοποιείται ως χώρος παραγωγής και αποθηκευτικός χώρος των έτοιμων προϊόντων της εταιρίας. Από το κτίριο ήδη κατεδαφίσθηκε η ΝΑ γωνία έκτασης περίπου 270 Μ2 ώστε η απόσταση μεταξύ των κτιρίων να επιτρέπει την κατάτμηση του οικοπέδου σε δύο οικόπεδα που να περιλαμβάνουν ένα από τα δύο βασικά κτίρια.

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου παραγωγής, είναι από χάλυβα με υποστυλώματα από διπλά «Τ» και δικτυωτά δοκάρια στέγης. Η στέγη κάθε μίας από τις 4 αίθουσες έχει μορφή δίρριχτη και επιτρέπει το φυσικό φωτισμό με διαφώτιστα φύλα. Το καθαρό ύψος είναι περί τα 6 Μ. Περιμετρικά και σε ύψος 2 Μ έχει κατασκευαστεί τοιχίο από τσιμεντόλιθους το οποίο είναι επιχρισμένο και χρωματισμένο. Η πλευρική επένδυση, πάνω από τον τοίχο καθώς και η στέγη είναι κατασκευασμένα από φύλλα γαλβανισμένης λαμαρίνας τραπεζοειδούς διατομής. Τα μέτωπα της στέγης είναι επενδυμένα με φύλλα λαμαρίνας. Το δάπεδο είναι κατασκευασμένο από σκυρόδεμα με λειασμένη επιφάνεια. Το κτίριο φέρει δίκτυο αποχέτευσης όμβριων, με οριζόντιες και κατακόρυφες υδρορροές, φρεάτια και αγωγούς και συνδέεται με το κεντρικό δίκτυο απορροής όμβριων υδάτων της ΒΙΠΕ. Το κτίριο έχει τέσσερις συρόμενες πόρτες με διαστάσεις 5 x 4,5 Μ ύψος, από γαλβανισμένη προχρωματισμένη λαμαρίνα, οι οποίες βρίσκονται δύο στην βόρεια, μία στη νότια πλευρά, και μία στην ανατολική. Τα κτίρια διαθέτουν δύο γερανογέφυρες ανυψωτικής ικανότητας 3 τόνων έκαστη. Τα κτίρια διαθέτουν συναγερμό και συμβατική υδραυλική – ηλεκτρική εγκατάσταση.

Συμπεράσματα

Το ακίνητο έχει σημαντικά πλεονεκτήματα από το νομικό καθεστώς στα πλαίσια της εφαρμογής των επενδυτικών και φορολογικών νόμων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κατόπιν της έρευνας αγοράς και σύμφωνα με το αρχείο μας η διακύμανση του κόστους κατασκευής αντίστοιχων νεόδμητων εγκαταστάσεων έχουν ως εξής:

- Κόστος κατασκευής κτιρίων παραγωγής συμπεριλαμβανομένων των στοιχειωδών η/μ εγκαταστάσεων: από 350 έως 600 €/Μ2
- Κόστος κατασκευής περιβάλλοντα χώρου και έργων υποδομής: 50.000 € κατ' αποκοπή
- Συντελεστής εκθετικής απαξίωσης κτιρίων κατ΄ έτος: 1,00% - 1,50%

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η ελληνική οικονομία από το 2010 μέχρι σήμερα έχει επιτύχει διόρθωση των μακροοικονομικών ανισορροπιών, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας σε όρους κόστους εργασίας, αναδιάρθρωση και ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού της συστήματος. Η τάση σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2019, με κύριο χαρακτηριστικό τους διαφορετικούς ρυθμούς προσαρμογής των επιμέρους αγορών και χρήσεων ακινήτων. Η κτηματαγορά στην περιοχή, ακολούθησε τη γενικότερη εικόνα της αγοράς ακινήτων.

Η θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας ανακόπηκε βίαια με το ξέσπασμα της πανδημίας του COVID-19, η οποία είχε ως αποτέλεσμα την πλήρη έλλειψη οικονομικής δραστηριότητας στις περισσότερες χώρες. Από το πρώτο εξάμηνο του 2022 η δυναμική της κτηματαγοράς φαίνεται να ανακάμπτει έχοντας όμως να αντιμετωπίσει τις συνέπειες του πολέμου στην Ουκρανία και την αβεβαιότητα που σχετίζεται με την αύξηση τους κόστους της ενέργειας και των υλικών, τις αυξήσεις των επιτοκίων και γενικότερα με τις αρνητικές προβλέψεις για τις επιπτώσεις της τρέχουσας γεωπολιτικής αναταραχής στην παγκόσμια οικονομία.

Στον απόηχο των ανωτέρω εξελίξεων, η κτηματαγορά διαμορφώνεται από τους ακόλουθους άξονες:

- ο πόλεμος στην Ουκρανία έχει οδηγήσει μεταξύ άλλων σε δομική αλλαγή της αγοράς ενεργείας με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση του σχετικού κόστους και αύξηση πληθωρισμού κόστους σε διψήφια επίπεδα,
- το δημογραφικό της χώρας επηρεάζει το πλήθος των απαιτούμενων κατοικιών, αλλά και το μέγεθός τους. Από υστέρηση της τάξης των 25.000 το έτος το 2016 πλέον κινούμαστε περί τις 40.000 το έτος με αποτέλεσμα ο πληθυσμός της χώρας να μικραίνει κατά 0,4% περίπου ενώ παράλληλα γηράσκει,
- τα διαθέσιμα των νοικοκυριών συρρικνώνονται σοβαρά από την αύξηση του κόστους ζωής. Η αύξηση του μέσου μισθού στην Ελλάδα κατά το Q2 2022 ήταν η χαμηλότερη στην ΕΕ στο μόλις 0,8% σε σχέση με το 2021 ενώ αντίστοιχα η αξία του μέσου οικιστικού ακινήτου το ίδιο διάστημα αυξήθηκε κατά τουλάχιστον 8,8% με τον πληθωρισμό να κινείται περί το 10%,

- η αύξηση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, οδηγεί σε αύξηση του κόστους των επιτοκίων δανεισμού και σημαίνει το τέλος του φθηνού χρήματος,
- η παρουσία Covid-19 και παραλλαγές του,
- η πορεία των οικοδομικών αδειών από το 2007 έως το 2016 ήταν έντονα πτωτική όταν οι άδειες οικοδομών αποτελούσαν το 15% εκείνων του 2007 όμως το 2021 αποτέλεσε στο 30% αυτών και το 2022 παρατηρείται σταθεροποίηση πλήθους αλλά μείωση άνω του 20% στην επιφάνεια,
- η ανάπτυξη της Χώρας κινείται θετικά παρά το πολύ δύσκολο και ρευστό περιβάλλον,
- ο τουρισμός είναι το συγκριτικό πλεονέκτημα της οικονομίας που έχει οδηγήσει και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων και από ξένους, τα δε προβεβλημένα τουριστικά μέρη αποτελούν σημεία ιδιαίτερης προσοχής και σημαντικού ενδιαφέροντος για ζήτηση,
- η Ελληνική αγορά ακινήτων αποτελεί πλέον διεθνή χώρο επενδύσεων,
- τα κόκκινα δάνεια έχουν περιοριστεί σε μονοψήφιο ποσοστό.

Στο ρευστό αυτό περιβάλλον, όπου οι αποταμιεύσεις κεφαλαίων στις τράπεζες οδηγούν σε απώλεια χρήματος και το χρηματιστήριο κινείται υποτονικά, τοποθετήσεις σε αξιόλογα ακίνητα αποτελούν ανάσχεση και προστασία από τον πληθωρισμό καθώς παρέχουν θετική μισθωτική απόδοση και ενδεχόμενα αύξηση της κεφαλαιακής αξίας.

Οι περισσότερες μισθωτικές συμβάσεις είναι συνδεδεμένες με τον πληθωρισμό ενώ ιστορικά η αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων αλλά και των αγοραίων αξιών υπερβαίνει αυτή του πληθωρισμού σε ακίνητα με καλά θεμελιώδη χαρακτηριστικά.

Οι αξίες νεόδμητων κατοικιών εξακολουθούν να υπολείπονται μεσοσταθμικά κατά 20% περίπου εκείνων του 2007 με σημαντικές αποκλίσεις όμως ανά περιοχή, ενώ τα γραφειακά ακίνητα έχουν ανακτήσει μεγαλύτερο ποσοστό της αξίας τους και τα καταστήματα μικρότερο με τα logistics να υπεραποδίδουν ως συνέπεια της αλλαγής καταναλωτικών συνθηκών.

Οικιστικά και γραφειακά ακίνητα με βελτιωμένα ενεργειακά χαρακτηριστικά, κοντά σε σταθμούς σταθερής τροχιάς και σημεία ενδιαφέροντος, τουριστικά ακίνητα στις εύκολα προσβάσιμες περιοχές της χώρας, σύγχρονοι αποθηκευτικοί χώροι τόσο εκτός όσο και ενός αστικού ιστού, αλλά και λοιπές πιο εξειδικευμένες τοποθετήσεις που ακολουθούν τις νέες απαιτήσεις στο real estate θα εξακολουθήσουν να αποτελούν μια χαμηλού κινδύνου, αποδοτική επένδυση.

Κύριο χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς αποτελεί η επαναφορά στην κινητικότητα μετά από τη στάση αναμονής εξαιτίας της πανδημίας του Covid 19 καθώς ο όγκος αγοραπωλησιών ο οποίος είχε μειωθεί, πλέον έχει αυξηθεί σημαντικά σε ορισμένες κατηγορίας ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά ζήτησης έχουν επίσης τροποποιηθεί λόγω της επαναφοράς του αγοραστικού ενδιαφέροντος από συγκεκριμένες μερίδες αγοραστών του εξωτερικού οι οποίες λόγω Covid 19 είχαν απομακρυνθεί από την αγορά καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, ενώ σημαντική είναι η κινητικότητα σε νεόδμητα ακίνητα, ακίνητα με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα καθώς και στα λεγόμενα Prime ακίνητα. Αξίζει να σημειωθεί η αποχή των Κινέζων αγοραστών λόγω της έξαρσης του Covid

19 στην Κίνα, ενώ λόγω και της οικονομικής ύφεσης στην Ευρωζώνη και στην Αμερική όπου ήδη σημειώνονται μειώσεις στις αξίες των ακινήτων, η επιβράδυνση στον ρυθμό αύξησης των αξιών και στην Ελληνική αγορά είναι αναμενόμενη.

Σοβαρή απειλή για την ανάπτυξη της Ευρώπης και της Ελλάδος και γενικά για την παγκόσμια ανάπτυξη προκύπτει: (i) από τον Πόλεμο στην Ουκρανία και τα μεγάλα προβλήματα τροφοδοσίας της Ευρώπης με Ρωσικό Φυσικό Αέριο, (ii) Από την εκρηκτική αύξηση του πληθωρισμού και (iii) από την επιθετική αύξηση των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες. Η απειλή αυτή δεν φαίνεται να υλοποιήθηκε (εκτός των χωρών που είναι περισσότερο εκτεθειμένες στις αρνητικές συνθήκες του πολέμου στην Ουκρανία) στο εννεάμηνο 2022. Ωστόσο, εκτιμάται ότι θα έχει εξαιρετικά αρνητικές επιπτώσεις στην αύξηση του ΑΕΠ στην Ευρώπη και ενδεχομένως και στην Ελλάδα στο 4ο τρίμηνο 2022 και κυρίως κατά το 2023. Ιδιαίτερα σημαντικές αναμένεται να είναι οι αρνητικές επιπτώσεις από την πολιτική αύξησης των επιτοκίων παρέμβασης από τις Κεντρικές Τράπεζες, με σημαντικό περιορισμό της ρευστότητας στις οικονομίες, καθώς και λόγω των αυξημένων αναγκών σε φυσικό αέριο των Ευρωπαϊκών οικονομιών τον Χειμώνα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία αγοράς ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, οι επενδυτικές πράξεις στον τομέα των ακινήτων συνεχίζονται. Η οικοδομική δραστηριότητα των επαγγελματικών ακινήτων κινείται με ηπιότερους ρυθμούς σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Ειδικά μετά το πρώτο δίμηνο του έτους, καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί στον αριθμό νέων αδειών, με μοναδική εξαίρεση την κατασκευή ξενοδοχείων που διατηρεί αξιοσημείωτους ρυθμούς αύξησης. Η κατοικία ως επενδυτική χρήση, είτε μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε μέσω ειδικών χρήσεων επιχειρηματικού ενδιαφέροντος, συνεχίζει να προσελκύει αυξημένο ενδιαφέρον και να απορροφά αυξανόμενο μερίδιο των επενδυτικών κεφαλαίων που προορίζονται για την ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων.

Στην Ελλάδα οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις της κρίσης στην Ουκρανία και της εκρηκτικής αύξησης του (κατά 90% εισαγόμενου) πληθωρισμού στην αύξηση του ΑΕΠ, υπερ-αντισταθμίστηκαν στο εννεάμηνο 2022 από τα θετικά base effects και τις αυξητικές προσαρμογές – διορθώσεις - της αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Eurostat, ο πληθωρισμός στην Ελλάδα τον Νοέμβριο 2023 διαμορφώθηκε στο 3% (από 3,8% τον Οκτώβριο) ενώ και στην ευρωζώνη υποχώρησε στο 2,4% από 2,9%. Εξετάζοντας τις κύριες συνιστώσες του πληθωρισμού στη ζώνη του ευρώ, τα τρόφιμα, το αλκοόλ και ο καπνός αναμένεται να έχουν τον υψηλότερο ετήσιο ρυθμό τον Νοέμβριο (6,9%, έναντι 7,4% τον Οκτώβριο), ακολουθούμενες από τις υπηρεσίες (4,0%, έναντι 4,6% τον Οκτώβριο), τα μη ενεργειακά βιομηχανικά αγαθά (2,9%, έναντι 3,5% τον Οκτώβριο) και την ενέργεια (-11,5%, έναντι -11,2% τον Οκτώβριο).

Ο δομικός πληθωρισμός, που εξαιρεί τις ευμετάβλητες τιμές των καυσίμων και των τροφίμων, επιβραδύνθηκε για τέταρτο μήνα, στο 3,6% ετησίως.

Τον Οκτώβριο ο πληθωρισμός στην Ελλάδα διαμορφώθηκε στο 3,8% (εναρμονισμένος για να μπορεί να συγκριθεί με την υπόλοιπη ευρωζώνη), σύμφωνα με τα στοιχεία της ευρωπαϊκής στατιστικής αρχής. Αντίστοιχα, στο 2,9% είχε υποχωρήσει ο ετήσιος πληθωρισμός στη ζώνη του ευρώ τον Οκτώβριο, από 4,3% τον Σεπτέμβριο.

Ο πληθωρισμός στην Ελλάδα το 2023 σημείωσε πτώση και σε μηνιαίο επίπεδο (-1,1 από τον Οκτώβριο μέχρι τον Νοέμβριο), κάτι που δείχνει την τάση αποκλιμάκωσης.

Σύμφωνα με τον διοικητή της ΤτΕ Γιάννη Στουρνάρα, οι επικαιροποιημένες προβλέψεις της ΤτΕ δείχνουν ότι ο πληθωρισμός στην Ελλάδα θα κινηθεί σε μια χαμηλότερη τροχιά. Η προκαταρκτική εκτίμηση για το 2023 παραμένει στο 4,3%, αλλά φαίνεται πλέον ότι ο πληθωρισμός θα μειωθεί σε 3,5% το 2024 και σε 2,2% το 2025, αντί 3,8% και 2,3% αντίστοιχα, όπως αναμενόταν στις προηγούμενες προβλέψεις. Οι προκαταρκτικές εκτιμήσεις της κεντρικής τράπεζας είναι ελαφρώς πιο απαισιόδοξες σε σχέση με τις εκτιμήσεις της ελληνικής κυβέρνησης.

Το ΔΝΤ προβλέπει για το 2023 ανάπτυξη 2,5% στην Ελλάδα, εκτιμώντας ότι το 2024 η οικονομία θα τρέξει με 2%. Στην έκθεση World Economic Outlook εκτιμά παράλληλα ότι θα περιοριστεί ο πληθωρισμός στο 4,1% τη φετινή χρονιά και θα υπάρξει νέα αποκλιμάκωση την επόμενη, στο 2,8%. Σε πτωτική τροχιά θα βρεθεί και η ανεργία, η οποία αναμένεται από το 10,8% το 2023 να περιοριστεί το 2024 στο 9,3%.

Βιομηχανικά - Βιοτεχνικά ακίνητα

Τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά ακίνητα (δηλαδή τα ακίνητα που φιλοξενούν διαδικασίες παραγωγής), ως ειδικά ακίνητα, σε αντιδιαστολή με άλλες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων (όπως λόγου χάρη τα κτίρια αποθηκών ή τα κτίρια γραφείων), κατασκευάζονται με γνώμονα την εξυπηρέτηση συγκεκριμένης λειτουργίας και τις ανάγκες συγκεκριμένων χρηστών, λαμβάνοντας χαρακτήρα και μορφή πολύ διαφορετικό ανά περίπτωση, όπως κτίρια καθ' έκταση ή καθ' ύψος αναπτυγμένα, συμβατικής κατασκευής, ελαφριάς κατασκευής, σύμμεικτης ή άλλης ειδικής κατασκευής, με μεγάλο ή όχι εσωτερικό ύψος, με ειδικές ή όχι εγκαταστάσεις (ασφάλειας, φύλαξης, υγιεινής κ.λπ.), με εξαντλημένους ή όχι τους συντελεστές εκμετάλλευσης, αναπτυγμένα σε ένα κύριο όγκο σε περισσότερα επί μέρους μικρότερα κτίρια κ.ά.. Για το λόγο αυτό, το αντικείμενο των βιομηχανικών ακινήτων δεν έχει αναχθεί σε τελικό προϊόν παραγωγής από πλευράς εργοληπτικών επιχειρήσεων, δηλαδή δεν υπάρχουν ακόμη κατασκευαστικές εταιρείες πρόθυμες να αγοράσουν γήπεδα και να ανεγείρουν βιομηχανικά κτίρια προς πώληση χωρίς να είναι γνωστός ο τελικός αγοραστής, κάτι που έχει κάνει την εμφάνισή του μόνο στο χώρο των εγκαταστάσεων αποθηκευτικών χώρων (logistics).

Σύγχρονοι αποθηκευτικοί / βιομηχανικοί χώροι καλής ποιότητας κατασκευής, με μεγάλα ύψη και βοηθητικούς χώρους γραφείων, συνεχίζουν να έλκουν το επενδυτικό ενδιαφέρον παρόλο την παρούσα οικονομική κατάσταση. Ωστόσο υπάρχει απροθυμία των κατασκευαστών για νέες αναπτύξεις αν δεν αποτελεί απαίτηση κάποιου μελλοντικού μισθωτή ή αγοραστή, γεγονός το οποίο διατηρεί τα επίπεδα προσφοράς νέων χώρων παρεμφερούς χρήσης σε χαμηλά επίπεδα. Τα εν λόγω καινούργια κτίρια απορροφώνται ευκολότερα στην αγορά ενώ κενά παραμένουν ακίνητα μεγάλης παλαιότητας που δεν φέρουν σύγχρονες προδιαγραφές. Η πανδημία του Covid-19 έχει δημιουργήσει ζήτηση για ορισμένες κατηγορίες προϊόντων με αποτέλεσμα την τόνωση ορισμένων βιομηχανιών.

Αγορά γης

Η οικονομική κρίση η οποία έχει πλήξει τη χώρα έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την αξία της γης, είτε αυτή είναι εντός σχεδίου πόλεως είτε είναι εκτός σχεδίου πόλεως, σε όλη τη χώρα, ενώ και η ζήτηση είναι σαφώς μειωμένη σε περιοχές όπου η οικονομία δεν έχει ακόμα αρχίσει να κινείται. Όπου όμως υπάρχει κινητικότητα η ζήτηση και κατ' επέκταση και οι τιμές προσεγγίζουν ή ακόμα και υπερβαίνουν επίπεδα προ κρίσης.

Οι πωλήσεις οικοπέδων είναι λιγότερες σε αριθμό σε σχέση με τα προ κρίσης έτη αλλά σημαντικά περισσότερες από ότι τα προηγούμενα χρόνια, ενώ υπάρχει κινητικότητα τόσο από ιδιώτες των οποίων το ενδιαφέρον στρέφεται σε μικρής εκτάσεως οικόπεδα αλλά και από κατασκευαστές σε περιοχές όπου υπάρχει ζήτηση. Υπάρχει πληθώρα διάθεσης οικοπεδικών εκτάσεων όλων των επιφανειών, ενώ σε περιοχές όπως το κέντρο που δεν υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις επικρατεί η τάση κατεδάφισης των ήδη υπαρχουσών παλαιών κατοικιών προς ανέγερση νέων.

Οικόπεδα τα οποία προορίζονται για επαγγελματική ανάπτυξη συναντώνται σπανιότερα λόγω της υψηλής πυκνότητας δόμησης και έλλειψης κενών εκτάσεων. Επίσης εντοπίζεται ικανοποιητικό επαγγελματικό κτιριακό απόθεμα, το οποίο δεδομένου της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας παραμένει σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτο. Από την άλλη πλευρά το γραφειακό απόθεμα εντοπίζεται σε χώρους χαμηλότερων ποιοτικών προδιαγραφών ενώ υπάρχει έλλειψη και πολύ χαμηλά ποσοστά κενών χώρων σε γραφεία Class A. Μεγάλες εκτάσεις, ικανές για τη στέγαση γραφειακών αναπτύξεων κρίσιμου μεγέθους υπάρχουν ελάχιστες, ως εκ τούτου αν και η ζήτηση είναι γενικά ελάχιστη, εντούτοις παρουσιάζουν χαρακτηριστικά μοναδικότητας. Το ενδιαφέρον για τέτοιες εκτάσεις προέρχεται κυρίως από εταιρείες που αποσκοπούν στην ιδιόχρηση, ενώ υπάρχει και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον το οποίο ήταν περιορισμένο τα τελευταία έτη.

Ισχύς Μελέτης

Οι αποτιμήσεις αποτελούν γνώμες σχετικά με την τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης, βάσει συγκεκριμένων παραδοχών. Όπως όλες οι γνώμες, ο βαθμός αξιοπιστίας τους (δηλαδή η πιθανότητα να ταυτιστεί η εκτιμηθείσα αξία με το τίμημα συναλλαγής κατά την ημερομηνία της εκτίμησης) μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά. Οι αποκλίσεις αυτές μπορούν να προκύψουν λόγω συγκεκριμένων ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου, τη θέση του στην αγορά και τη διαθέσιμη πληροφόρηση στον εκτιμητή. Έτσι, δοθείσας της απουσίας ικανοποιητικών πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων πώλησης κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, η εκτίμηση γίνεται κατά κύριο λόγο με στοιχεία ζητούμενων τιμών με αντίστοιχη αύξηση της αβεβαιότητας.

Υπό αυτές τις οικονομικές συνθήκες και τη ρευστότητα της αγοράς εκτιμάται ότι το διάστημα ισχύος της παρούσης ανέρχεται σε δώδεκα μήνες.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η εύλογη αξία του ακινήτου υπολογίζεται ως το άθροισμα του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης του κτιρίου και της αξίας του γηπέδου.

Το αποσβεσμένο κόστος κατασκευής εκάστου κτιρίου υπολογίζεται πρώτα ως το κόστος κατασκευής του ως νέο για τη χρήση για την οποία κατασκευάσθηκε, και έπειτα εφαρμόζεται συντελεστής απαξίωσης σύμφωνα με την παλαιότητά του.

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας κτιρίου και εγκαταστάσεων (χωρίς την αξία των Η/Μ εξοπλισμού, παρά μόνο των εγκαταστάσεων των απαραίτητων για τη λειτουργία του εργοστασίου που είναι ενσωματωμένες στις κτιριακές εγκαταστάσεις), λαμβάνουμε το απαξιωμένο κόστος κατασκευής το οποίο προκύπτει από το εύλογο κατασκευαστικό κόστος των κτιρίων νεόδμητων.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αξία γηπεδικής έκτασης

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς ως εύλογη τιμή μονάδας πώλησης του γηπέδου θεωρείται το ποσό των 50 €/Μ2, όπως αυτό καθορίζεται από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ. Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας και την επιφάνεια του ακινήτου, η συνολική αξία είναι η εξής:

Α = 19.100 Μ2 x 50 €/Μ2 = 955.000 €.

Αξία κτιριακών εγκαταστάσεων και βελτιώσεων γηπέδου

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμών των επιμέρους αξιών και του συνόλου του ακινήτου:

ΚΤΙΡΙΟ Β - Περιγραφή	Χρήση	Επιφάνεια	Έτος Κατασκευής	Κόστος αντικατάστασης	Παλαιότητα	Συνολική απαξίωση	DRC
Ισόγειο	Αποθήκη	2.737,62	1976	410	48	0,547	614.000
Ισόγειο (α) προσθήκη	Αποθήκη	1.085,79	1996	410	28	0,703	313.000
Ισόγειο (β) προσθήκη	Αποθήκη	1.230,12	1997	410	27	0,712	359.000
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ							**1.286.000**
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΠΧ							**50.000**
ΣΥΝΟΛΟ							**1.336.000**

Συνολική Αξία

Με βάση τα ανωτέρω, η συνολική αξία του αντικειμένου της παρούσας υπολογίζεται ίση με:

Α = Αξία γης + Αξία κτιριακών + Αξία διαμορφώσεων = **2.300.000 € κατόπιν στρογγύλευσης.**

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Με βάση την ανωτέρω στρογγύλευση, οι αξίες αναμορφώνονται ως εξής:

Αξία γηπέδου:	955.000 €
Αξία κτιρίων - διαμορφώσεων:	1.345.000 €
Σύνολο:	**2.300.000 €**

ήτοι κατόπιν στρογγύλευσης **Δύο Εκατομμύρια Τριακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (2.300.000 €)** για την 31.01.2024.

Σημειώνεται ότι λόγω του σκοπού της εκτίμησης, το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης ταυτίζεται με την εύλογη αξία.

Βάσει των δεδομένων και των πληροφοριών τις οποίες λάβαμε από τη Διοίκηση της Εταιρίας και της εργασίας που εκτελέσαμε και αφού ληφθούν υπόψη οι εξαιρέσεις και οι περιορισμοί που αναφέρονται παραπάνω, αξιολογούμε ότι η τιμή πώλησης των ευρώ 2.300.000 κατά το συμβόλαιο για τη μεταβίβαση του ακινήτου, είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρία και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων της μειοψηφίας όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018.

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

ΜΗΤΡΩΟΥ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΜΕΛΟΣ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ Α.Μ. 001
Ν. 4152/2013

.....

Ιωάννης Αλεξόπουλος
Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc
Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 001
Recognized European Valuer (REV – GR/avag/2018/119)

rev TM Recognised European Valuer
Ioannis Alexopoulos
REV-GR/AVAG/2018/119

ΟΡΙΣΜΟΙ

Χρονολογική ηλικία
Χρονολογική ηλικία (chronological age) ή απλά ηλικία είναι ο αριθμός των ετών που έχουν παρέλθει από την στιγμή που ένα πάγιο κατασκευάστηκε.

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

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

Αξία κτήσης
Στην Αξία Κτήσης ενός μηχανήματος περιλαμβάνονται: Η αξία αγοράς, Τα μεταφορικά (το ύψος των εξόδων αυτών εξαρτάται από το βάρος, την απόσταση, τις διαστάσεις, το είδος μεταφοράς κλπ.), το κόστος εγκατάστασης (το κόστος αυτό εξαρτάται από το μέγεθος, τη δυσκολία της εγκατάστασης κλπ.), τα έξοδα ασφάλισης των μηχανημάτων, συσκευασίας, τα έξοδα εκτελωνισμού, έξοδα μελετών κλπ.

Αξία αντικατάστασης
Η Αξία Αντικατάστασης αφορά το σημερινό κόστος ενός όμοιου παγίου που είναι κατά το δυνατό ισοδύναμο στη χρηστικότητα με το πάγιο που εκτιμάται.

Αποσβεσμένο κόστος αντίστασης
Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (AKA - depreciated replacement cost - DRC) είναι το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός υφιστάμενου παγίου στοιχείου, με ένα θεωρητικό σύγχρονο αντίστοιχό του, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

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

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

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

Αγοραία αξία
Αγοραία Αξία (market value) είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

Αξία αναγκαστικής πώλησης
Αξία αναγκαστικής πώλησης (forced sale value) είναι το ποσό που θα μπορούσε να εισπραχθεί από ένα πάγιο όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος, για οποιονδήποτε λόγο, να διαθέσει το πάγιο προς πώληση.

Αξία Ρευστοποίησης στη θέση του (Liquidation Value in Place)
Το εκτιμώμενο ποσό στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί τυπικά μία συναλλαγή, σε μία ακριβή ημερομηνία, όταν ο πωλητής τελεί υπό πίεση, αναφορικά με μία αποτυχημένη, ανενεργή εγκατάσταση, υποθέτοντας ότι όλη εγκατάσταση πουλιέται άθικτη και αφού διαφημιστεί κατάλληλα.

Αξία Ομαλής Ρευστοποίησης (Orderly Liquidation Value)
Το εκτιμώμενο ποσό στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί τυπικά μία πώληση ρευστοποίησης, σε μία ακριβή ημερομηνία, με δεδομένη μία εύλογη περίοδο ανεύρεσης αγοραστή/-ών, όταν ο πωλητής τελεί υπό πίεση να πουλήσει το πάγιο «όπως είναι» και «όπου είναι».

Αξία Αναγκαστικής Ρευστοποίησης (Forced Liquidation Value)
Το ποσό στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί τυπικά ένας δημόσιος πλειστηριασμός που έχει διαφημιστεί και διενεργηθεί κατάλληλα, σε μία ακριβή ημερομηνία, όταν ο πωλητής τελεί υπό πίεση να πουλήσει με την αίσθηση του επείγοντος στη βάση ότι το πάγιο πουλιέται ως έχει και εκεί που βρίσκεται.

Υπολειμματική Αξία (Salvage Value)
Το ποσό στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί η πώληση, σε μία ακριβή ημερομηνία, ενός παγίου ή ενός εξαρτήματος παγίου που έχει παύσει να λειτουργεί, προκειμένου αυτό να χρησιμοποιηθεί αλλού.

Αξία σκραπ (Scrap Value)
Το ποσό στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί η πώληση, σε μία ακριβή ημερομηνία, ενός παγίου που πουλιέται για τα συστατικά υλικά του και όχι για παραγωγική χρήση.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ









