ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 15- 05 - 2020

Αριθμ. Πρωτ. :48170

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 2133115, η από 4-6-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά των παραρτημάτων για την ανώνυμη εταιρεία « VIOHALCO S.A.» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 126701201001 (κατ' εντολή του Ελληνικού υποκαταστήματος της), των ακινήτων (ήτοι των υπό στοιχεία γηπέδων Ι με εμβαδόν 205.020,59 μ2, ΙΙ με εμβαδόν 2.697,07 μ2 και ΙΙΙ με εμβαδόν 746,15 μ2), που βρίσκονται στη θέση «Πουρνιάς» εντός της Δημοτικής Ενότητας Αγίας Μαρίνας, στο Δήμο Στυλίδας, στην Περιφερειακή Ενότητα Φθιώτιδας, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων 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

ΓΗΠΕΔΟ

Θέση «Πουρνιάς», Αγία Μαρίνα, Φθιώτιδα

4 Ιουνίου 2019

Κατ' εντολή

VIOHALCO S.A. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

ΥΠΟΨΗ: ΚΟΥ ΠΑΝΤΕΛΗ ΜΑΥΡΑΚΗ ΑΡ. ΠΡΩΤ.: ΚΒ/ΓΑ/ΑΟ-201910926(2)

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. ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ..... 11

B. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 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**») αποκλειστικά 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 ακινήτου (ήτοι των υπό στοιχεία γηπέδων Ι με εμβαδόν 205.020,59 μ², ΙΙ με εμβαδόν 2.697,07 μ² και ΙΙΙ με εμβαδόν 746,15 μ²) που βρίσκεται στη θέση «Πουρνιάς», εντός της Δημοτικής Ενότητας Αγίας Μαρίνας, στο Δήμο Στυλίδας, στη Περιφερειακή Ενότητα Φθιώτιδας, 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.

- Οι από 29/10/2018 βεβαιώσεις του Ν.4495/2017 του διπλωματούχου Τοπογράφου Μηχανικού, Τσάγγαλη Ιωάννη περί μη ύπαρξης κτιρίου στο υπό εκτίμηση.
- Το από Μαΐου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου Τοπογράφου Μηχανικού Τσάγγαλη Ιωάννη.
- Η υπ' αριθμό 5892/10-12-2013 πράξη συγχώνευσης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγέωργη, καθώς και το πιστοποιητικό μεταγραφής 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 του 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 στις 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 πραγματοποιήσαμε έλεγχο όρων δόμησης ή του γενικότερου πολεοδομικού καθεστώτος που διέπει το ακίνητο. Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι το ακίνητο δύναται να αναπτυχθεί με ήπια επαγγελματική χρήση (βλ. παρακάτω σχετική ενότητα περί Natura 2000).
- 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

Βάσει των παρασχεθέντων εγγράφων πρόκειται για τρία όμορα γήπεδα, ήτοι των υπό στοιχεία γηπέδων Ι με εμβαδόν 205.020,59 μ², ΙΙ με εμβαδόν 2.697,07 μ² και ΙΙΙ με εμβαδόν 746,15 μ², που χωροθετούνται νότια του άξονα της Εθνικής Οδού (Ε.Ο.) Αθηνών-Θεσσαλονίκης. Η πρόσβαση πραγματοποιείται από την Ε.Ο. μέσω ιδιωτικού δρόμου που άρχεται από Σταθμό Αυτοκινήτων (πρατήριο καυσίμων και χώρος επισκεπτών) που παρεμβάλλεται μεταξύ της υπό μελέτη ιδιοκτησίας και της Ε.Ο. Εναλλακτικά, από την πόλη της Στυλίδας η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω του παραθαλάσσιου και μικρού πλάτους δρόμου που οδηγεί στον οικισμό της Αγίας Μαρίνας. Οι χρήσεις στην εγγύς του ακινήτου περιοχή είναι κυρίως επαγγελματικές, ενώ υπάρχουν και αρκετά αγροτεμάχια που καλλιεργούνται. Στην ευρύτερη περιοχή οι σημαντικότερες

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

προοπτικές ανάπτυξης που δύναται να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου αφορούν υποδομές μεταφορών (π.χ. την κομβική θέση λιμένα Στυλίδας με προοπτικές αναβάθμισης και αξιοποίησής του, τη νέα χάραξη Εθνικής Οδού και τη σιδηροδρομική γραμμή του ΟΣΕ σε επαφή με το νοτιοανατολικό όριο της έκτασης).

Η εν λόγω έκταση –αποτελούμενη από τα γειτονικά γήπεδα Ι, ΙΙ και ΙΙΙ– φέρει δυτικά πρόσωπο τεθλασμένου μήκους 400 μέτρων επί της Επαρχιακής Οδού, που συνδέει την οδό Λαμίας-Στυλίδας (βόρεια της Ε.Ο.) με τον οικισμό της Αγίας Μαρίνας. Βορειοανατολικά συνορεύει με το ρέμα «Βαγενόρεμα», ενώ σημειώνεται ότι στο δυτικό τμήμα της με πρόσωπο στην επαρχιακή οδό παρεμβάλλονται έτερες ιδιοκτησίες συνολικού εμβαδού 19.400 μ² και στο βορειοανατολικό τμήμα του –σε επαφή με το ρέμα– παρεμβάλλονται ιδιοκτησίες συνολικού εμβαδού 2.335 μ². Τα υπό στοιχεία Ι, ΙΙ και ΙΙΙ γειτονικά γήπεδα είναι κενά χρήσης και επικείμενων εγκαταστάσεων, έχουν σχήμα πολυγωνικό ή τραπεζοειδές και η επιφάνειά τους είναι πρακτικά επίπεδη.

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι σε περίπτωση ανάπτυξης θα είναι εύκολη η σύνδεση με όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτροδότησης και σταθερής τηλεφωνίας). Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.

Πολεοδομικό καθεστώς

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα όρων δόμησης στην αρμόδια πολεοδομική αρχή, αλλά βασιστήκαμε στα παρασχεθέντα έγγραφα. Συγκεκριμένα, βασιστήκαμε στο πιο πρόσφατο τοπογραφικό, βάσει του οποίου οι όροι δόμησης που διέπουν το ακίνητο ορίζονται στις διατάξεις περί της εκτός σχεδίου δόμησης (ΦΕΚ 270Δ'/1985). Θεωρούμε ότι το ακίνητο δύναται να αναπτυχθεί με ήπια επαγγελματική χρήση, δεδομένης της χορήγησης όλων των σχετικών εγκρίσεων που απαιτούνται, λόγω του ότι η εν λόγω εδαφική έκταση εμπίπτει στο σύνολό της στο πανευρωπαϊκό δίκτυο προστασίας των ειδών και των ενδιαιτημάτων τους (περιοχή Natura 2000, οδηγία 79/4009/ΕΟΚ, ΦΕΚ 1495Β/2010, ΦΕΚ 60Α/2011 – Νόμος βιοποικιλότητας 3937/2011), με την κατά κανόνα αρτιότητα να ορίζεται σε 10 στρέμματα (παρέκκλιση: 4 στρέμματα για τα γήπεδα που θεωρούνταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά την 31-03-2011). Στο ίδιο τοπογραφικό διάγραμμα και κατά δήλωση του Μηχανικού αναφέρεται ότι το γήπεδο Ι εμβαδού 205.020,59 μ² είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, το γήπεδο ΙΙ εμβαδού 2.697,07 μ² είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (δεν πληροί την απαίτηση του προσώπου επί της Επαρχιακής Οδού, παρόλο που έχει το εμβαδόν αρτιότητας κατά παρέκκλιση) και το γήπεδο ΙΙΙ εμβαδού 746,15 μ² είναι επίσης μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

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 χρησιμοποιήθηκε/υιοθετήθηκε η **μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς**. Η μέθοδος περιγράφεται επιγραμματικά ακολούθως.

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

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 νεώτερης έρευνας κτηματαγοράς που εκπονήθηκε, συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν σε αιτούμενα αγοραία τιμήματα, κυρίως για επαγγελματικής χρήσης οικοδομήσιμα γήπεδα σε οδούς πλην της Ε.Ο. και θέσεις αντίστοιχες της υπό μελέτη. Οι αιτούμενες τιμές μονάδας σε αυτή την περίπτωση κυμαίνονται **από** €2,00/**μ²** **έως** €6,00/**μ²** περίπου, ενώ ορισμένα αιτούμενα τιμήματα σε πιο κεντρικές θέσεις ξεπερνούν το παραπάνω εύρος, αξιώνοντας τιμή μονάδας της τάξης των €10,00/**μ²**. Επίσης, εκτάσεις μεγάλου μεγέθους και σε επαφή με το σιδηροδρομικό δίκτυο θεωρούνται πιο σπάνιες. Η σπανιότητα αυτή δεν είναι στοιχείο της τοπικής μόνο κτηματαγοράς, αλλά χαρακτηρίζει την ευρύτερη περιοχή. Τα φυσικά χαρακτηριστικά των γηπέδων, όπως το συνολικό μέγεθος, το σχήμα τους, η κλίση του εδάφους κ.λπ, καθώς και η προβολή από την Ε.Ο. και η ειδικότερη θέση τους αποτελούν σημαντικές παραμέτρους για τη διαμόρφωση των τελικών αξιών.

Σημειώνεται ότι οι αιτούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά πραγματοποιούνται κατόπιν διαπραγματεύσεων. Συνεπώς, στις εν λόγω άξιες αναμένεται έκπτωση κατά την τελική διαπραγμάτευση, ιδίως για ευμεγέθεις εκτάσεις σε περιοχές που

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

δεν αποτελούν εδραιωμένους υποδοχείς επαγγελματικών χρήσεων, δεδομένου ότι αυτές επηρεάζονται περισσότερο από την εξαιρετικά περιορισμένη ρευστότητα της αγοράς.

Προσδιορισμός τιμής μονάδας

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του υπό στοιχείο Ι γήπεδο πραγματοποιήθηκε μια ιδεατή ζωνοποίησή του σε τρεις βασικές ζώνες με βασικό κριτήριο την απόσταση και την προβολή κάθε τμήματος από την επαρχιακή οδό: τη Βόρεια, που αφορά το κυρίως τμήμα της έκτασης που συνορεύει με το Σταθμό Αυτοκινήτων και έχει μεγάλο μέρος του προσώπου στην επαρχιακή οδό, τη Νοτιοδυτική που αφορά το τμήμα της έκτασης που φέρει πρόσωπο στην επαρχιακή οδό και εγγύτητα στην ιδιοκτησία ΟΣΕ, και την Ανατολική που αφορά την υπόλοιπη ιδιοκτησία που φέρει μεγάλου μήκους όριο στο ρέμα. Ενδεικτικά όρια της κάθε ζώνης απεικονίζονται στο σχετικό παράρτημα. Στη συνέχεια για τις παραπάνω υπό στοιχεία Α, Β και Γ ζώνες υιοθετήθηκαν τιμές μονάδος της τάξης των €5,00/**μ**^{2}, €4,50/**μ**^{2} και €3,00/**μ**^{2}, αντίστοιχα, με την ζώνη Α να αποτελεί την βάση αναφοράς της στάθμισης των συγκριτικών στοιχείων που λήφθηκαν υπόψη.

Για τα υπό στοιχεία ΙΙ και ΙΙΙ γήπεδα υιοθετήθηκε τιμή μονάδας ίση με €2,50/**μ²**, ήτοι το ήμισυ της τιμή μονάδας της ζώνης Α, δεδομένου ότι αυτά είναι μη άρτια και μη οικοδομήσιμα, αλλά λαμβάνοντας υπόψη ότι βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με το υπό στοιχείο Ι γήπεδο και μέσω συγκέντρωσης ορισμένων έτερης ιδιοκτησίας «λαχιδίων» είναι δυνατή η όμορη διάταξη και φυσική συνένωσή τους υπό την ιδιοκτησία της VIOHALCO S.A. («αυτοδίκαιη συνένωση»).

Υπενθυμίζεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία, που παρατέθηκαν σε προηγούμενη ενότητα, αφορούν αιτούμενες αξίες που αντιστοιχούν σε κατά τι υψηλότερες τιμές σε σχέση με τα τιμήματα που μπορούν να επιτευχθούν κατόπιν διαπραγμάτευσης. Κατά συνέπεια έγιναν οι σχετικές προσαρμογές προκειμένου να προσδιοριστεί η τιμή μονάδας, κάθε τμήματος του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη την εγγύτητά του στην επαρχιακή οδό ή τις σιδηροδρομικές γραμμές, την κομβική θέση του γενικά και το μεγάλο εμβαδό του.

Οι υιοθετούμενες τιμές οδηγούν σε μια μέση τιμή μονάδας για τη συνολική εδαφική έκταση της τάξης των €4,12/μ^2, η οποία κρίνεται ως εύλογη από την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς.

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Εκτιμούμε, σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, ότι η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας VIOHALCO S.A. που βρίσκεται στην περιοχή Αγία Μαρίνα Φθιώτιδας, κατά την 30^η Απριλίου 2019, υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δύναται να αναπτυχθεί ως ενιαία έκταση με επαγγελματική χρήση, είναι:

€858.669,82

(Οκτακόσιες Πενήντα Οκτώ Χιλιάδες Εξακόσια Εξήντα Εννέα Ευρώ και Ογδόντα Δύο Λεπτά),

όπως παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

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

ΓΗΠΕΔΑ	ΙΔΕΑΤΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Μ²)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
I	Α	65.000,00	5,00	325.000,00
	Β	70.000,00	4,50	315.000,00
	Γ	70.020,59	3,00	210.061,77
Μερικό σύνολο		205.020,59		850.061,77
II		2.697,07	2,50	6.742,68
III		746,15	2,50	1.865,38
ΣΥΝΟΛΟ		**208.463,81**	***(4,12)***	**858.669,82**

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

ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Απόσπασμα χάρτη περιοχής με επισήμανση της ακριβής θέσης του ακινήτου

Θέση «Πουρνιάς», περιοχή Αγία Μαρίνας, Φθιώτιδας

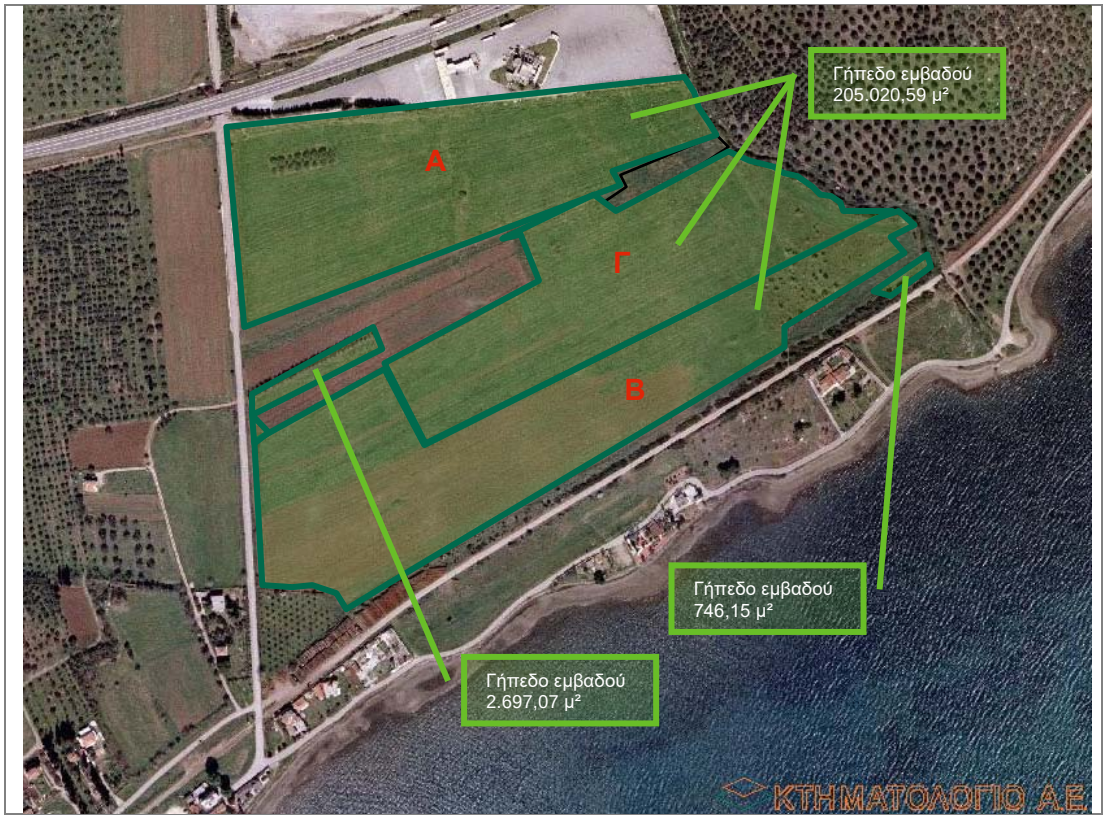


Πηγή: Google Maps

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.

ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτική παρουσίαση ιδεατής ζωνοποίησης και 3 γηπέδων



Πηγή: gis.ktimanet.gr

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	ΕΜΒΑΔΟ (M^2)	ΤΙΜΗΜΑ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/M^2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
1	Πλάκες, Στυλίδα	9.000	21.000	2,33	Γήπεδο, πρακτικά επίπεδο, με πρόσοψη 93 μ στην ΠΕΟ Αθηνών - Θεσσαλονίκης, άρτιο και οικοδομήσιμο, περίπου 250 μ από τη θάλασσα, πλησίον του κόμβου της Στυλίδας.
2	Μαρίνη, Στυλίδα	25.000	140.000	5,60	Γήπεδο, με ελαιόδεντρα, πρακτικά επίπεδο, με γεώτρηση, περίπου 800 μ από τη θάλασσα.
3	Πλησίον ΠΕΟ Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Στυλίδα	14.000	85.000	6,07	Γήπεδο, με ελαιόδεντρα, πρακτικά επίπεδο, σε απόσταση 100 μ από τη θάλασσα.
4	ΠΕΟ Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση "Ανδρόπουλος", Στυλίδα	22.790	240.000	10,53	Γήπεδο με ελαιόδεντρα, πρόσωπο στην πάλαια εθνική οδό, άρτιο και οικοδομήσιμο, απόσταση από την θάλασσα περίπου 700 μ
5	Πελασγία, Φθιώτιδα	91.270	300.000	3,29	Επικλινές γήπεδο με ελαιόδεντρα, μη αρδευόμενο
6	Ράχες, Φθιώτιδα	15.000	120.000	8,00	Γήπεδο, πρακτικά επίπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, πλησίον του ανισόπεδου κόμβου

Πίνακας στάθμισης συγκριτικών στοιχείων

Α/Α	ΑΙΤΟΥΜΕΝΟ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€)
1	-10%	-5%	-5%	-20%	1,87
2	-10%	-5%	5%	-10%	5,04
3	-10%	-10%	5%	-15%	5,16
4	-15%	-15%	10%	-20%	8,42
5	-10%	-5%	10%	-5%	3,12
6	-15%	-5%	10%	-10%	7,20

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.