ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 15- 05- 2020

Αριθμ. Πρωτ. : 48167

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

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

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

Την 15- 05-2020 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2133061, η από 5-6-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά των παραρτημάτων του βιομηχανικού συγκροτήματος ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΑΕ» με αριθμό Γ.ΕΜΗ. 255301000, που βρίσκεται επί της παλαιάς εθνικής οδού (Π.Ε.Ο) Θεσσαλονίκης –Βέροιας, στη Δ.Ε. Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνας Θεσσαλονίκης, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του βιομηχανικού συγκροτήματος, που εισφέρθηκε σε είδος 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 Εκτιμητή Εμμανουήλ Κωτιάδη (ΑΡ. Μητρώου Υπ. 201) 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 ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ «ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε.»

Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Βεροίας, Δ.Ε. Αγίου Αθανασίου, Δήμος Χαλκηδόνας, Π.Ε. Θεσσαλονίκης

5 Ιουνίου 2019

Κατ' εντολή ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε.

ΥΠΟΨΗ: Κ.Κ Γ. ΜΑΚΡΗ
Κ. ΣΤΡΑΤΗΛΑΤΗ

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: ΕΜ/ΓΑ/ΑΟ-2019/10926(8)

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. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
2. ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ..... 4

A. ΧΑΡΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
B. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ 15

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**») αποκλειστικά για τη ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. (ο «**Εντολέας**»), 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 του ακινήτου ιδιοκτησίας ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. που βρίσκεται επί της παλαιάς Εθνικής Οδού (Π.Ε.Ο.) Θεσσαλονίκης – Βέροιας, στη Δ.Ε. Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνας Θεσσαλονίκης και, κατόπιν εκ νέου αυτοψίας και έρευνας, 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.

Πηγές πληροφοριών και αυτοψία

Πηγές πληροφοριών

Η εκτίμηση έχει βασιστεί στα κάτωθι έγγραφα που μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά:

- Από Αυγούστου 2017 τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης του αγρονόμου – τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Κ. Μαχαιρίδη που έχουν επικαιροποιηθεί.
- Βεβαίωση μηχανικού βάσει της παρ. 2 του αρθρ. 83 του Ν. 4495/2017 συνταχθείσα από τον αγρονόμο – τοπογράφο μηχανικό Κυριάκο Κ. Μαχαιρίδη κατόπιν αυτοψίας στις 21-11-2018
- Βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 με Α/Α δήλωσης 10124731 και ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 26-11-2018
- Η με ημερομηνία 26/4/2019 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες.

Σε περίπτωση που τα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Αυτοψία

Στο ακίνητο έγινε αυτοψία στις 9 Μαΐου 2019 από την Εκτιμήτρια Εύη Μαυρίδου, συνοδεία εκπροσώπου του εντολέα.

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

Δεδομένα εκτίμησης

- Οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση αντιπροσωπεύουν την αντικειμενική μας εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται παραπάνω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Γίνεται επίσης η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα ουσιαστικά πράξη αγοραπωλησίας ή υπογραφή σύμβασης, αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθηση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά.
- Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, μεταγραφών κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων ούτε σχετικά με τις προηγούμενες χρήσης του ακινήτου ή όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.
- Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης, παρά βασιστήκαμε στα σχετικά στοιχεία που αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα.
- 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

Εκτός κι εάν αναφέρεται και δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν πραγματοποιηθεί οι κάτωθι παραδοχές:

- Το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.
- Το ακίνητο, σε περίπτωση που απαιτείται, διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.
- Το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιάζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία τους ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά.

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

- Οι κτιριακές εγκαταστάσεις είναι ελεύθερες από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα.
- Όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι εγκαταστάσεις τους έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους σχετικούς όρους δόμησης κατά την εποχή κατασκευής τους και είναι καθόλα νόμιμα.
- Το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- Όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι λοιπές δομικές κατασκευές, εγκαταστάσεις και δίκτυα, είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης και διαθέτουν τα απαραίτητα συστήματα πυρασφάλειας, ασφαλείας και υγιεινής.
- 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 ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. και είναι ελεύθερο βαρών

Συνοπτική περιγραφή της τοποθεσίας και του ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στο 14^{ο} χλμ της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Βέροιας και υπάγεται διοικητικά στην Δ.Ε. Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνας. Η περιοχή εκατέρωθεν της ως άνω οδού παρουσιάζει συγκέντρωση βιομηχανικών, βιοτεχνικών και εμπορικών δραστηριοτήτων, ενώ πλησίον του εκτιμώμενου παρατηρούνται μονάδες παραγωγής οικιακών και επαγγελματικών επίπλων, μεταλλικών προϊόντων, επεξεργασίας μετάλλων, μονάδες αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων (logistics), πρατήρια καυσίμων κ.α. Παράλληλα, αξιοσημείωτες είναι και οι αγροτικές χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή με την παράλληλη ύπαρξη χέρσων, ανεκμετάλλευτων, εκτάσεων. Ως προς τη προσβασιμότητα, αυτή κρίνεται ιδιαίτερα εύκολα καθώς το ακίνητο χωροθετείται επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Βεροίας και επιπροσθέτως σε μικρή απόσταση από τον κόμβο της ως άνω οδού με τον κάθετα οδικό άξονα που συνδέει την Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης με το διασυνοριακό σταθμό Ευζώνων.

Βάσει του από Αυγούστου 2017 επικαιροποιημένου τοπογραφικού διαγράμματος του αγρονόμου - τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Κ. Μαχαιρίδη, το υπό εκτίμηση βιομηχανικό συγκρότημα έχει ανεγερθεί επί γηπέδου εμβαδού 78.775,42 **μ²**. Το εν λόγω γήπεδο προέκυψε κατόπιν συνένωσης όμορων αγροτεμαχίων, είναι ακανόνιστου σχήματος και επίπεδο και συνορεύει νότια με την Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Βεροίας, βορειοδυτικά εν μέρει με αγροτικές οδούς και εν μέρει με ιδιοκτησίες αγνώστων και στις υπόλοιπες πλευρές με ιδιοκτησίες αγνώστων. Είναι πλήρως περιφραγμένο με συρματόπλεγμα επί πασάλων, ενώ το μεγαλύτερο τμήμα του ακάλυπτου (περιβάλλοντα) χώρου είναι ασφαλτοστρωμένο.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις του βιομηχανικού συγκροτήματος έχουν ανεγερθεί σε διάφορες φάσεις και αποτελούνται συνολικά από 24 κτίρια – ορισμένα εκ των οποίων είναι συνενωμένα μεταξύ τους – που περιλαμβάνουν χώρους παραγωγής, αποθήκευσης, γραφείων και έκθεσης καθώς και 17 στέγαστρα συνολικής επιφάνειας **37.521,33 μ**^{2} και **2.213,16 μ**^{2} αντίστοιχα. Αναλυτικά τα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά, η επιφάνεια και οι σχετικές άδειες οικοδομής παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα. Επισημαίνεται ότι δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στο από Αυγούστου 2017 επικαιροποιημένο διάγραμμα κάλυψης του αγρονόμου - τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Κ. Μαχαιρίδη.

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

Πίνακας επιφανειών κτιριακών εγκαταστάσεων

ΚΤΙΡΙΟ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ*	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΆΔΕΙΑ
Α	Ισόγειο Όροφος	Διώροφο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με εξωτερική και εσωτερική τοιχοποιία οπτοπλινθοδομής και τσιμεντοπλινθοδομής αντίστοιχα και οροφοκάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος	3.672,00 3.672,00	958/1964
Β	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής. Αποτελεί αποθήκη πρώτων υλών & έτοιμου προϊόντος.	1.902,91	56/1966 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Γ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής. Αποτελεί αποθήκη πρώτων υλών & έτοιμου προϊόντος.	297,48	56/1966
Ε	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής που αποτελεί χώρο παραγωγής πλακιδίων τοίχου & δαπέδου	8.392,76	4655/1971
Ζ	Υπόγειο Ισόγειο Όροφος	Διώροφο κτίριο με υπόγειο από φέροντα οργανισμός οπλισμένου σκυροδέματος με τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Περιλαμβάνει γραφειακούς, εκθεσιακούς και βοηθητικούς χώρους.	68,47 827,25 312,27	679/1972
Η	Ισόγειο Όροφος	Διώροφο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με εξωτερική και εσωτερική τοιχοποιία οπτοπλινθοδομής και τσιμεντοπλινθοδομής αντίστοιχα και οροφοκάλυψη οπλισμένου σκυροδέματος	4.537,00 4.537,00	3089/1972 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Θ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από οπτοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου. Αποτελεί βιομηχανική αποθήκη ανταλλακτικών & πρώτων υλών.	470,01	1447/1973
Ι	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντοπλινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου που αποτελεί αποθήκη έτοιμου προϊόντος.	619,22	736/1974
Ι'	Ισόγειο	Αποθήκη	38,34	736/1974 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Κ12	Ισόγειο	Ισόγειο κτίσμα (υποσταθμός)	52,70	736/1974
Κ1	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντόλιθους και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής που αποτελεί αποθήκη πρώτων υλών παραγωγής πλακιδίων τοίχου & δαπέδου.	198,01	442/1976

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

Κ2	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντόλιθους και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής. Αποτελεί αποθήκη πρώτων υλών παραγωγής πλακιδίων τοίχου & δαπέδου.	263,35	442/1976 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Λ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολινθοδομή και οροφοκάλυψη με αυλακωτά φύλλα αλουμινίου.	2.772,72	2668/1979 και τμήμα αυτού άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Ν	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολινθοδομή και οροφοκάλυψη με αυλακωτά φύλλα αλουμινίου	1.654,66	2668/1979
Ξ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο αποθηκευτικής χρήσης από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολινθοδομή και οροφοκάλυψη με αυλακωτά φύλλα αλουμινίου	169,66	2668/1979
Π	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολιθοδομή και οροφοκάλυψη από φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής που αποτελεί χώρο παραγωγής πλακιδίων.	874,34	3089/1985
Ρ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολινθοδομή και οροφοκάλυψη με φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής. Αποτελεί αποθήκη πλακιδίων & άλλων υλικών	2.017,45	987/1987
Σ	Ισόγειο	Ισόγειο κτίριο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό με πλαγιοκάλυψη από τσιμεντολινθοδομή και οροφοκάλυψη με αυλακωτά φύλλα αλουμινίου τραπεζοειδούς διατομής. Αποτελεί χώρο παραγωγής πλακιδίων τοίχου & δαπέδου	127,14	2786/1989
Κ10	Ισόγειο	Φυλάκιο που αποτελεί ισόγειο κτίσμα	22,33	Άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Κ15	Ισόγειο	Ισόγειο κτίσμα που αποτελεί αποθήκη πυρόσβεσης	22,26	Άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
Σ1-…-Σ17	Ισόγειο	17 μεταλλικά στέγαστρα	2.213,16	Άνευ άδειας οικοδομής, υπαγμένο στις διατάξεις του Ν. 4495/2017
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ			**39.734,49**	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΡΩΝ			**37.521,33**	

Το ακίνητο είναι συνδεδεμένο με όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας της περιοχής. Επιπλέον, διαθέτει σύστημα πυρόσβεσης με μόνιμο υδροδοτικό δίκτυο, πυροσβεστικές φωλιές και κινητούς πυροσβεστήρες. Κατά την αυτοψία που διενεργήσαμε διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου, εξωτερικά και εσωτερικά, ήταν μέτρια, δεδομένου του τρόπου κατασκευής, της χρήσης και, ασφαλώς, της ηλικίας του.

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

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. και ιδιοχρησιμοποιείται.

Πολεοδομικό καθεστώς

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομική έρευνα, αλλά βασιστήκαμε στα όσα προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα. Πιο συγκεκριμένα και σύμφωνα με το από Αυγούστου 2017 επικαιροποιημένο διάγραμμα κάλυψης του αγρονόμου - τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Κ. Μαχαιρίδη, οι όροι δόμησης που διέπουν το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι οι εξής:

- Συντελεστής δόμησης *0,9*
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης *30%*
- Μέγιστο ύψος *11 μ. – 3 όροφοι*
- Αποστάσεις Δ (πλάγια – οπίσθια όρια) *10 μ.*

Επιπλέον, το από Αυγούστου 2017 επικαιροποιημένο τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου - τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Κ. Μαχαιρίδη αναφέρει ότι το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης, αλλά εντός Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 31ΑΑΠ/2009) και συγκεκριμένα εντός της Ζ.Ε.Δ. 4 όπου οι χρήσεις γης είναι «Μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία».

Τέλος, τμήματα του βιομηχανικού συγκροτήματος, συμπεριλαμβανομένων των στεγάστρων, έχουν κατασκευαστεί καθ' υπέρβαση ή άνευ άδειας οικοδομής και παράλληλα υφίσταται αλλαγή στη θέση ορισμένων κτιρίων σε σχέση με αυτή που εμφανιζόταν στα σχέδια των αδειών οικοδομής. Οι εν λόγω αυθαιρεσίες έχουν υπαχθεί οριστικά στις διατάξεις του Ν.4495/2017, με την υπαγωγή τους να έχει περαιωθεί.

Βάση και μεθοδολογία εκτίμησης

Από τις κατοχυρωμένες βάσεις εκτίμησης, αυτή που εξυπηρετεί καλύτερα το σκοπό της εκτίμησης, είναι η «εύλογη αξία», η οποία σύμφωνα ορίζεται ως:

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

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του εκτιμώμενου, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιοκτησιακό του καθεστώς, τη χρήση και τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, υιοθετήθηκε η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Κτηματαγοράς**. Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μέθοδο, 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 εκτιμώμενο ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Λόγω της έλλειψης πρόσφατων αγοραπωλησιών, η εκτίμηση του εδαφικού σκέλος του ακινήτου βασίστηκε κυρίως στην πληροφόρηση που λάβαμε από επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην τοπική κτηματαγορά, αλλά και στο εύρος αιτούμενων τιμών και τα συγκριτικά στοιχεία που παρατέθηκαν. Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετήσαμε την πλέον κατάλληλη τιμή μονάδας και καταλήξαμε στον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

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

Στοιχεία τοπικής κτηματαγοράς

Κατά την έρευνα αγοράς που διεξαγάγαμε και κατόπιν επικοινωνίας με τοπικούς επαγγελματίες και ιδιοκτήτες ακινήτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, διαπιστώσαμε ότι κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το προς διάθεση απόθεμα βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών εγκαταστάσεων είναι ικανοποιητικό και επαρκές σε σχέση με την αντίστοιχη ζήτηση. Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι η προσφορά αυτή επικεντρώνεται σε εγκαταστάσεις μικρού μεγέθους κυρίως που δε διαθέτουν πρόσωπο επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Βεροίας και παράλληλα αφορά, ασφαλώς, και ορισμένα κτίρια που διατίθενται προς πώληση επί μακρόν και βρίσκονται σε αμφίβολη κατάσταση συντήρησης, αλλά περιλαμβάνει και έναν ικανοποιητικό αριθμό ακινήτων αξιόλογων προδιαγραφών, αν και όχι κατ' ανάγκη σύγχρονων. Τονίζεται ότι εγκαταστάσεις μεγέθους άνω των 10.000 μ² εντοπίζονται ιδίως σε πιο ανεπτυγμένες βιομηχανικά γειτονικές περιοχές όπως η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου. Ως προς τη ζήτηση, επί του παρόντος είναι αρκετά περιορισμένη αλλά πλέον κυμαίνεται σε σταθερά επίπεδα κατόπιν της συνεχούς πτωτικής πορείας των προηγούμενων ετών και σε κάθε περίπτωση η συγκεκριμένη αγορά δε θεωρείται ανενεργή. Η ζήτηση επικεντρώνεται κυρίως σε ακίνητα κατ' αποκοπή μεγέθους έως 3.000 μ², με εύκολη πρόσβαση ή/ και αξιόλογη προβολή επί του εθνικού δικτύου και είτε σύγχρονων προδιαγραφών ή διαρρύθμισης που να επιτρέπει χαμηλού κόστους παρεμβάσεις.

Από την νεότερη έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, διαπιστώθηκε ότι βιομηχανικά μεγάλου μεγέθους και έως 20.000 μ² στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου καθώς και στη γειτονική ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου διαπραγματεύονται τιμήματα από **€200/μ²** έως **€450/μ²**, αναλόγως της ακριβούς τοποθεσίας και προσβασιμότητας, του μεγέθους, των κατασκευαστικών προδιαγραφών, της παλαιότητας και της κατάστασης συντήρησης, της εσωτερικής διαρρύθμισης καθώς και του βαθμού ευελιξίας των χώρων του εκάστοτε ακινήτου. Τονίζεται ότι ακίνητα μεγαλύτερου μεγέθους αξιώνουν χαμηλότερα τιμήματα.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία αιτούμενων τιμημάτων παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα. Οφείλουμε να τονίσουμε ότι στην τρέχουσα πρακτική της αγοράς, οι αιτούμενες τιμές πώλησης είναι κατά τι υψηλότερες από αυτές που θα μπορούσαν να επιτευχθούν κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ανάμεσα στις αιτούμενες τιμές και τα πραγματικά τιμήματα κατά βάση εξαρτάται από την ακριβή οικονομική κατάσταση των ενδιαφερόμενων μερών και τη ρευστότητα που προσφέρεται στον αγοραστή τη δεδομένη χρονική στιγμή. Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, εφαρμόσαμε τις κατάλληλες σταθμίσεις στα στοιχεία που προέκυψαν κατά την έρευνα αγοράς προκειμένου να προσδιορίσουμε ορθότερα την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.

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

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ (Μ²)	ΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΠΟΣΟ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Μ²)
1	ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου	Βιομηχανική εγκατάσταση, σύμμικτης κατασκευής του 2002, αποτελούμενη από ισόγειο, υπόγειο και όροφο που περιλαμβάνει χώρους γραφείων, αποθήκευσης και παραγωγής, εγκατάσταση θέρμανσης/ ψύξης, ράμπες φορτοεκφόρτωσης και ανελκυστήρες εμπορευμάτων και προσωπικού και έχει ανεγερθεί επί βιομηχανικού οικοπέδου 12.835μ². Είναι προς διάθεση για διάστημα άνω των 12 μηνών γεγονός που καταδεικνύει το υψηλό του τιμήματος, αν και σε νέο μειωμένο τίμημα κατά €200.000.	11.872,86	3.300.000	277,94
2	ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου	Βιομηχανική εγκατάσταση, σύμμικτης κατασκευής του 2010, με ωφέλιμο ύψος 11 μ. Είναι προς διάθεση για διάστημα άνω των 12 μηνών αλλά πλέον με νέο μειωμένο τίμημα. Σημειώνεται ότι αρχικό τίμημα ανερχόταν στο ποσό των €11.000.000.	20.000,00	8.000.000	400,00
3	Άγιος Αθανάσιος, Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Βέροιας	Ισόγειο βιομηχανικό κτίριο κατασκευής 2001.	12.014,00	4.000.000	332,94
4	Άγιος Αθανάσιος	Βιομηχανικό συγκρότημα, συμβατικής κατασκευής του 1993 , αποτελούμενο από ισόγειο 4.300 μ² και δύο ορόφους 1.600 μ² έκαστος που διαθέτει δύο ανελκυστήρες 1 tn και 300 kg αντίστοιχα, βιολογικό καθαρισμό, 2 γεωτρήσεις, κεντρικό αντλιοστάσιο και δεξαμενή νερού 800 μ³ και έχει ανεγερθεί επί γηπέδου 11.500 μ². Είναι προς διάθεση για διάστημα άνω των 12 μηνών γεγονός που καταδεικνύει το υψηλό του τιμήματος	7.500,00	3.500.000	466,67

Προσδιορισμός τιμής μονάδος

Το κυριότερο πλεονέκτημα του υπό εκτίμηση βιομηχανικού συγκροτήματος είναι η χωροθέτησή του επί της Παλαιάς Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Βέροιας σε συνδυασμό με την αξιόλογη προβολή και εύκολη πρόσβαση που διαθέτει. Στον αντίποδα αρνητικά χαρακτηριστικά του είναι το εξαιρετικά μεγάλο μέγεθός του και η μέτρια κατάσταση συντήρησης που δυσχεραίνουν την απορρόφησή του από την αγορά.

Με βάση τα ως άνω ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς που συλλέχθηκαν, αναλύθηκαν και αναφέρθηκαν παραπάνω καθώς και τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης ομοειδών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, υιοθετήθηκε τιμή μονάδας ίση με €17**0/μ²** για το σύνολο της δομημένης επιφάνειάς του εξαιρουμένων των 17 μεταλλικών στεγάστρων.

Εύλογη αξία

Εκτιμούμε ότι η εύλογη αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. στο 14ο χλμ της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Βέροιας και εντός των ορίων του Δήμου Χαλκηδόνας Θεσσαλονίκης, ως κενό και ελεύθερο προς εκμετάλλευση, την 30η Απριλίου 2019, είναι:

€6.378.626,10

(Έξι Εκατομμύρια Τριακόσιες Εβδομήντα Οκτώ Χιλιάδες Εξακόσια Είκοσι Έξι Ευρώ και Δέκα 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

και αναλύεται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/Μ²)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
Δομημένη επιφάνεια βιομηχανικού συγκροτήματος εξαιρουμένων των στεγάστρων	37.521,33	170,00	6.378.626,10
Στέγαστρα Σ1-….-Σ17 βιομηχανικού συγκροτήματος	2.213,16	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	**39.734,49**		**6.378.626,10**

Η εν λόγω εύλογη αξία δύναται να επιμεριστεί ως ακολούθως:

- € 2.120.240,43 ως αξία του εδαφικού σκέλους του ακινήτου και
- € 4.258.385,67 ως κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών εγκαταστάσεων.

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

Με εκτίμηση

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

Εμμανουήλ Κωτιάδης,M.Sc.,RICS
Εκτιμητής
(Αρ. Μητρώου Υπ.201)

T: +30 2310 279 248
E: manolis.kotiadis@cbre.gr

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
Regulated By RICS

T: +30 2310 279248
F: +30 2310 241382
W: www.cbre.gr

Κωδικός έργου: 1090

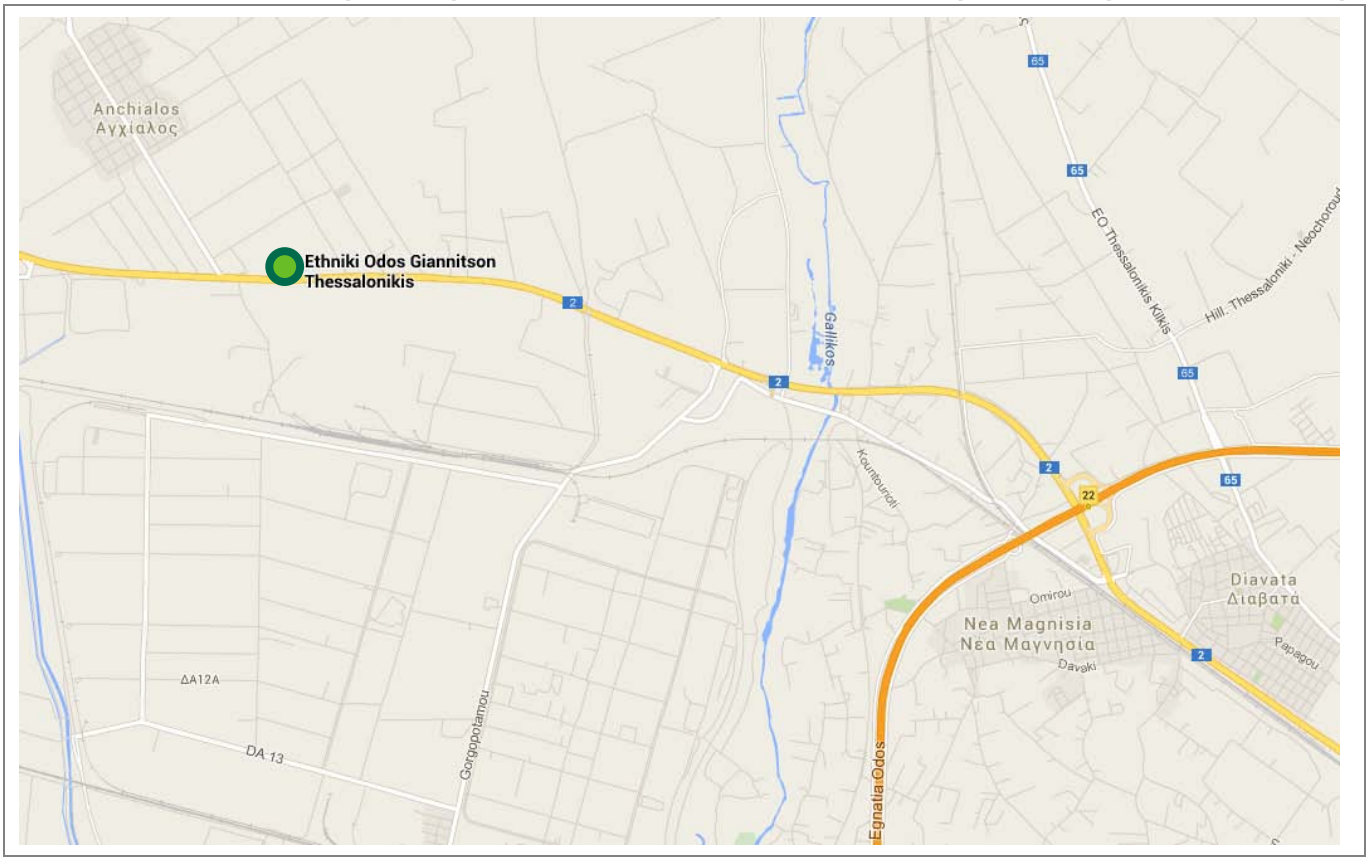
Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΧΑΡΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Απόσπασμα χάρτη περιοχής με επισήμανση της ακριβούς θέσης του ακινήτου

14ο χλμ Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης–Βεροίας, Δημοτική Ενότητα Αγίου Αθανασίου, Δήμος Χαλκηδόνας, Π.Ε. Θεσσαλονίκης



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.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Μερική εξωτερική άποψη κτιριακών εγκαταστάσεων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εξωτερική άποψη κτιριακών εγκαταστάσεων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εξωτερική άποψη κτιριακών εγκαταστάσεων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εξωτερική άποψη κτιριακών εγκαταστάσεων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

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.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Μερική εξωτερική άποψη κτιριακών εγκαταστάσεων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εξωτερική άποψη κτιριακών εγκαταστάσεων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εξωτερική άποψη κτιριακών εγκαταστάσεων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εξωτερική άποψη κτιριακών εγκαταστάσεων

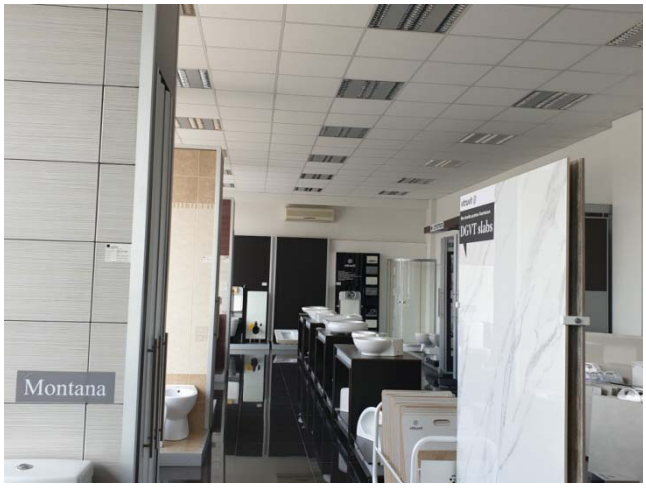


Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

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.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Μερική εσωτερική άποψη εκθεσιακών χώρων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εσωτερική άποψη γραφειακών χώρων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εσωτερική άποψη χώρων παραγωγής



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εσωτερική άποψη χώρων παραγωγής



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

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.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Μερική εσωτερική άποψη χώρων αποθήκευσης



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εσωτερική άποψη χώρων παραγωγής



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εσωτερική άποψη χώρων παραγωγής



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εσωτερική άποψη χώρων παραγωγής



Πηγή: ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

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.