ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 15- 05 - 2020

Αριθμ. Πρωτ. :48171

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 2133130, η από 5-6-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά των παραρτημάτων για την ανώνυμη εταιρεία «VIOHALCO S.A.» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 126701201001 (κατ' εντολή του Ελληνικού υποκαταστήματος της), του αποθηκευτικού συγκροτήματος που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 4, στη Μαγούλα, στο Δήμο Ελευσίνας Αττικής, καθώς και ενός όμορου γηπέδου, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων που εισφέρθηκαν 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

ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΟΜΟΡΟ ΓΗΠΕΔΟ

Ηρώων Πολυτεχνείου 4, Μαγούλα,
Δήμος Ελευσίνας, Αττική

Ημερομηνία έκθεσης
5 Ιουνίου 2019

Κατ' εντολή

VIOHALCO S.A. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

ΥΠΟΨΗ: ΚΟΥ Π. ΜΑΥΡΑΚΗ

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: ΛΛ/ΓΑ/ΑΟ-2019/10926(7)

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 5

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 8

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 9

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 10

A. ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 13

B. ΣΥΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 15

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 15

C. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 16

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ 16

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εντολή ανάθεσης

Βάσει της από 2ης Απριλίου 2019 εντολής ανάθεσης, προβήκαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας του αποθηκευτικού συγκροτήματος που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 4, στη Μαγούλα, στο Δήμο Ελευσίνας Αττικής, καθώς και ενός όμορου γηπέδου, μετά την πραγματοποίηση έρευνας της τοπικής 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

Τα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα, είναι τα εξής:

- υπ' αριθμόν 6.353/16-08-2016 πράξη κατάθεσης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη
- από Σεπτεμβρίου 2017 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κωνσταντίνου Μπιτσικώκου
- από Ιανουαρίου 2016 διάγραμμα κάλυψης του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Θουκυδίδη Καλλαντζή
- στελέχη των υπ΄ αρ. 273/1999 και 139/2001 αδειών οικοδομής της Δ/νσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Δυτικής Αττικής
- υπ' αρ. 2524401/01-08-2014 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 και σχετική Βεβαίωση Μηχανικού για έκαστο ακίνητο

Τα στοιχεία αυτά θεωρούμε ότι είναι επίκαιρα, ακριβή και πλήρη. Σε περίπτωση που οποιοδήποτε από αυτά τα στοιχεία ή λοιπή πληροφόρηση από τον εντολέα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης εκτίμησης.

Δεδομένα εκτίμησης

- Οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση αντιπροσωπεύουν την αντικειμενική μας εκτίμηση της «Εύλογης Αξίας» του βιομηχανικού συγκροτήματος και του όμορου γηπέδου (εφεξής και τα δύο θα αποκαλούνται ως «το ακίνητο»), όπως αυτή ορίζεται παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.
- Τα ακίνητα εκτιμήθηκαν ανεξάρτητα και δεν λήφθηκε υπ' όψη οποιαδήποτε απομείωση ή προσαύξηση θα μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο διαπραγμάτευσης, σε περίπτωση που επρόκειται να διατεθούν ταυτόχρονα στην 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. από τον εντολέα, συμπεριλαμβανομένης της αμοιβής για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης, είναι χαμηλότερη του 5% του συνολικού 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.

Κρίσιμες και ειδικές παραδοχές εκτίμησης

- Δεν έγινε εμβαδομέτρηση ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση στα ακίνητα, αλλά βασιστήκαμε στα εμβαδά και στις επιφάνειες που παρουσιάζονται σε προηγούμενη έκθεση εκτίμησής μας. Δεν έχουμε επιμετρήσει ποσότητες, ούτε επιθεωρήσει τα ακίνητα ενδελεχώς ως προς τα δίκτυα, ούτε γνωρίζουμε την ακριβή νομική ή τεχνική κατάσταση των κτιριακών εγκαταστάσεων ή της εδαφικής έκτασης.
- Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπ' όψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα, ή μελέτη εδάφους, που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στα ακίνητα 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 εδαφικής ή/και περιβαλλοντικής ρύπανσης.
- Δεν έχουμε εκπονήσει στατικό έλεγχο των κτιρίων, των εγκαταστάσεών τους ή του περιβάλλοντα χώρου. 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 το σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Η εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι το αποθηκευτικό συγκρότημα κτιρίων ή τυχόν εγκαταστάσεις/διαμορφώσεις εντός του όμορου γηπέδου είναι καθόλα νόμιμα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνεπώς δύναται να μεταβιβαστούν.
- 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.

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

Συνοπτική περιγραφή τοποθεσίας και ακινήτων

Τοποθεσία

Το ακίνητο περιλαμβάνει ένα αποθηκευτικό συγκρότημα που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 4 στη Μαγούλα Αττικής, καθώς και ενός αγροτεμαχίου νοτιοανατολικά του αποθηκευτικού συγκροτήματος και επί της οδού Αδελφών Κυπραίου. Η περιοχή της Μαγούλας βρίσκεται περίπου 30 χλμ νοτιοδυτικά του κέντρου της Αθήνας και 10 χλμ βορειοανατολικά της Ελευσίνας.

Συγκριτικά με τις υπόλοιπες περιοχές του Θριασίου Πεδίου, η Μαγούλα είναι η μόνη περιοχή όπου η κατοικία αποτελεί μια από τις επικρατούσες χρήσεις γης, μαζί με την βιομηχανική. Η οδός Ηρώων Πολυτεχνείου ξεκινά από το κέντρο του οικισμού της Μαγούλας, τέμνεται μέσω υπόγειας σήραγγας με την Αττική Οδό και εφάπτεται στην κεντρική οδό Αδελφών Κυπραίου που καταλήγει στο κέντρο της Ελευσίνας. Το ακίνητο βρίσκεται στο νότιο τμήμα της οδού, κάτωθεν της Αττικής οδού και απέχει 1 χλμ από το κέντρο της Ελευσίνας και το Θριάσιο Νοσοκομείο αντίστοιχα. Η εγγύς του ακινήτου περιοχή χαρακτηρίζεται από κενά γήπεδα, βιομηχανίες/βιοτεχνίες και επαγγελματικούς αποθηκευτικούς χώρους. Γενικότερα, η πρόσβαση στην περιοχή είναι εφικτή μέσω της Αττικής Οδού καθώς και μέσω της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου (Ν.Ε.Ο.Α.Κ.).

Απόσπασμα χάρτη περιοχής, δορυφορική εικόνα και διάγραμμα του ΓΠΣ Μαγούλας συμπεριλαμβάνονται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης.

Αποθηκευτικό συγκρότημα

Με βάση την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το εδαφικό σκέλος του εργοστασίου αποτελεί εκτός σχεδίου πόλεως έκταση συνολικού εμβαδού 35.614,88 μ^2. Πρόκειται για έκταση που το σχήμα της είναι πολυγωνικό και το έδαφος πρακτικά επίπεδο. Το γήπεδο διαθέτει δυτικό πρόσωπο συνολικού μήκους 176,86 μ επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου και ανατολικό πρόσωπο μήκους 212,71 μ επί αγροτικής οδού. Βάσει προηγούμενης έκθεσης εκτίμησής μας, σε τμήμα του ακάλυπτου χώρου καθώς και πλησίον της εισόδου υπάρχει φύτευση, ενώ το υπόλοιπο τμήμα είναι ασφαλτοστρωμένο. Μέρος του γηπέδου έχει διαμορφωθεί σε υπαίθριο χώρο στάθμευσης. Η περίφραξη επιτυγχάνεται μέσω τοιχίου από οπλισμένο σκυρόδεμα με μεταλλικά κιγκλιδώματα.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις συμπεριλαμβάνουν δύο κτίρια μεταλλικής κατασκευής με πάνελ πολυουρεθάνης συνολικής επιφάνειας 15.561,30 μ² πλέον ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 123,85 μ² και γεφυροπλάστιγγας εμβαδού 63,07 μ², ήτοι συνολικής επιφάνειας **15.748,22 μ²**. Τα υπό στοιχεία Ι και ΙΙ κτίσματα κατασκευάστηκαν με επιφάνεια 7.245,83 μ² και 8.315,47 μ² στο νότιο και βόρειο τμήμα της έκτασης, αντίστοιχα.

Το Κτίριο Ι κατασκευάστηκε το 1999 με χρήση «χώρου στάθμευσης» και το 2001 έγινε προσθήκη κατ' επέκταση με χρήση «βιομηχανικών χώρων», ενώ την ίδια χρονολογία κατασκευάστηκε και το ισόγειο του Κτιρίου ΙΙ. Τέλος, το 2003 προστέθηκε Α' όροφος στο Κτίριο ΙΙ για τον οποίο δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Το Κτίριο ΙΙ αποτελείται από δύο επίπεδα τα οποία επικοινωνούν μέσω δύο κλιμακοστασίων. Το μεγαλύτερο τμήμα έχει διαμορφωθεί ως αποθηκευτικός χώρος και το υπόλοιπο ως χώρος γραφείων και λοιπών βοηθητικών χώρων όπως χώρος έκθεσης/showroom των προϊόντων της εταιρείας, γραφείο λογιστηρίου, αποδυτήρια, θάλαμος δοκιμών για πιστοποίηση ποιότητας και εργαστήριο ελέγχου και ανάπτυξης. Ο Α΄ όροφος αποτελείται εξ ολοκλήρου από γραφειακούς χώρους, οι οποίοι διαθέτουν περίπου την ίδια επιφάνεια και διάταξη με τα γραφεία του ισογείου.

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

Αναφορικά με τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, οι γραφειακοί χώροι διαθέτουν κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια και ψευδοροφές, στις οποίες έχουν ενσωματωθεί ραβδοειδείς λαμπτήρες φθορισμού. Τα δάπεδα είναι επικαλυμμένα με κεραμικά πλακίδια, ενώ κεντρική θέρμανση και αυτόνομα σώματα κλιματισμού εξυπηρετούν τους χώρους. Οι αποθηκευτικοί χώροι και των δύο κτιρίων διαθέτουν βιομηχανικό δάπεδο ενώ βιομηχανικές λάμπες και φεγγίτες παρέχουν τεχνικό και φυσικό φωτισμό. Τέλος θεωρούμε ότι το Κτίριο ΙΙ εξακολουθεί να διαθέτει 3 ράμπες φορτοεκφόρτωσης, 4 ανυψωτικά μηχανήματα και 2 γερανογέφυρες, ενώ το Κτίριο Ι 6 ράμπες και 3 γερανογέφυρες.

Οι επιμέρους επιφάνειες βάσει εγγράφων, οι ακριβείς χρήσεις, συμπεριλαμβανομένης αναφοράς σε αυθαίρετους χώρους και λοιπές παραβάσεις, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας επιφανειών κτιριακών τμημάτων

ΚΤΙΡΙΟ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ Ή ΕΤΟΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ	ΜΕΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Η/Χ (Μ²)
Κτίριο Ι	Ισόγειο	Αποθήκη	273/1999	3.485,00	-
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	3.697,88	-
Προσθήκη τουαλετών στο Κτίριο Ι και αυτόνομο κτίσμα υποσταθμού	Ισόγειο	Τουαλέτες (45,04 μ²) και υποσταθμός (17,91 μ²)	2011 & 2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	62,95	-
Μερικό σύνολο				***7.245,83***	
Κτίριο ΙΙ	Ισόγειο	Γραφειακοί χώροι/showroom και ημιυπαίθριος χώρος	139/2001	1.220,50	123,85
	Α' όροφος	Γραφειακοί χώροι	2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	1.105,27	-
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	5.852,87	-
Αυτόνομα μικρά κτίσματα/κατασκευές	Ισόγειο (υπόγειο λεβ/σίου)	Θυρωρείο (18 μ²), λεβητοστάσιο (ισ. 6,15 μ² - υπ. 29,78 μ²), υποσταθμός (82,90 μ²) [συν γεφυροπλάστιγγα (63,07 μ²)]	2011 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013) - Υποσταθμός: 78,65 μ² βάσει Α.Ο. 139/2001	136,83	-
Μερικό σύνολο				***8.315,47***	***123,85***
ΣΥΝΟΛΟ				**15.561,30**	**123,85**

Πηγή: Υπ' αρ. πρωτοκόλλου ΛΛ/ΓΑ/ΑΟ-2017/10195(3) έκθεση εκτίμησής μας

Το συγκρότημα αποθηκευτικών κτιρίων είναι συνδεδεμένο με όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Δεδομένης της χρήσης του, όπως επίσης και της ηλικίας του, θεωρούμε ότι εξακολουθεί να βρίσκεται σε ικανοποιητική κατάσταση συντήρησης.

Όμορο γήπεδο

Με βάση την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, το αγροτεμάχιο αποτελεί εκτός σχεδίου πόλεως αλλά εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) έκταση εμβαδού 2.201,44 μ². Βρίσκεται νοτιοανατολικά του συγκροτήματος και συνορεύει με αυτό. Το σχήμα του είναι ακανόνιστο και το έδαφός του επίπεδο. Το γήπεδο διαθέτει πρόσωπο μήκους 13,56 μ επί της οδού Αδελφών Κυπραίου, καθώς και επί αγροτικής οδού. Βάσει ομοίως της

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

προηγούμενης έκθεσής μας, η περίφραξη υλοποιείται με τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα επί του οποίου εδράζονται μεταλλικά κιγκλιδώματα.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρείας VIOHALCO S.A.

Πολεοδομικό καθεστώς

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος στην αρμόδια πολεοδομική αρχή και βάσει των στοιχείων, που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα, όλα τα γήπεδα βρίσκονται σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, εντός Γ.Π.Σ Μαγούλας σε περιοχή με χρήσεις της κατηγορίας «Γενική Κατοικία», όπως προβλέπονται από το άρθρο 3, Π.Δ. 23-2-87, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-87. Η αρτιότητα και η οικοδομησιμότητα κάθε γηπέδου αναφέρθηκε στην προηγούμενη παράγραφο και οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για βιομηχανική χρήση (που ίσχυαν την εποχή κατασκευής των κτιρίων) είναι οι εξής:

- Ελάχιστο εμβαδό γηπέδου *4.000 μ²*
- Μέγιστος συντελεστής δόμησης *0,9*
- Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκο *3,3*
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης *30%, ή 40% για βιδωτή συναρμολογούμενη κατασκευή*
- Μέγιστος αριθμός ορόφων *3*
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος *11 μ + 1,50 μ. στέγη*
- Αποστάσεις από όρια γηπέδου *10 μ*
- Άλλες ρυθμίσεις *επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων στο γήπεδο*

Επιπλέον, δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα πολεοδομικής νομιμότητας των κτιρίων. Ωστόσο, αναφέρεται ότι βάσει της βεβαίωσης περαίωσης που μας παρασχέθηκε, όλες οι αυθαίρετες κατασκευές (ως αναφέρονται σε πίνακα προηγούμενης ενότητας) έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση βάσει του Ν.4178/2013. Σε κάθε περίπτωση, τα ακίνητα είναι καθόλα νόμιμα, δεδομένου ότι μας παρασχέθηκαν και σχετικές Βεβαιώσεις Μηχανικού (με ημερομηνία αυτοψίας στα ακίνητα 02-11-2018). Συνεπώς, θεωρούμε ότι δεν υφίσταται αδυναμία μεταβίβασης των ακινήτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Βάση εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία» η οποία 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*».

Μεθοδολογία

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των αποθηκών και του όμορου γηπέδου εφαρμόστηκε 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

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

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 υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, υιοθετήσαμε την πλέον κατάλληλη τιμή μονάδας για κάθε τμήμα τους και καταλήξαμε στον προσδιορισμό της αξίας τους.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Αγοραίες αξίες βιοτεχνιών/αποθηκών και αγοραίες αξίες αγροτικής γης

Σχετικά με την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς παρατηρείται ότι η ζήτηση αναφορικά με τους βιομηχανικούς/αποθηκευτικούς χώρους παραμένει σε χαμηλά επίπεδα. Η προσφορά επαγγελματικών χώρων στην περιοχή εξακολουθεί να είναι επαρκής, δίνοντας την ευκαιρία στους επενδυτές να μπορούν να επιλέξουν ακίνητα που πληρούν τις απαιτήσεις των δραστηριοτήτων τους. Ως προς τα έτοιμα βιομηχανικά κτίρια, σημειώνεται ότι παλαιότερα υπήρχε σχετικά περιορισμένη προσφορά στην ευρύτερη του ακινήτου περιοχή. Εντούτοις, πολλές από τις επιχειρήσεις συνεχίζουν να αναδιαρθρώνονται, με αποτέλεσμα αρκετά υφιστάμενα κτίρια ή τμήματα αυτών να παραμένουν κενά, αυξάνοντας το σχετικό απόθεμα.

Στο πλαίσιο νεώτερης έρευνας κτηματαγοράς που εκπονήθηκε, συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν σε ζητούμενες τιμές πώλησης για αποθηκευτικά κτίρια και για μη βιομηχανικά γήπεδα (για το όμορο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο) που βρίσκονται στη ευρύτερη των υπό μελέτη ακινήτων περιοχή, τα οποία δίνουν μια σαφή ένδειξη των επιπέδων των αξιών που επικρατούν στην παρούσα φάση. Σημειώνεται ωστόσο, ότι οι ζητούμενες τιμές είθισται να είναι υψηλότερες από αυτές που τελικά πραγματοποιούνται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Συγκεκριμένα, οι ζητούμενες τιμές πώλησης αποθηκευτικών κτιρίων στην περιοχή, κυμαίνονται μεταξύ €300/μ² και €500/μ². Σε κάθε περίπτωση η ακριβής θέση, οι προσβάσεις, το μέγεθος, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η παλαιότητα, η κατάσταση συντήρησης, η διαρρύθμιση και ο βαθμός ευελιξίας των εσωτερικών χώρων αποτελούν βασικούς παράγοντες για το τελικό τίμημα. Τέλος σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία για μη άρτια και μη οικοδομήσιμα αγροτεμάχια με περιορισμένες δυνατότητες αξιοποίησης (π.χ. μόνο μέσω συνένωσης με όμορες ιδιοκτησίες) στην ευρύτερη του ακινήτου περιοχή είναι λίγα σε αριθμό και αρκετά ετερογενή, αλλά βάσει της έρευνας μας οι τιμές μονάδας γηπέδων αντίστοιχων του εκτιμώμενου όμορου αγροτεμαχίου φαίνεται να κυμαίνονται περί τα €30/μ².

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία αιτούμενων τιμών πώλησης αποθηκευτικών κτιρίων και αγοραίων αξιών γης περιορισμένων δυνατοτήτων αξιοποίησης παρουσιάζονται σε πίνακα που επισυνάπτεται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης

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

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Προσδιορισμός τιμών μονάδας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Το κυριότερο πλεονέκτημα του υπό μελέτη συγκροτήματος είναι το γεγονός ότι βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου και πλησίον της Αττικής Οδού, σε συνδυασμό με το μεγάλο πρόσωπο που διαθέτει. Στον αντίποδα αναφέρουμε το μεγάλο μέγεθός του που το καθιστά δύσκολα απορροφήσιμο από την αγορά. Όσον αφορά το όμορο αγροτεμάχιο, αυτό είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο με αρκετά περιορισμένες δυνατότητες εκμετάλλευσης.

Με βάση τα όλα τα παραπάνω και αφού υιοθετήθηκαν επιμέρους τιμές μονάδας πώλησης ανά τμήμα δεδομένης της κατάστασής του ή χρήσης του (ήτοι €380/μ² για τους αποθηκευτικούς χώρους και €450/μ² για τα τους γραφειακούς), η μέση τιμή μονάδος που προέκυψε για το αποθηκευτικό συγκρότημα ως ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά διαμορφώθηκε σε €385,58**/μ²/μήνα**. Η συγκεκριμένη μέση τιμή μονάδας θεωρείται ότι βρίσκεται εντός του πλαισίου που ορίζεται από την τοπική κτηματαγορά για αντίστοιχης κατάστασης κτίρια βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης. Αναλυτικός πίνακας με τις επιμέρους τιμές μονάδος που υιοθετήθηκαν παρουσιάζεται στο σχετικό παράρτημα.

Για την αξία του γειτονικού αγροτεμαχίου υιοθετήσαμε τιμή μονάδας της τάξεως των **€30/μ²**, η οποία εμπίπτει στο εύρος τιμών μη αξιοποιήσιμων αγροτεμαχίων αλλά λαμβάνοντας υπόψη τη δυνατότητα συνένωσής του με την όμορη ιδιοκτησία της εταιρείας.

Εκτίμηση εύλογης αξίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Συγκρότημα αποθηκών

Εκτιμούμε, βάσει όλων των παραπάνω, ότι η συνολική εύλογη αξία του αποθηκευτικού συγκροτήματος της εταιρείας VIOHALCO S.A. που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 4, στη Μαγούλα Αττικής, την 30η Απριλίου 2019, είναι:

€6.000.181,50

(Έξι Εκατομμύρια Εκατόν Ογδόντα Ένα Ευρώ και Πενήντα Λεπτά)

Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου επιμερίζεται ως ακολούθως:

- Η αξία του εδαφικού σκέλους είναι €3.205.338,93.
- Το κόστος αποκατάστασης του κτιριακού σκέλους είναι €2.794.842,57

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.

Αναλυτικός πίνακας υπολογισμού περιλαμβάνεται στο σχετικό παράρτημα της έκθεσης.

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

Όμορο αγροτεμάχιο

Εκτιμούμε, βάσει όλων των παραπάνω, ότι η εύλογη αξία του όμορου των αποθηκών γηπέδου της εταιρείας VIOHALCO S.A. που βρίσκεται στη Μαγούλα Αττικής, την 30η Απριλίου 2019, είναι:

€66.043,20

(Εξήντα Έξι Χιλιάδες Σαράντα Τρία Ευρώ και Είκοσι Λεπτά),

όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/Μ²)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, εντός ΓΠΣ Μαγούλας, μη άρτιο, μη οικοδομήσιμο	2.201,44	30,00	66.043,20

Για την εταιρία ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Μέλους 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.

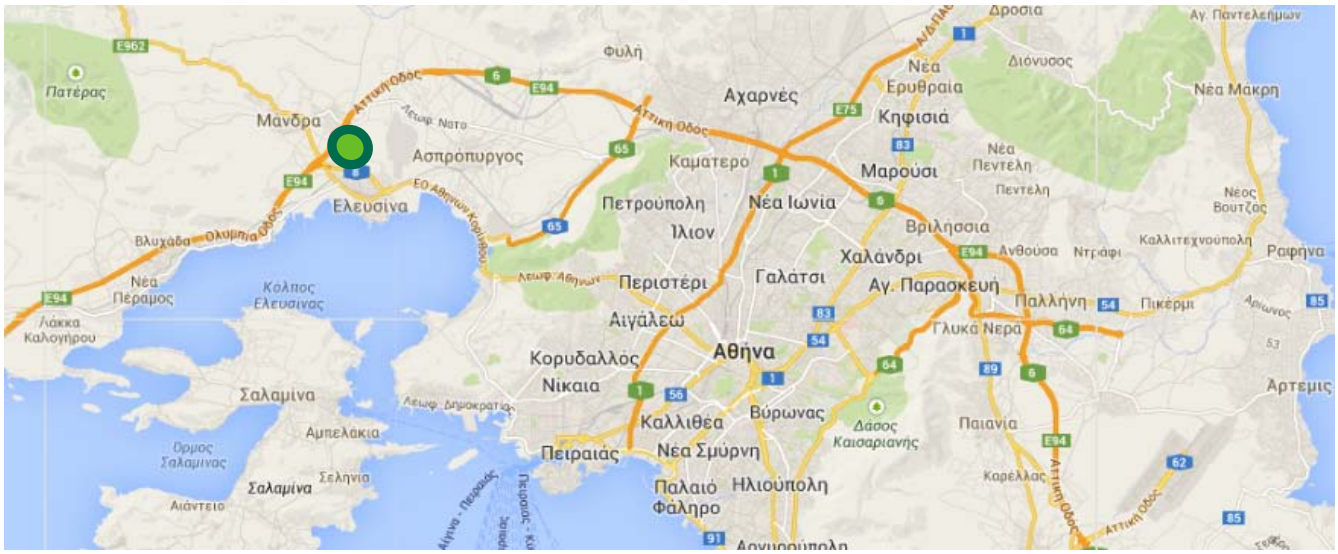
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

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 ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Απόσπασμα χάρτη Αττικής με επισήμανση της θέσης των ακινήτων

Ηρώων Πολυτεχνείου 4, Μαγούλα, Δήμος Ελευσίνας, Αττική



Πηγή: Google Maps

Αεροφωτογραφία περιοχής ακινήτου

Ηρώων Πολυτεχνείου 4, Μαγούλα, Δήμος Ελευσίνας, Αττική



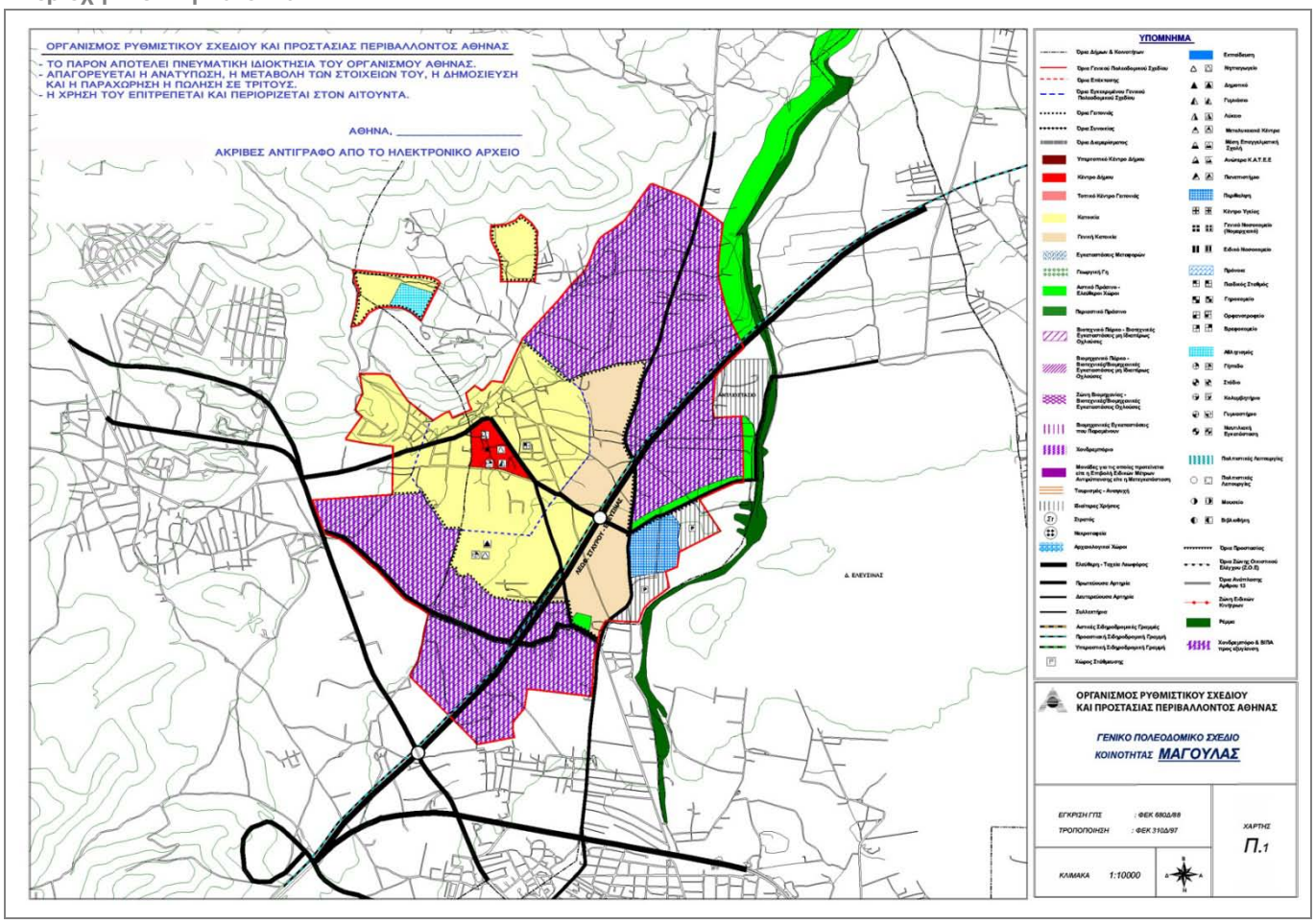
Πηγή: Goople Maps

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 ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Διάγραμμα του ΓΠΣ Μαγούλας

Περιοχή «Γενική Κατοικία»



Πηγή: Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας

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.

ΣΥΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Κτίρια βιομηχανικής/αποθηκευτικής χρήσης και γήπεδα

Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ Η' ΓΙΑ ΓΗ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Μ²)
1	Μαγούλα	Βιομηχανικό κτίριο κατασκευής 1980 επί γηπέδου εμβαδού 4.000 μ², ανακαίνισης 2008 με εσωτερικό ύψος 4,50 μ, με γραφεία επιφάνειας 300 μ² και ράμπα φορτοεκφόρτωσης	1.300	650.000	500
2	Μαγούλα	Διώροφο βιομηχανικό κτίριο συμβατικής κατασκευής, με εξωτερικό ύψος 8,7 μ, γραφεία επιφάνειας 1.200 μ² και μεγάλο περιβάλλοντα χώρο	7.200	2.500.000	347
3	Μαγούλα	Κτίριο αποθηκευτικής χρήσης κατασκευής 2002 επί γηπέδου εμβαδού 12.200 μ² περίπου σε περιοχή με επιτρεπόμενες χρήσεις γης της κατηγορίας «Γενική Κατοικία». Οι αποθηκευτικοί χώροι έχουν επιφάνεια 6.000 μ² και το ύψος κυμαίνεται μεταξύ 5,00-11,50 μ. Τα γραφεία έχουν επιφάνεια 785 μ² και παρέχονται αρκετές ράμπες φορτοεκφόρτωσης.	6.785	2.500.000	368
4	Μαγούλα	Βιομηχανικό κτίριο κατασκευής 2006 επί γηπέδου εμβαδού 14.700 μ² περίπου, που βρίσκεται σε βιομηχανική περιοχή. Το συγκεκριμένο ακίνητο διατίθεται στην αγορά για διάστημα άνω των 2 ετών	6.000	3.700.000	617
5	Μαγούλα	Γήπεδο, υπό ένταξη στο σχέδιο πόλης, κατάλληλο για αποθηκευτική χρήση, το οποίο είναι γωνιακό και επίπεδο	4.900	95.000	19
6	Μαγούλα	Γήπεδο, υπό ένταξη στο σχέδιο πόλης, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, το οποίο είναι διαμπερές και φέρει πρόσωπο μήκους 18 μ σε ασφαλτοστρωμένο δρόμο	2.500	100.000	40

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΚΤΙΡΙΟ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ Ή ΕΤΟΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ	ΜΕΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Η/Χ (Μ²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Μ²)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
Κτίριο Ι	Ισόγειο	Αποθήκη	273/1999	3.485,00	-	380,00	1.324.300,00
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	3.697,88	-	380,00	1.405.194,40
Προσθήκη τουαλετών στο Κτίριο Ι και αυτόνομο κτίσμα υποσταθμού	Ισόγειο	Τουαλέτες (45,04 μ²) και υποσταθμός (17,91 μ²)	2011 & 2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	62,95	-	(Η αξία τους περιλ/νεται στους χώρους κύριας χρήσης)	-
Μερικό σύνολο				***7.245,83***			***2.729.494,40***
Κτίριο ΙΙ	Ισόγειο	Γραφειακοί χώροι/έκθεση και ημιυπαίθριος χώρος	139/2001	1.220,50	123,85	450,00	549.225,00
	Α' όροφος	Γραφειακοί χώροι	2002 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013)	1.105,27	-	450,00	497.371,50
	Ισόγειο	Αποθήκη	139/2001	5.852,87	-	380,00	2.224.090,60
Αυτόνομα μικρά κτίσματα/κατασκευές	Ισόγειο (υπόγειο λεβ/σίου)	Θυρωρείο (18 μ²), λεβητοστάσιο (ισ. 6,15 μ² - υπ. 29,78 μ²), υποσταθμός (82,90 μ²) [συν γεφυροπλάστιγγα (63,07 μ²)]	2011 (υπαγωγή σε ρύθμιση Ν.4178/2013) - Υποσταθμός: 78,65 μ² βάσει Α.Ο. 139/2001	136,83	-	(Η αξία τους περιλ/νεται στους χώρους κύριας χρήσης)	-
Μερικό σύνολο				***8.315,47***	***123,85***		***3.270.687,10***
ΣΥΝΟΛΟ				**15.561,30**	**123,85**	***385,58***	**6.000.181,50**

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.