ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 14- 05 - 2020

Αριθμ. Πρωτ. : 47387

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

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» **.**

Την 14-05-2020 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2132371, η από 4-6-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά των παραρτημάτων για την ανώνυμη εταιρεία «VIOHALCO S.A.» με αρ. ΓΕΜΗ 126701201001(κατ' εντολή του Ελληνικού υποκαταστήματος) του βιομηχανικού ακινήτου που βρίσκεται στη θέση «Σκάλα» Πύλης, στα Δερβενοχώρια Βοιωτίας με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου που εισφέρθηκε στη συσταθείσα ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: 152321260000, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018 και του ν. 4601/2019, συνταχθείσα και υπογραφείσα από τον Διευθυντή του Τεχνικού Τμήματος Βασίλη Ζωγράφο (ΑΡ. Μητρώου Υπ. 35) και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο Νίκο Χατζητσόλη (ΑΡ. Μητρώου Υπ. 201) , της εταιρείας «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» μέλους του διεθνούς δικτύου της CBRE.
Η ανωτέρω έκθεση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης

Ο Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Ιωάννης Αρεταίος



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ

Θέση «Σκάλα», Πύλη, Δερβενοχώρια

4 Ιουνίου 2019

Κατ' εντολή

VIOHALCO S.A. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

ΥΠΟΨΗ: ΚΟΥ ΠΑΝΤΕΛΗ ΜΑΥΡΑΚΗ ΑΡ. ΠΡΩΤ.:ΚΒ/ΓΑ/ΑΟ-2019/10926(6)

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ..... 4

A. ΧΑΡΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 11

B. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12

C. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 13

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

Δήλωση περιορισμού ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «**Έκθεση**») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. («**ΑΞΙΕΣ**») για τη VIOHALCO S.A. (μέσω του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ της), (ο «**Πελάτης**»),σύμφωνα με το από 2ης Απριλίου 2019 ιδιωτικό συμφωνητικό-σύμβαση ανάθεσης έργου (η «**Σύμβαση Ανάθεσης**»). Η Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον Εντολέα και στους λοιπούς αποδέκτες της Έκθεσης.

Ο Εντολέας και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της ΑΞΙΕΣ. Η ΑΞΙΕΣ παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον Εντολέα και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δεν μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την ΑΞΙΕΣ γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του Εντολέα, τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η ΑΞΙΕΣ έναντι οποιουδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο Εντολέας της (ή ένας από τους εντολείς της), σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

1. το 10% της αξίας του αντικειμένου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης, κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
2. το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η ΑΞΙΕΣ ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων, προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την ΑΞΙΕΣ από οποιαδήποτε ευθύνη έχει, για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω, κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του Εντολέα ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης. Κατά συνέπεια, η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ό,τι αφορά τρίτα, φυσικά ή νομικά, πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η ΑΞΙΕΣ δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημιά (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την ΑΞΙΕΣ χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό, πρόσωπο. Πέραν τούτου, η ΑΞΙΕΣ δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του Εντολέα και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το αν και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το αντικείμενο της εκτίμησης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εντολή ανάθεσης

Βάσει της από 2ης Απριλίου 2019 εντολής ανάθεσης, προβήκαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας του βιομηχανικού ακινήτου που βρίσκεται στη θέση «Σκάλα» Πύλης, στα Δερβενοχώρια Βοιωτίας, κατόπιν πραγματοποιήσαμε έρευνα κτηματαγοράς και σας γνωστοποιούμε τα παρακάτω.

Σκοπός εκτίμησης και κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του ακινήτου για την εισφορά σε είδος του ακινήτου σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία (βάσει των οικείων άρθρων του Ν.4548/2018 με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30η Απριλίου 2019.

Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπιστεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation - Global Standards 2017 [«Red Book»]), τη The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA European Valuation Standards [EVS] 2016 - 8η έκδοση [«Blue Book»]), καθώς και το International Valuation Standards Council (IVS 2017). Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, στα οποία βασίζεται η εκτίμηση, παρουσιάζονται σε αυτήν την έκθεση. Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο σε τοπικό, όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.

Παρασχεθέντα έγγραφα

Για το σκοπό της παρούσας μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά από τον εντολέα τα παρακάτω έγγραφα, τα οποία θεωρήσαμε ως ακριβή και ισχύοντα.

- Η από 21/12/2018 βεβαίωση μηχανικού του Ν.4495/2017 του διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Φώτη Σωτηρόπουλου.
- Η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/2013 με ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 24/10/2018.
- Το από Σεπτεμβρίου 2017 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου Τοπογράφου Μηχανικού Κωνσταντίνου Μπιτσικώκου.
- Η υπ' αριθμό 431 και υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 1115/31-3-79 άδεια οικοδομής της πολεοδομίας Λειβαδιάς.
- Η υπ' αριθμό 6353/16-08-2016 πράξη συγχώνευσης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγέωργη, καθώς και η μεταγραφή της.
- Η με ημερομηνία 26/4/2019 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες.

Σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα παρασχεθέντα έγγραφα ή τα κοινοποιημένα στοιχεία, στα οποία βασίστηκε η εν λόγω έκθεση, αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας εκτίμησης.

Δεδομένα εκτίμησης

- Η αξία που παρουσιάζεται στην παρούσα έκθεση αντιπροσωπεύει την αντικειμενική μας εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Τίθεται επίσης η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα ουσιαστικά πράξη αγοραπωλησίας, αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθηση των ακινήτου στην ανοιχτή αγορά.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η εν λόγω έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί, ελεγχθεί και εγκριθεί από Έλληνες πιστοποιημένους εκτιμητές, ως αυτοί υπογράφουν την παρούσα και σύμφωνα με τη σχετική πιστοποίησή τους ως εκτιμητές ακινήτων. Οι εκτιμητές είναι πλήρως καταρτισμένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (Red Book), της TEGoVA (Blue Book) και του IVSC.
- Η συνολική αμοιβή της ΑΞΙΕΣ Α.Ε., συμπεριλαμβανομένης της αμοιβής για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης, είναι χαμηλότερη του 5% του συνολικού ετήσιου εισοδήματός της.
- Η χρήση και δημοσίευση της έκθεσης εκτίμησης χωρίς να απαιτείται προηγούμενη συναίνεση μας επιτρέπεται μόνον για τους σκοπούς της αδειοδότησης και της σύστασης ανώνυμης εταιρείας (εισφορά σε είδος). Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο για διαφορετικό σκοπό από αυτόν χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας.

Ειδικές και κρίσιμες παραδοχές εκτίμησης

- Δεν έγινε εμβαδομέτρηση ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση στο ακίνητο, αλλά βασιστήκαμε στα εμβαδά και τις επιφάνειες που παρουσιάζονται στα παρασχεθέντα έγγραφα και στοιχεία.
- Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπ' όψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα, ή μελέτη εδάφους, που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε ρύπανση ή την πιθανότητα μόλυνσης σε αυτά. Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των υπό εκτίμηση ακινήτων, ή των παρακείμενων ακινήτων και χρήσεων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων ρύπανσης. Συνεπώς και για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης, θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
- Δεν έχουμε εκπονήσει στατικό έλεγχο των κτιρίων, των εγκαταστάσεών τους ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον, δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιρίων, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς, δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
- Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα χρήσεων γης ή έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης. Αναφορικά με τις αυθαίρετες κατασκευές, που υπάγονται σε ρύθμιση βάσει των διατάξεων του Ν. 4495/2017, μας έχει παρασχεθεί η από 21-12-2018 σχετική Βεβαίωση Μηχανικού. Η εκτίμηση βασίζεται, άλλωστε, στην κρίσιμη παραδοχή ότι το ακίνητο πληροί τους ισχύοντες –κατά την εποχή κατασκευής του– όρους δόμησης, πολεοδομικές διατάξεις και κτιριοδομικό κανονισμό και είναι καθ' όλα σύμφωνο με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας. Συνεπώς, θεωρούμε ότι δεν υφίσταται αδυναμία μεταβίβασης του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.
- Έχουμε λάβει υπ' όψιν μας τη νομική κατάσταση του εν λόγω ακινήτου, βασιζόμενοι σε δήλωση της ιδιοκτήτριας εταιρείας, η οποία επιβεβαιώνεται και με την από 26.4.2019 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες. Βάσει αυτής, το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει κατά 100% στη VIOCHALCO S.A και είναι ελεύθερο βαρών

Συνοπτική περιγραφή της τοποθεσίας και του ακινήτου

Το εν λόγω ακίνητο χωροθετείται επί αγροτικού δρόμου, στη θέση «Σκάλα», εντός της Τοπικής Κοινότητας Πύλης, στη Δημοτική Ενότητα Δερβενοχωρίων, στο Δήμο Τανάγρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας. Στην εγγύς περιοχή έχει διατηρηθεί ο αγροτικός

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

χαρακτήρας που παραδοσιακά τη χαρακτηρίζει και η δόμηση είναι αραιή, αν και πλησίον του ακινήτου που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Επαρχιακή Οδό Πύλης-Θήβας, έχουν κατασκευαστεί ορισμένα κτίρια με αποθηκευτική ή βιομηχανική χρήση. Η αγροτική οδός συνδέεται με την προαναφερθείσα Επαρχιακή Οδό και το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση 1,2 χλμ από το κέντρο του οικισμού της Πύλης, 26 χλμ από τη Μαγούλα και την Αττική Οδό και 26 χλμ από την Εθνική Οδό Αθηνών-Λαμίας και τον οικισμό «Άγιος Θωμάς». Η εγγύς περιοχή είναι ως επί των πλείστων αγροτική με ορισμένες διάσπαρτες βιομηχανικές χρήσεις, ενώ βόρεια υπάρχουν ανεμογεννήτριες. Η τοπική οικονομία είναι άμεσα συνυφασμένη με αυτήν της Πύλης, καθώς και άλλων οικισμών του Δήμου. Ουσιαστικά, ο μικρός πληθυσμός της περιοχής απασχολείται κυρίως στον πρωτογενή τομέα.

Βάσει του παρασχεθέντος τοπογραφικού διαγράμματος, το γήπεδο του ακινήτου έχει συνολική επιφάνεια 10.839,80 **μ²** με πρόσωπο μήκους 4,15 μ νότια και κάθετα της αγροτικής οδού, ενώ γύρωθεν συνορεύει με έτερες ιδιωτικές ή κοινοτικές ιδιοκτησίες. Επιπλέον, έχει πολυγωνικό σχήμα και η επιφάνειά του είναι πρακτικά επίπεδη. Ο περιβάλλων χώρος είναι κατά μικρό τμήμα διαμορφωμένος (π.χ. βάσεις από gro beton) και τα όρια του γηπέδου υλοποιούνται κατά το μεγαλύτερο τμήμα τους με συρμάτινη περίφραξη. Η είσοδος πραγματοποιείται από διπλή συρματοπλεγμάτινη θύρα.

Το υπάρχον κτίσμα αποτελεί βιομηχανοστάσιο που βρίσκεται εκτός λειτουργίας, το οποίο κατασκευάστηκε προ 35 ετών περίπου με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και βαρέως τύπου προκατασκευασμένα λοιπά δομικά στοιχεία, έχει επιφάνεια 1.463,18 **μ²**, διαθέτει τεχνητό φωτισμό από φωτιστικά στοιχεία βιομηχανικού τύπου αλλά και φυσικό από πλαϊνά ανοίγματα. Νοτιοδυτικά και γειτονικά της εισόδου έχει ανεγερθεί κτίσμα ελαφριάς κατασκευής για τον υποσταθμό της ΔΕΗ με επιφάνεια 12,23 **μ²**.

Το ακίνητο είναι συνδεδεμένο με τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Δεδομένης της χρήσης του ακινήτου, όπως επίσης και της ηλικίας του, θεωρούμε ότι εξακολουθεί να βρίσκεται σε μέτρια προς κακή κατάσταση συντήρησης. Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στο από Σεπτεμβρίου 2017 τοπογραφικό διάγραμμα, οι οποίες παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας επιφανειών κτιριακών τμημάτων

Α/Α	ΧΡΗΣΗ (ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (M^2)
1	Κτίριο εργοστασίου / Βιομηχανοστάσιο, κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από προκατασκευασμένα στοιχεία	1.463,18
2	Κτίσμα πλησίον της εισόδου του ακινήτου / Υποσταθμός ΔΕΗ	12,23
3	Περιβάλλων χώρος / Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου (στέγαστρο δυτικά του κεντρικού κτιρίου, περίφραξη, θύρα εισόδου, ερείπιο 4,96 μ², δεξαμενές-βόθροι από οπλισμένο σκυρόδεμα 7,34 μ² & 35,30 μ²), μερική διαμόρφωση ανατολικά και νότια του κεντρικού κτιρίου (βάσεις από gro beton 29,42 μ² & 105,79 μ² (Η=0,20 μ) και λοιπές έγγειες βελτιώσεις μικρής κλίμακας	-
ΣΥΝΟΛΟ		**1.475,41**

Πολεοδομικό καθεστώς

Βάσει του από Σεπτεμβρίου 2017 τοπογραφικού διαγράμματος του διπλωματούχου Τοπογράφου Μηχανικού Κωνσταντίνου Μπιτσικώκου, το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και δομείται βάσει των διατάξεων που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου περιοχές (ΦΕΚ 270Δ'/1985). Επιπλέον, δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα πολεοδομικής νομιμότητας των κτιρίων. Ωστόσο, αναφέρεται ότι βάσει της βεβαίωσης περαίωσης, που μας έχει παρασχεθεί, το κτίσμα του υποσταθμού ΔΕΗ, οι βάσεις σκυροδέματος και οι δεξαμενές-βόθροι έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση κατά της διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Συνεπώς, θεωρούμε ότι δεν υφίσταται αδυναμία μεταβίβασης του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Βάση και μεθοδολογία εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «εύλογη αξία» η οποία, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (*IVS παρ. 90.1, εκδ. 2017*), ορίζεται ως:

«*η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης*».

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου εφαρμόστηκε **η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς**. Η μέθοδος περιγράφεται επιγραμματικά ακολούθως.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπ' όψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι - ενδεικτικά τουλάχιστον - τα εξής:

- η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κ.λπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του,
- τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, το σχήμα, η διάταξη των δρόμων, η μορφολογία του εδάφους κ.λπ,
- τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (όταν πρόκειται για κτίριο), όπως οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, τα δίκτυα και οι παροχές, ο βαθμός συντήρησης κ.α.,
- το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας, ιδιαίτερα στην περίπτωση γηπέδων,
- η περίοδος στην οποία αναφέρονται τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή της εκτίμησης, με δεδομένο ότι η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διάφορων ακινήτων και, συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σε σχέση με τα ακίνητα του ανταγωνισμού, υιοθετούνται οι πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας προκειμένου ο εκτιμητής να οδηγηθεί στον προσδιορισμό της αξίας του υπό μελέτη ακινήτου.

Στοιχεία τοπικής κτηματαγοράς

Στο πλαίσιο της έρευνας κτηματαγοράς που εκπονήθηκε, διαπιστώθηκε ότι στην εν λόγω περιοχή δεν υπάρχει ενδιαφέρον για αγορά κτιρίων από επιχειρηματίες για την ανάπτυξη αποθηκών ή βιοτεχνιών, αλλά υπάρχει ελάχιστη ζήτηση από παραγωγούς της περιοχής

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

(π.χ. καλλιεργητές για αγροτικές αποθήκες) και σε πολύ μικρότερο βαθμό από ιδιώτες για την αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων ή άλλη επαγγελματική χρήση (π.χ. εργαστήριο, ξυλουργείο). Γενικά, στην ευρύτερη περιοχή υπάρχει ελάχιστο απόθεμα επαγγελματικών κτιρίων. Τονίζεται, ότι η τοπική κτηματαγορά είναι σχεδόν ανενεργή και τα όποια προσφερόμενα ακίνητα διατίθενται προς πώληση για μεγάλα χρονικά διαστήματα. Η ενεργή ζήτηση είναι πολύ χαμηλή και στη συντριπτική της πλειοψηφία προέρχεται από μόνιμους κατοίκους των γύρω οικισμών.

Για το σκοπό της παρούσης συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν σε αιτούμενες τιμές πώλησης κτιρίων αποθηκευτικής/βιοτεχνικής και λοιπών συναφών χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, τα οποία είναι περιορισμένου αριθμού ή ετερογενή και συνεπώς έγιναν οι απαραίτητες σταθμίσεις ώστε να προσαρμοστούν στο εκτιμώμενο ακίνητο. Οι αγοραίες αξίες τέτοιων ακινήτων διαφοροποιούνται σε σημαντικό βαθμό ανάλογα κυρίως με την ακριβή θέση και την εγγύτητα σε κάποιο βασικό οδικό άξονα ή καλλιεργητική περιοχή, το πρόσωπο σε ασφαλτοστρωμένο δρόμο και την επιτρεπόμενη χρήση και δευτερευόντως τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου (επιφάνεια, κατάσταση συντήρησης, ωφέλιμο ύψος, τεχνικές προδιαγραφές κ.λπ).

Πιο συγκεκριμένα, οι ζητούμενες αξίες ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με του υπό εκτίμηση κυμαίνονται **μεταξύ €150/μ² και €400/μ²**. Η τελική διαμόρφωση της τιμής εξαρτάται από την ακριβή θέση του ακινήτου και την απόστασή του από κάποιο σημαντικό οδικό άξονα, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, όπως η επιφάνεια, η ποιότητα κατασκευής, το μέγεθος του περιβάλλοντος χώρου και οι παροχές αλλά και η επιφάνεια των βοηθητικών χώρων στη συνολική δόμηση. Τονίζεται ότι οι αιτούμενες τιμές είναι κατά τεκμήριο υψηλότερες από τα τιμήματα που τελικά συμφωνούνται κατόπιν διαπραγματεύσεων, συνεπώς για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας γίνονται οι σχετικές προσαρμογές.

Προσδιορισμός τιμής μονάδας

Τα κυριότερα πλεονεκτήματα του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι ότι είναι συμβατικής κατασκευής και ότι βρίσκεται πλησίον του οικισμού της Πύλης. Στον αντίποδα αναφέρουμε το γεγονός ότι το ακίνητο φέρει πρόσωπο σε μη ασφαλτοστρωμένη οδό και ότι βρίσκεται σε περιοχή με περιορισμένη προσβασιμότητα. Το κτίριο χαρακτηρίζεται από μέτρια προς κακή κατάσταση συντήρησης και γενικότερα βρίσκεται σε θέση με σχεδόν ανύπαρκτο αγοραστικό ενδιαφέρον για ακίνητα αντίστοιχης χρήσης.

Λαμβάνοντας υπ' όψη την πραγματοποιηθείσα έρευνα αγοράς, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου για την εκτίμηση της αξίας του, υιοθετήσαμε τιμή μονάδας της τάξης των €180**/μ²** λόγω και της ειδικότερης θέσης σε απόσταση από το Εθνικό οδικό δίκτυο και παρόλο που βρίσκεται ενδιάμεσα των σημαντικών βιομηχανικών περιοχών του Θριασίου Πεδίου και των Οινοφύτων (ωστόσο σε αρκετή απόσταση). Η παραπάνω τιμή μονάδας βρίσκεται εντός του πλαισίου αγοραίων τιμών που διαπιστώθηκε κατά την έρευνα στην ευρύτερη κτηματαγορά για αντίστοιχες ή συναφείς χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή και θεωρείται εύλογη έχοντας υπόψη και την ελάχιστη ενεργή ζήτηση.

Εκτίμηση εύλογης αξίας

Εκτιμούμε, σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, ότι η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας VIOHALCO S.A. που βρίσκεται στη θέση «Σκάλα» Πύλης, στα Δερβενοχώρια Βοιωτίας, κατά την 30η Απριλίου 2019, είναι:

€265.573,80

(Διακόσιες Εξήντα Πέντε Χιλιάδες Πεντακόσια Εβδομήντα Τρία Ευρώ και Ογδόντα Λεπτά),

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

όπως παρουσιάζονται στον σχετικό παράρτημα.

Επιμερισμός εύλογης αξίας σε αξία γης και κόστος αποκατάστασης κτιρίου

Για τις ανάγκες των οικονομικών καταστάσεων, η παραπάνω αξία μπορεί να επιμεριστεί ως ακολούθως:

- Η αξία του εδαφικού σκέλους είναι €60.000
- Το κόστος αποκατάστασης του κτιριακού σκέλους είναι €205.573,80

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίου και λοιπών διαμορφώσεων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση των οικονομικών καταστάσεων και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με το πραγματικά επενδυθέν κεφάλαιο υπό τη μορφή του κατασκευαστικού κόστους.

Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.,

μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE,

Νίκος Χατζητσόλης, M.Sc., FRICS, CRE®

Διευθύνων Σύμβουλος

(Αρ. Μητρώου Υπ. 68)

T: +30 213 0169550

E: nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Βασίλης Ζωγράφος, M.Arch., M.Econ., M.Sc., REV

Διευθυντής Τεχνικού Τμήματος

(Αρ. Μητρώου Υπ. 35)

T: +30 213 0169550

E: vasilis.zografos@cbre-axies.gr

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Regulated By RICS

T: +30 213 0169 550

F: +30 213 0169 595

W: www.cbre-axies.gr

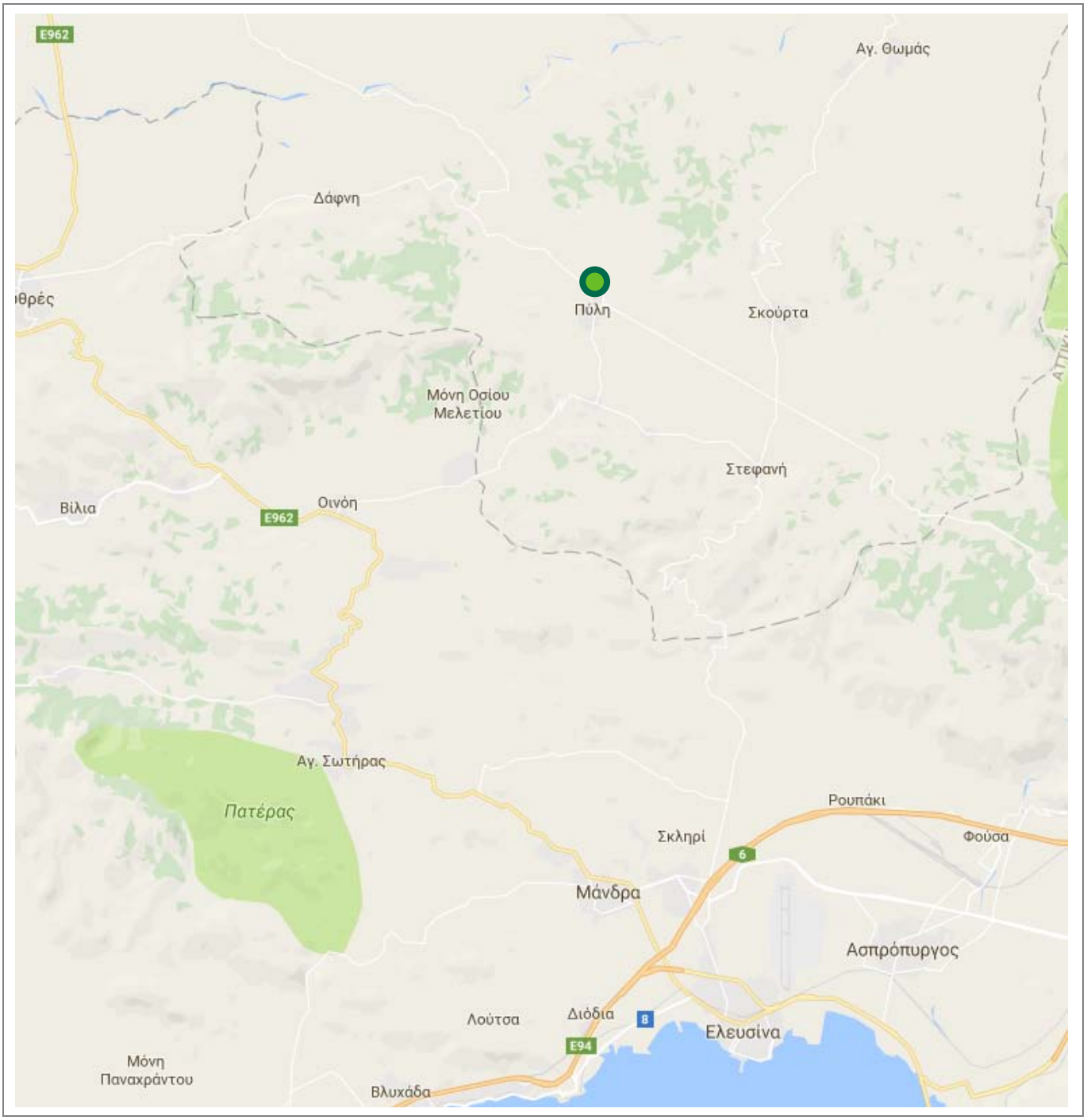
Κωδικός έργου: 1090

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΧΑΡΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Απόσπασμα χάρτη περιοχής με επισήμανση της ακριβής θέσης του ακινήτου
Θέση «Σκάλα», Τοπική Κοινότητα Πύλης, Δημοτική Ενότητα Δερβενοχωρίων, Δήμος Τανάγρας, Π.Ε. Βοιωτίας



Πηγή: Google Maps

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων

Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (M^2)	ΤΙΜΗΜΑ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/M^2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
1	Οινόφυτα (πλησίον Εθνικής Οδού)	1.700,00	650.000,00	382,35	Πρόκειται για βιομηχανικό κτίριο ηλικίας 20 ετών περίπου σε οικόπεδο 4.200 $μ^2$, σε ικανοποιητική κατάσταση συντήρησης, με τα απαραίτητα δίκτυα (ρευματοδότησης κ.α.) κοντά στην Εθνική Οδό.
2	Οινόφυτα (πλησίον Εθνικής Οδού)	4.232,00	1.000.000,00	236,29	Πρόκειται για συγκρότημα μεταλλικών κτιρίων συνολικής ύψους 7 μ περίπου, σε ικανοποιητική κατάσταση συντήρησης.
3	Οινόφυτα, Άγιος Θωμάς	2.288,00	480.000,00	209,79	Πρόκειται για βιομηχανικό ακίνητο ηλικίας 20 ετών περίπου σε οικόπεδο 5.000 $μ^2$, ύψους 8 μ και περιλαμβάνει θέσεις στάθμευσης, βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης.
4	Σχηματάρι (πλησίον Εθνικής Οδού)	2.000,00	550.000,00	275,00	Πρόκειται για ισόγειο βιομηχανικό χώρο από σκρόδεμα, κατασκευής 1993, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης.
5	Σχηματάρι (πλησίον Εθνικής Οδού)	1.100,00	330.000,00	300,00	Πρόκειται για νεότερο βιομηχανικό κτίριο σε καλή κατάσταση συντήρησης.
6	Μάνδρα, ΠΕΟ Αθηνών - Θηβών	1.700,00	700.000,00	411,76	Πρόκειται για ισόγειο βιομηχανικό κτίριο, σε οικόπεδο 4400 $μ^2$, με ύψος 9 m, σε καλή κατάσταση συντήρησης.

Πίνακας στάθμισης συγκριτικών στοιχείων

Α/Α	ΑΙΤΟΥΜΕΝΟ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€)
1	-15%	-15%	0%	-10%	-40%	229,41
2	-15%	-15%	5%	-10%	-35%	153,59
3	-15%	-15%	0%	-15%	-45%	115,38
4	-15%	-15%	0%	0%	-30%	192,50
5	-15%	-15%	0%	-15%	-45%	165,00
6	-15%	-15%	0%	-15%	-45%	226,47

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πίνακας υπολογισμού εύλογης αξίας ακινήτου

Α/Α	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΜΗΜΑΤΟΣ	ΧΡΗΣΗ (ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (M^2)	ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/M^2)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (€)
1	Κτίριο εργοστασίου	Βιομηχανοστάσιο, κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από προκατασκευασμένα στοιχεία	1.463,18	431/1979	180	263.372,40
2	Κτίσμα πλησίον της εισόδου του ακινήτου	Υποσταθμός ΔΕΗ	12,23	Υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013		2.201,40
Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου (στέγαστρο δυτικά του κεντρικού κτιρίου, περίφραξη, θύρα εισόδου, ερείπιο 4,96 μ², δεξαμενές-βόθροι από οπλισμένο σκυρόδεμα 7,34 μ² & 35,30 μ²), μερική διαμόρφωση ανατολικά και νότια του κεντρικού κτιρίου (βάσεις από gro beton 29,42 μ² & 105,79 μ² (Η=0,20 μ), λοιπές βελτιώσεις μικρής κλίμακας				Υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013 των βάσεων σκυροδέματος και των δεξαμενών-βόθρων	-	-
ΣΥΝΟΛΟ			**1.475,41**			**265.573,80**

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.