

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Η ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΛΙΜΠΑΡ ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ PROFIL Α.Ε. εφεξής «η Εταιρεία», ανακοινώνει, ότι δυνάμει της από 26/08/2020 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης αυτής, και σύμφωνα με το άρθρο 101 του Ν.4548/2018 που αφορά στη δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, ενημερώνει το επενδυτικό κοινό για την εν λόγω απόφαση της Γενικής Συνέλευσης από 26/08/2020 στην οποία ενσωματώνεται και η Έκθεση Εκτίμησης για την αγορά γηπέδου από συνδεδεμένη εταιρεία.

Επισυνάπτεται σε ηλεκτρονικό αρχείο το απόσπασμα της Γενικής Συνέλευσης καθώς και η Έκθεση Εκτίμησης.

Οινόφυτα, 16.11.2020

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΚ ΤΟΥ ΑΚΡΙΒΟΥΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟΥ ΤΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ
ΤΗΡΟΥΜΕΝΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΗΣ 26.08.2020****ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΗΣ 26^{ης}.08.2020**

Στα Οινόφυτα Βοιωτίας, σήμερα, την εικοστή έκτη (26^η) του μηνός Αυγούστου του έτους 2020 ημέρα Τετάρτη και ώρα 16:00 μ.μ., στην έδρα της Εταιρείας με την επωνυμία “ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΛΙΜΠΑΡ. ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ PROFIL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”, συνήλθαν σύμφωνα με το Νόμο, το Καταστατικό της Εταιρείας και κατόπιν αναβολής από τη συνεδρίαση της 06/08/2020, οι κ.κ. μέτοχοι της Εταιρείας στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να λάβουν αποφάσεις επί του θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Δυνάμει της από 06/08/2020 ομόφωνης απόφασης των μετόχων, καθήκοντα οριστικού Προέδρου αναλαμβάνει ο κος Λυμπαρέτ Τζιρακιάν και καθήκοντα οριστικής Γραμματέως αναλαμβάνει η κα Χρυσούλα Κοτοβού.

Σε αυτό το σημείο ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης ανακοινώνει ότι οποιαδήποτε μαγνητοφώνηση ή ηχογράφηση της παρούσας συνεδρίασης είναι παράνομη καθώς δεν έχει την συναίνεση της πλειοψηφίας των συμμετεχόντων μετόχων.

Ο οριστικός Πρόεδρος καλεί την οριστική Γραμματέα να αναγνώσει τον πίνακα συμμετοχής των μετόχων που έχουν δικαίωμα να παρευρισκονται και να ψηφίσουν στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση, όπως αυτός έχει επικυρωθεί ομόφωνα από την συνεδρίαση της 06/08/2020 και ο οποίος έχει ως εξής:

Μέτοχος – Διεύθυνση	Μετοχές-Ψήφοι	Ποσοστό (%) του Μ.Κ.	Στοιχεία Αντιπροσώπου
ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΑΡΙΣ (Καστρίτσας 208 - Νέα Ερυθραία Αττικής)	386.087	25,33	Λυμπαρέτ Τζιρακιάν του Αρι (Μιλτιάδου 12, Ν. Ερυθραία) & Αλέξανδρος Ζάβρας (Πασσώβ 15, Αθήνα)
(ΚΕΜ) ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΑΝΟΥΣ (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής) – ΚΕΒΟΡΚΙΑΝ ΛΙΜΠΑΡΙΤ (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής)	230.346	15,11	Λιμπαρίτ Κεβορκιάν (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής)
ΚΕΒΟΡΚΙΑΝ ΛΙΜΠΑΡΙΤ (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής)	2.414	0,16	
ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΚΡΙΚΟΡ (Νιρβάνα 9– Φιλοθέη)	55.367	3,63	Παναγιώτης Αναγνώστου (Δ. & Μ. Φουρτούνα 3Γ, Νέα Παλάτια Ορωπού) & Χρυσούλα Κοτοβού (Επαμεινώνδα 36, Θήβα)
ΛΥΜΠΑΡΕΤ ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ του ΑΡΙ (Μιλτιάδου 12, Ν. Ερυθραία)	168.100	11,03	

EUROPAPROFIL AΛΟΥΜΙΝΙΑ.Β.Ε. (56°ΧΛΜ Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας – Οινόφυτα Βοιωτίας)	69.561	4,56	Παναγιώτης Αναγνώστου (Δ. & Μ. Φουρτούνα 3Γ, Νέα Παλάτια Ορωπού) & Χρυσούλα Κοτοβού (Επαμεινώνδα 36, Θήβα)
ΣΥΝΟΛΟ	911.875	59,82	

Στη συνέχεια διαπιστώνεται ότι στη σημερινή συνεδρίαση, 26/08/2020 επέρχεται μεταβολή στη συμμετοχή των μετόχων της εταιρείας, προστιθέμενων μετόχων και παρίστανται μέτοχοι που έχουν δικαίωμα να συμμετάσχουν και να ψηφίσουν στην παρούσα Συνέλευση κι ως εκ τούτου ο νέος πίνακας διαμορφώνεται ως εξής:

Μέτοχος – Διεύθυνση	Μετοχές- Ψήφοι	Ποσοστό (%) του Μ.Κ.	Στοιχεία Αντιπροσώπου
ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΑΡΙΣ (Καστρίτσας 208 - Νέα Ερυθραία Αττικής)	386.087	25,33	Λυμπαρέτ Τζιρακιάν του Αρι (Μιλτιάδου 12, Ν. Ερυθραία) & Αλέξανδρος Ζάβρας (Πασσώβ 15, Αθήνα)
(ΚΕΜ) ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΑΝΟΥΣ (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής) – ΚΕΒΟΡΚΙΑΝ ΛΙΜΠΑΡΙΤ (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής)	230.346	15,11	Λιμπαρίτ Κεβορκιάν (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής)
ΚΕΒΟΡΚΙΑΝ ΛΙΜΠΑΡΙΤ (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής)	2.414	0,16	
ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΚΡΙΚΟΡ (Νιρβάνα 9– Φιλοθέη)	55.367	3,63	Παναγιώτης Αναγνώστου (Δ. & Μ. Φουρτούνα 3Γ, Νέα Παλάτια Ορωπού) & Χρυσούλα Κοτοβού (Επαμεινώνδα 36, Θήβα)
ΛΥΜΠΑΡΕΤ ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ του ΑΡΙ (Μιλτιάδου 12, Ν. Ερυθραία)	168.100	11,03	
EUROPAPROFIL AΛΟΥΜΙΝΙΑ.Β.Ε. (56°ΧΛΜ Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας – Οινόφυτα Βοιωτίας)	69.561	4,56	Παναγιώτης Αναγνώστου (Δ. & Μ. Φουρτούνα 3Γ, Νέα Παλάτια Ορωπού) & Χρυσούλα Κοτοβού (Επαμεινώνδα 36, Θήβα)
(ΚΕΜ) ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΜΑΪΝΤΑ (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής) – ΚΕΒΟΡΚΙΑΝ ΛΙΜΠΑΡΙΤ (Θέτιδος 7 – Εκάλη Αττικής)	30.413	2,00	Αυτοπροσώπως – κατά ½ από κοινού για την ΚΕΜ αδιαίρετα.
ΣΥΝΟΛΟ	942.288	61,82	

ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΝ

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης μετά την ανάγνωση του πίνακα κάλεσε τους μετόχους να δηλώσουν αν έχουν ενστάσεις ή αντιρρήσεις επ' αυτού και να εκφράσουν οποιαδήποτε αντίρρηση σχετική με την εγκυρότητα της σύγκλησης της παρούσας Συνέλευσης, μετά από έλεγχο των γενομένων δημοσιεύσεων, υπό το νέο πίνακα των μετόχων όπως αναλύθηκε. Αφού διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχει καμιά ένσταση ή αντίρρηση, η Γενική Συνέλευση ομόφωνα επικυρώνει τον πιο πάνω πίνακα και προχωρεί στην πρόοδο των εργασιών της αφού επίσης διαπιστώθηκε ότι δεν παρίστανται στη Συνέλευση μέτοχοι οι οποίοι δεν έφεραν την ιδιότητα του μετόχου κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της παρούσας Γενικής Συνέλευσης.

Μετά από αυτά διαπιστώνεται από τον Πρόεδρο ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία για τη λήψη αποφάσεων επί όλων των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση, δεδομένου ότι παρίστανται κατά τη Συνέλευση μέτοχοι που εκπροσωπούν **942.288** κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, ήτοι ποσοστό **61,82 %** περίπου, **επί συνόλου 1.524.000 κοινών ονομαστικών μετοχών** στις οποίες διαιρείται το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

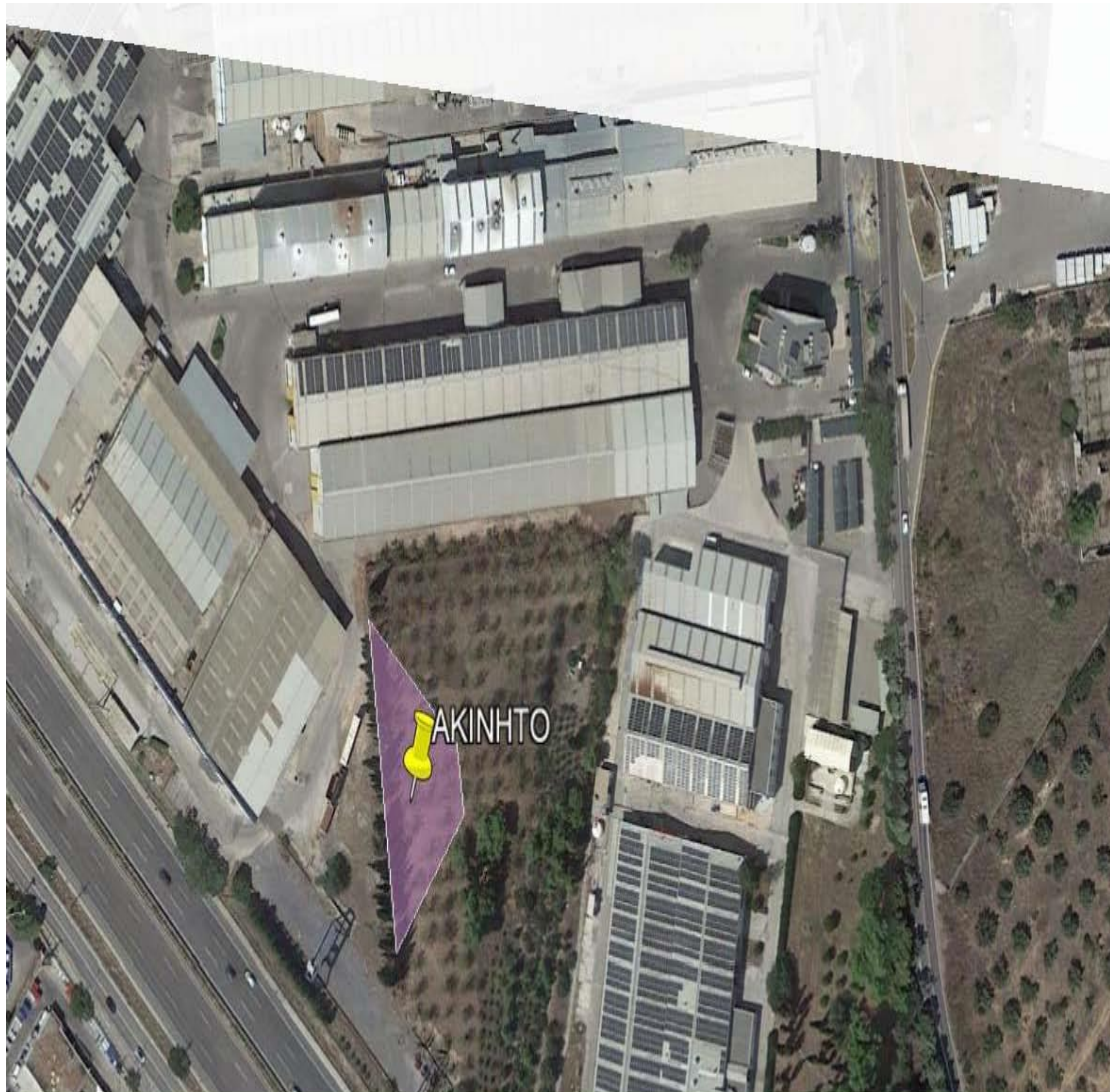
Μη εκφρασθείσης ουδεμίας αντιρρήσεως από οιονδήποτε των παρισταμένων ή εκπροσωπούμενων μετόχων, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης κήρυξε την έναρξη των εργασιών της μετ' αναβολήν Τακτικής Γενικής Συνέλευσης υπό τη διεύθυνσή του.

Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης, αφού έλαβε το λόγο καλωσόρισε τους κ.κ. μετόχους της Εταιρείας στην παρούσα Συνέλευση και ζήτησε από τη Συνέλευση να εισέλθει στην εξέταση των θεμάτων, της ημερήσιας διάταξης, αφού κανένας από τους παρισταμένους δεν εξέφρασε αντίρρηση. Κατόπιν τούτου η Συνέλευση εισήλθε στην εξέταση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

11) Παροχή αδείας για τη σύναψη συμβάσεων της Εταιρείας με πρόσωπα που εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 99 & 100 Ν. 4548/2018,

Κατόπιν διαλογικής συζήτησης παρασχέθηκε ομόφωνα και παμψηφεί με ψήφους 942.288 υπέρ και 0 κατά, η άδεια για σύναψη συμβάσεων με συνδεδεμένα μέρη για αμφότερες τις συμβάσεις ως κατωτέρω, υπό στοιχεία 1 & 2 και ειδικότερα:

1. Αγοραπωλησία 1.324,86 τ.μ. από το τμήμα 44 στρ. σημερινής ιδιοκτησίας της EUROPA κατά ιδανικό μερίδιο 50% με αγοράστρια την εταιρεία έναντι ποσού 32.000 € και τροποποίηση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, μεταξύ των κυρίων κατά τα ποσοστά τους όπως αυτά θα διαμορφωθούν μετά τις ως άνω συμβολαιογραφικές πράξεις και παροχή πληρεξουσιότητας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την ολοκλήρωση των απαιτούμενων διαδικασιών, λαμβάνοντας υπόψιν η Γενική Συνέλευση για την απόφασή της, την μελέτη εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμητικής εταιρείας με την επωνυμία «GEOAXIS», η οποία έχει ως εξής:



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΓΗΠΕΔΙΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΣΤΑ ΟΙΝΟΦΥΤΑ

**ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ
PROFIL ΑΕ**

Αύγουστος 2020

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελθάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοηαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Interasco 7420000406
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR000293
RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Εδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01
Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr



Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2020 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Κωδικός Εκτίμησης: GEO 74 / 2020

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπασματός δίκως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμηση μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλη τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίκως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντοπισμό της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιρροσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τηρούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίκως να δοθεί σχετική εντολή.

Εκτιμητική Αβεβαιότητα

Η εξάπλωση του Κορωνοϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα.

Η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων, δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας. Με βάση αυτά αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων να παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις να δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Κατά την παρούσα κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, αν και δεν είναι δυνατόν να ποσοτικοποιηθεί η επίδραση του COVID-19, θεωρούμε πως η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της αγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες. Οπωσδήποτε, η νέα πραγματικότητα είναι πρωτοφανής για να μπορέσουμε να βασίσουμε μια εκτιμητική άποψη.

Ως εκ τούτου, η μελέτη πραγματοποιείται σε περιβάλλον 'Εκτιμητικής Αβεβαιότητας' όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Έτσι, μικρότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερη προσοχή θα πρέπει να υπάρχει στο αποτέλεσμα της εκτίμησης, σε σχέση με πριν. Δεδομένου του άγνωστου μελλοντικού αντίκτυπου που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε την επανεκτίμηση του ακινήτου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Γνωστοποιήσεις ως προς την παρούσα εκτίμηση

Κατά την παρούσα εκτίμηση έχουμε προσπαθήσει να ποσοτικοποιήσουμε την επίδραση λόγω COVID-19 λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα που έχουν δημοσιευθεί σε πιο ώριμες αγορές real estate όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία κ.λπ. και προσαρμόζοντας τα στην Ελληνική πραγματικότητα. Σε κάθε περίπτωση και από τη στιγμή που στη χώρα μας δεν έχουν προκύψει ακόμη τεκμηριωμένα συμπεράσματα για την επίδραση της νόσου COVID-19 στα ακίνητα, η ποσοτικοποίηση χαρακτηρίζεται από σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης.....	07
Ταυτότητα Εκτιμητή.....	08
1. Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης.....	09
2. Τοποθεσία.....	11
3. Περιγραφή Ακινήτων.....	14
4. Έρευνα Αγοράς.....	16
5. SWOT Analysis.....	19
6. Μεθοδολογίες Εκτίμησης.....	20
7. Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας.....	21
Δηλώσεις.....	25
Παράρτημα.....	26
• Παραδοχές Εκτίμησης	
• Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	
• Πηγές Πληροφοριών	

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ - PROFIL A.E
Υπόψη:	Κου Αλέξανδρου Ζάβρα Οικονομικού Διευθυντή
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	50% εξ'αδιαίρετου τμήματος γηπέδου επιφάνειας 1.324,86τμ ως μέρος ευρύτερου γηπέδου επιφάνειας 44.522,03τμ.
Περιοχή/θέση:	56ο χλμ Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας, Βιομηχανική Ζώνη Οινοφύτων
Σκοπός Εκτίμησης:	Αγορά
Βάση Εκτίμησης:	Αγοραία Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ (Desk top εκτίμηση)
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	01 Αυγούστου 2020
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	05 Αυγούστου 2020
Εκτιμώμενη Αξία (στρογγυλοποιημένα) :	32.000€ (Τριάντα Δύο Χιλιάδες euro)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα.

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασίλειου Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2020 (RICS Valuation - Global Standards, 2020) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2016) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2020. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι έχουμε διενεργήσει στο παρελθόν εκτίμηση για το συγκεκριμένο ακίνητο (ενιαίο γήπεδο 44.522,03τμ), με εντολή της EUROPA (GEO 24/2019). Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, εκτός από την ιδιότητά του ως εκτιμητής. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς υπάρχει πρότερη συνεργασία με την EUROPA για το συγκεκριμένο ακίνητο, στα πλαίσια εναλλακτικής εκτιμητή, την εργασία θα αναλάβει συνεργάτης μας που δεν έχει καμία μέχρι σήμερα εμπλοκή.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλη τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανάρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 30 Ιουλίου 2020 και τη σχετική εντολή ανάθεσης που ήρθαμε από εσάς αυθημερόν, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί το 50% εξ'αδαιρέτου τμήματος γηπέδου επιφάνειας 1.324,86τμ ως μέρος ευρύτερου γηπέδου επιφάνειας 44.522τμ. Το ακίνητο σήμερα ανήκει στην EUROPA PROFIL.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αφορά στο δικαίωμα 50% εξ'αδαιρέτου κυριότητας επί του ακινήτου.

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα πρότυπα του RICS⁽¹⁾ ορίζεται ως:

Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των ηθαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

(1) RICS Valuation – Global Standards, January 2020.

Ως χρόνο κατάληξης προώθησης (κατά τον παραπάνω ορισμό της Αγοραίας Αξίας), θεωρούμε τους 12 μήνες. Σύμφωνα με τον ορισμό της, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος μέσω έρευνας αγοράς από το γραφείο (desk top). Αναλυτική περιγραφή της Μεθόδου παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

Καθώς σήμερα το ακίνητο ανήκει στην EUROPA PROFIL, με την οποία υπάρχει συνδεδεμένη σχέση, η εκτίμηση πληροί όλες τις προβλέψεις σύμφωνα με το άρθρο 101 Ν. 4548/2018 (Δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη).

Όλες οι υπόλοιπες βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παρατήσαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Χρήστες / Πρόσβαση



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 19' 5.04" Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23° 37' 39.02" Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Τανάγρας, στη Δ.Ε. Οινόφυτων, Π.Ε. Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στη Βόρεια Βιομηχανική Οινόφυτων, επί της Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας (κατεύθυνση προς Λαμία) στο ύψος του 56^{ου} χλμ.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Απέχει 1,2 χλμ Βορειοδυτικά του κέντρου των Οινόφυτων και του σιδηροδρομικού σταθμού και 5χλμ Ανατολικά του Σχηματαρίου

(+)
Αναγνωρίσιμη περιοχή εγκατάστασης βιομηχανικών χρήσεων
Προβολής στην Ε.Ο.
Πολύ καλή πρόσβαση

(-)
Μη θεσμοθετημένη βιομηχανική περιοχή - απουσία έργων υποδομής
Άναρχη ανάπτυξη

Ευρύτερη Περιοχή: Στη βιομηχανική ζώνη Οινόφυτων είναι εγκαταστημένο το 1/4 περίπου της βιομηχανίας της Ελλάδας (σε όρους βιομηχανικού ΑΕΠ). Εκτείνεται εκατέρωθεν του άξονα της Εθνικής Οδού και δεν αποτελεί οργανωμένη περιοχή (π.χ ΒΙ.Π.Ε.) αφού αναπτύχθηκε άναρχα και δίχως βασικές υποδομές, όπως δρόμους πρόσβασης, αποχέτευση, δίκτυα ύδρευσης κλπ. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι το επικλινές ανάγλυφο σε κάποια σημεία, οι στενοί, δύσκολοι και με ακανόνιστο σχήμα δρόμοι, η δυσκολία πρόσβασης σε μεγάλο μέρος της περιοχής και η συνύπαρξη βιομηχανικών / αποθηκευτικών χρήσεων με αδόμητα οικοπέδα και καλλιτεργήσιμες εκτάσεις. Το Βόρειο τμήμα της Βιομηχανικής Ζώνης (ρεύμα Ε.Ο. προς Λαμία) παρουσιάζει πολύ καλύτερη προβολή στην Εθνική Οδό σε σχέση με το Νότιο.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η θέση του εκτιμώμενου λόγω πρόσψης στην Ε.Ο. καταγράφει εξαιρετική προβολή και αναγνωρισιμότητα. Επί και πέριξ του άξονα της Ε.Ο καταγράφονται βιοτεχνικές/βιομηχανικές και αποθηκευτικές χρήσεις παράλληλα με αρκετά χέρσα, αδόμητα αγροτεμάχια. Στη γειτονιά του εκτιμώμενου σημαντικοί χρήστες είναι οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις των εταιρειών PROFIL και EUROPA PROFIL (ιδιοκτήτρια του τμήματος), NESTLE, ΧΑΛΚΟΡ, ELVAL, VIOMETALE καθώς και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις των εταιρειών ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ, ΒΕΙΝΟΓΛΟΥ, ΜΕΤΡΟ, ΑΒ και JUMBO.

Ακολουθεί δορυφορική φωτογραφία χρηστών σε σχέση με το εκτιμώμενο (με κόκκινη σήμανση το εκτιμώμενο)



Πρόσβαση: Η πρόσβαση επιτυγχάνεται είτε από την Ε.Ο. Αθήνας – Λαμίας μέσω του ισόπεδου κόμβου των Οινόφυτων είτε από την Π.Ε.Ο. Αθήνας – Χαλκίδας.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον είναι επιβαρυνόμενο από την παρουσία βιομηχανικών χρήσεων και της διέλευσης της Ε.Ο.

Μελλοντικά Έργα: Σύμφωνα με σχετικά δημοσιεύματα στο τύπο (Σεπτέμβριος-Δεκέμβριος 2019), ιδρύθηκε στις 04 Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ) Οινόφυτων. Αρχικοί μέτοχοι της ΕΑΝΕΠ είναι οι εταιρείες ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε., ΣΥΜΕΤΑΛ Α.Ε. και Goldair Cargo Α.Ε., καθώς και το Επιμελητήριο Βοιωτίας. Ο περιφερειάρχης Στερεάς Ελλάδας, ο δήμαρχος Τανάγρας και ο πρόεδρος του Συνδέσμου Βιομηχανιών Στερεάς Ελλάδας (ΣΒΣΕ) συμμετέχουν ως εκ της θεσμικής τους ιδιότητας στο διοικητικό συμβούλιο.

Η ίδρυση της ΕΑΝΕΠ είναι το αναγκαίο θεσμικό βήμα, σε συνέχεια της πρωτοβουλίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας να προωθήσει τον μετασχηματισμό της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) Οινόφυτων σε οργανωμένο Επιχειρηματικό Πάρκο. Την πρωτοβουλία εξαρχής ηλθαιώσαν τόσο ο δήμος Τανάγρας όσο και ο ΣΒΣΕ, ενώ η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συνεισέφερε στη διαμόρφωση του σχεδίου ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου με τη σημαντική σχετική εμπειρία και τεχνογνωσία που διαθέτει.

Όπως αναφέρεται στο καταστατικό της, η ΕΑΝΕΠ Οινόφυτων έχει σκοπό την ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην περιοχή των Οινόφυτων Βοιωτίας, αξιοποιώντας το νομοθετικό πλαίσιο για τα Επιχειρηματικά Πάρκα, όπως αυτό συμπληρώθηκε πρόσφατα. Το έργο αφορά συνολική έκταση 11.300 στρεμμάτων και ο προϋπολογισμός του έχει υπολογιστεί αρχικά στα 85 εκατ. ευρώ, που θα προέλθουν από ίδια συμμετοχή των μετόχων (equity και δανεισμός) καθώς και από εισφορές των ήδη εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Με την ολοκλήρωση του έργου, θα δημιουργηθούν 4.200 στρέμματα νέας οργανωμένης γης για βιομηχανικές και συναφείς επιχειρηματικές δραστηριότητες.

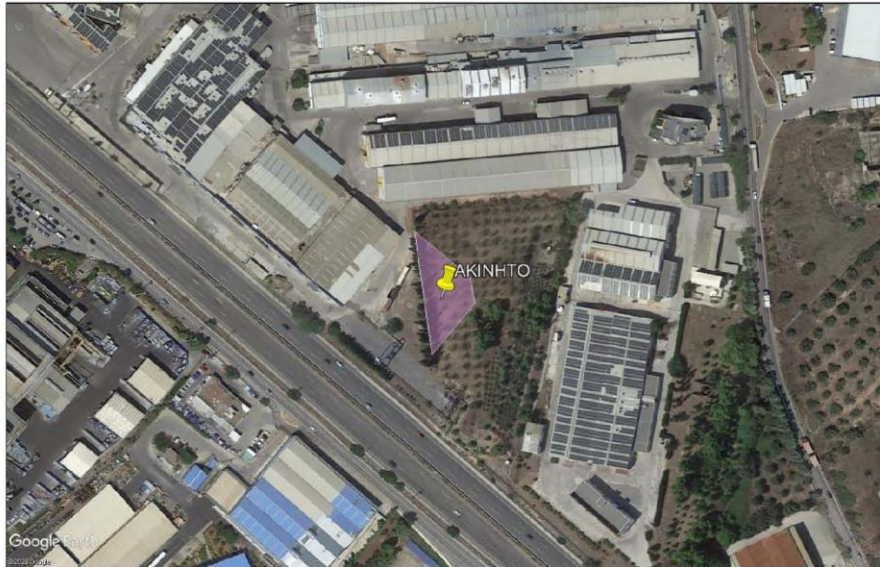
Σήμερα στην Άτυπη Βιομηχανική Περιοχή των Οινοφύτων Βοιωτίας λειτουργούν περίπου 250 επιχειρήσεις, που επωφελοούνται από την εγγύτητα στη μητροπολιτική Αθήνα και στο εθνικό οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο. Η αξιόλογη αυτή βιομηχανική δραστηριότητα, που αντιπροσωπεύει περίπου το 30% του συνόλου της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας και το 12%-15% των εξαγωγών της βιομηχανίας της χώρας, είχε ωστόσο αναπτυχθεί τις τελευταίες δεκαετίες χωρίς να έχουν προβλεφθεί και κατασκευαστεί οι απαραίτητες υποδομές, με αποτέλεσμα αφενός να δημιουργούνται περιβαλλοντικά ζητήματα - γνωστό είναι το θέμα του ποταμού Ασωπού- και αφετέρου να αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις προβλήματα κατά την έκδοση αδειών ή για την ένταξή τους σε ευρωπαϊκά προγράμματα και άλλες χρηματοδοτήσεις.

Εντός του 2020 (σύμφωνα με τις αρχικές προβλέψεις) προγραμματίζονται να προχωρήσουν οι προετοιμασίες για την ανάθεση εκπόνησης business plan, ώστε να προσεληκώσει επενδυτές που θα διασφαλίσουν τη χρηματοδότηση. Προτεραιότητες στη συνέχεια θα είναι η δημιουργία δικτύων (ύδρευσης, ακαθάρτων και αμβρίων υδάτων, οδικού, οδοφωτισμού κ.λπ.) καθώς και η κατασκευή Μονάδας Κατεργασίας Αποβλήτων για την ολοκληρωμένη διαχείριση των βιομηχανικών υγρών αποβλήτων.

Σύμφωνα με τον προγραμματισμό, τα έργα αυτά σε συνδυασμό με παράλληλες συμπληρωματικές παρεμβάσεις του δημόσιου τομέα, αφενός σταδιακά θα δώσουν ολοκληρωμένες λύσεις στα περιβαλλοντικά ζητήματα, και αφετέρου θα διασφαλιστεί η δυνατότητα περαιτέρω νόμιμης ανάπτυξης των ήδη εγκατεστημένων επιχειρήσεων, καθώς και προσέλιξης νέων, οδηγώντας έτσι και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και μάλιστα στον τομέα της βιομηχανίας και της μεταποίησης, που είναι από τις πιο σταθερές διαχρονικά.

3.0 Περιγραφή Ακινήτων

Γενική Περιγραφή



Πρόκειται για αδόμενο γηπεδικό τμήμα επιφάνειας 1.324,86τμ που αποτελεί τμήμα συνολικού γηπέδου επιφάνειας 44.522,03τμ. Στο ενιαίο γήπεδο των 44.522,03τμ φιλοξενούνται εγκαταστάσεις της εταιρείας EUROPA PROFIL συνολικής επιφάνειας 9.285,30τμ.

Το ενιαίο γήπεδο των 44.522,03τμ είναι όμορο (επικοινωνούν εσωτερικά μεταξύ τους) με το συνιδιόκτητο κατά 50% εξ' αδιαιρέτου γήπεδο επιφάνειας 130.685,75τμ της εταιρείας σας Σωληνουργεία Τζιρακιάν PROFIL A.E. και της EUROPA PROFIL.

Σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Μπαρώνα με ημερομηνία 06/2018, το εκτιμώμενο αδόμενο γηπεδικό τμήμα επιφάνειας 1.324,86τμ πρόκειται να το λάβει το συνιδιόκτητο γεωτεμάχιο υπό στοιχεία "Α" επιφάνειας 130.685,75τμ. Μετά τη συνένωση, το μεν γεωτεμάχιο "Α" θα διαθέτει συνολική επιφάνεια 132.010,61τμ (130.685,75τμ+1.324,86τμ), το δε γεωτεμάχιο "Β" 44.522,03τμ από το οποίο θα αποκοπεί το συγκεκριμένο τμήμα θα διαθέτει συνολική επιφάνεια 43.197,17τμ (44.522,03τμ-1.324,86τμ).

Το συνολικό γήπεδο των 44.522,03τμ είναι ακανόνιστου σχήματος με σημαντικό πρόσωπο περίπου 190μ επί της Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας και περίπου 220μ επί της Π.Ε.Ο. Αθηνών - Χαλκίδας. Είναι περιφραγμένο με μαντρότοιχο και κάγκελα, επίπεδο ενώ στο μεγαλύτερο μέρος του ο περιβάλλον χώρος είναι ασφαλτοστρωμένος. Η κεντρική του είσοδος επί της Π.Ε.Ο. είναι ηλεκτροκίνητη σφρόμενη μεταλλική, ενώ παρέχει υπαίθριο parking στο Βορειοανατολικό τμήμα του (πρόσωπο στην Π.Ε.Ο.). Εντός του γηπέδου υπάρχει νυκτερινός φωτισμός και σύστημα απορροής υδάτων με σαρωτούς βόθρους.

(+)
Καλή προβολή στην Ε.Ο.

(-)
Χωρίς πρόσψη στην Ε.Ο.
Μικρή επιφάνεια
Συνιδιόκτητο μετά την αγορά

Όσον αφορά στο εκτιμώμενο γηπεδικό τμήμα επιφάνειας 1.324,86τμ και σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία (Τοπογραφικό Διάγραμμα Ιουνίου 2018) αυτό εντοπίζεται στο Νοτιοδυτικό όριο προς την Ε.Ο. στο τμήμα όπου γειτνιάζει με το κτίριο 33 της έκτασης των 130.685,75τμ.

Το εκτιμώμενο τμήμα είναι τραπεζοειδούς σχήματος, όμορο στα Δυτικά & Βόρεια με το συνιδιόκτητο γήπεδο των 130.685,75τμ, ενώ δεν διαθέτει πρόσοψη στην Ε.Ο.

Πολεοδομικό Καθεστώς

Το συνοδικό γήπεδο των 44.522,03τμ είναι σήμερα άρτιο και οικοδομήσιμο και χωροθετείται σε περιοχή εκτός σχεδίου, εκτός ορίων οικισμού, εκτός ζώνης πόλεως Οικοφυτών και εκτός Ζ.Ο.Ε., ενώ επιτρέπονται οι γενικές χρήσεις γης και όροι δόμησης που αναφέρονται στο ΦΕΚ 270Δ/1985.

Όροι Δόμησης Βιομηχανικών-Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων:

- Αρτιότητα : 4.000τμ
- Κάλυψη : 30%
- Συντελεστής Δόμησης : 0,9
- Ύψος : 11 μέτρα, Όροφοι : 3

Μετά τη μεταβίβαση του γηπεδικού τμήματος, τα δύο νέα γεωτεμάχια που θα δημιουργηθούν, θα διαθέτουν πηλόν επιφάνειες 132.010,61τμ και 43.197,17τμ και θα είναι σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα αμφότερα άρτια και οικοδομήσιμα ως προς το εμβαδόν και τις διαστάσεις, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα και δεν θα εμπίπτουν στις διατάξεις του νόμου 1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα.

Η ανάληψη του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Το εκτιμώμενο επιφάνειας 1.324,86τμ κατά τη στιγμή της εκτίμησης αποτελεί τμήμα ευρύτερου γηπέδου επιφάνειας 44.522,03τμ ιδιοκτησίας 100% Eurora PROFIL ΑΕ. Με βάση την πληροφόρηση που είχαμε, η αγορά από εσάς θα αφορά στο 50% εξαιρέτου της κυριότητας του εκτιμώμενου τμήματος. Δεν πληροφορηθήκαμε για τυχόν μίσθωση επί του τμήματος αυτού.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενικά

Ο ρυθμός της πτώσης των αξιών που είχε καταγραφεί μέχρι και το 2017 αναστράφηκε το 2018 και φαίνεται να εμπεδώνεται το θετικό πρόσημο το 2019-2020. Οι κατοικίες μαζί με τα αποθηκευτικά ακίνητα και τα ακίνητα logistics καθώς και τα οικόπεδα, καταγράφονται έως σήμερα οι πιο ανθεκτικές κατηγορίες ακινήτων έναντι του COVID-19. Η ζήτηση τροφοδοτείται από το γεγονός πως μετά από μια δεκαετία κρίσης υπάρχουν συσσωρευμένα αιτήματα για αναβάθμιση της ποιότητας στέγασης των μεσαίων και ανώτερων εισοδηματικά νοικοκυριών, ενώ η προσφορά είναι περιορισμένη σε ποιοτικά προϊόν. Το γεγονός αυτό διατηρεί τις αξίες σε σχετικά υψηλά επίπεδα.

Παρόλα αυτά, σημειώνουμε πως τα στοιχεία που λάβαμε υπόψη μας δεν έχουν ποσοτικοποιήσει την επίδραση του COVID-19 στις αξίες, καθώς αφενός ο όγκος των συναλλαγών έχει μειωθεί αρκετά τον Απρίλιο/Μάιο/Ιούνιο 2020 και αφετέρου οι ζητούμενες τιμές που καταγράφηκαν στις αγγελίες δεν έχουν ακόμη τροποποιηθεί σημαντικά σε σχέση με την αρχή του έτους. Αναμένουμε το 3^ο τρίμηνο του 2020 να υπάρξει μια σαφέστερη εικόνα του βάθους της επίδρασης του COVID-19.

Η ποσοτικοποίηση της επίδρασης του ιού στην ακίνητη περιουσία είναι πολύ νωρίς για να προσδιοριστεί βάσιμα. Με γνώμονα προηγούμενες καταστάσεις μεγάλων αναταραχών (SARS, οικονομική κρίση 2008), η Ευρωπαϊκή αγορά προεξοφλεί μεγάλη μείωση του όγκου των συναλλαγών και πτώση αξιών / αύξηση αποδόσεων το δεύτερο και τρίτο τρίμηνο του έτους και σημαντική ανάκαμψη το 2021 (πορεία περισσότερο σε σχήμα V παρά U). Η πτώση στις αξίες των ακινήτων θα εξαρτηθεί :

- Βραχυπρόθεσμα από το βάθος και αποτελεσματικότητα των Κυβερνητικών παρεμβάσεων σε συνδυασμό με την αντοχή των νοικοκυριών και το αυξημένο ρίσκο που θα αναζητήσουν οι επενδυτές για νέες πράξεις, και
- Μακροπρόθεσμα από την πιθανή αύξηση της εργασίας από το σπίτι, την αλληλεγγύη στις καταναλωτικές συνθήκες (ηλεκτρονικό εμπόριο, delivery) και την μεταβολή στις κοινωνικές συνθήκες καθημερινότητας (αποφυγή κλειστών χώρων, στροφή σε μικρότερα τοπικά καταστήματα).

Αγορά γης

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο Αξιών Οικοπέδων GEOAXIS (<http://www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών>), τη γενικότερη βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των τιμών οικοπέδων, έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί, αλλά και σχετικές ημερίδες του RICS και του ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, καταγράφεται ότι οι τιμές οικοπέδων σε σχέση με όλες τις υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων φάνηκε να αντιστάθηκαν περισσότερο στην πτωτική πορεία της αγοράς κατά την περίοδο της κρίσης. Σε αυτό συντέλεσε και το γεγονός ότι η γη αποτελούσε ανέκαθεν ένα πιο 'ασφαλές' καταφύγιο σε σχέση με τις υπόλοιπες κατηγορίες καθώς 'έκρυβε' μια προσδοκία αξιοποίησης. Οι οικοπεδοδούχοι / ιδιοκτήτες βιώνοντας τα ποσοστά των αντιπαροχών αλλά και τις προσφερόμενες τιμές από πλειυράς των ούτως ή άλλως περιορισμένων αγοραστών να έχουν φτάσει σε πολύ χαμηλά επίπεδα προτίμησαν να τηρήσουν στάση αναμονής εφόσον βέβαια δεν είχαν απόλυτη ανάγκη άμεσης ρευστότητας και δεν επείγονταν να πουλήσουν.

Στην εικόνα της αγοράς γης καταγράφεται ότι δεν υπάρχει κανένα ενδιαφέρον για εκτός σχεδίου γήπεδα τυπικών χαρακτηριστικών ενώ πολύ χαμηλή είναι και η ζήτηση για οικόπεδα εντός αστικού ιστού, αποκλειστικά για οικιστική ανάπτυξη. Σε αυτό συντελεί ότι οι πάραυτ ποτέ μεγάλοι κατασκευαστές/εργολάβοι δεν διαθέτουν πια τα κεφάλαια για την αγορά νέων τμημάτων γης, λόγω αδυναμίας εύκολης χρηματοδότησης, σε συνδυασμό με την

έληψη πραγματικής ζήτησης και του μεγάλου αποθέματος νεόδμητων κατοικιών το οποίο απορροφάται με πολύ αργούς ρυθμούς. Μοναδική προσδοκία στην αναθέρμανση της αγοράς της γης είναι η πιθανή αύξηση της ζήτησης για προνομιακά οικόπεδα μεγάλης επιφάνειας σε κεντρικούς εμπορικούς οδικούς άξονες και με δυνατότητα μεγάλης εμπορικής/επαγγελματικής ανάπτυξης (υψηλός Σ.Δ.), λόγω της έληψης σύγχρονου κτιριακού αποθέματος (γραφείων κ.λπ.). Αυτή η καταγεγραμμένη έληψη τέτοιων κτιρίων θα μπορούσε να οδηγήσει σε ένδειξη επενδυτικού ενδιαφέροντος, είτε από ξένους επενδυτές είτε από εγχώριους (βλέπε ΑΕΕΑΠ) με στόχο την αγορά γης για την ανάπτυξη κτιριακών συγκροτημάτων υψηλών προδιαγραφών στέγασης. Σίγουρα όμως στην προσδοκία αυτή ανασταθιτικό παράγοντα αποτελεί το καθεστώς υπέρ-φορολόγησης (ακίνητης περιουσίας και εταιρειών) σε συνδυασμό με το υψηλό κόστος κατασκευής και την γραφειοκρατία της δημοσίας διοίκησης, παθογένειες που συνεχίζουν να ταλαιπωρούν το επενδυτικό τοπίο.

Περιοχή Μελέτης

Η ευρύτερη περιοχή ωφελείται από τον συνδυασμό της εύκολης σύνδεσης με τον βασικό Εθνικό Οδικό Άξονα Αθήνας – Θεσσαλονίκης και της σχετικά κοντινής απόστασης από την Αττική, το λιμάνι και το αεροδρόμιο. Επίσης χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη σημαντικής επιφάνειας αδόμετης γης σε τιμές πολύ χαμηλότερες από της Αττικής. Αρνητικά στοιχεία της περιοχής είναι η άναρχη εγκατάσταση βιοτεχνικών / βιομηχανικών δραστηριοτήτων κυρίως στο Βόρειο τμήμα του άξονα της Ε.Ο. και το γεγονός πως ότι η άτυπη θεσμοθέτηση βιομηχανικής ζώνης στα Οινόφυτα δεν έχει συνοδευθεί με ένα ευρύτερο πλαίσιο π.χ. καθορισμός ευνοϊκότερων όρων δόμησης όπως στις ΒΙ.ΠΕ, κατασκευή έργων υποδομής / οδοποιίας και σύνδεσης με δίκτυα κοινής ωφελείας (αποχέτευση κλπ), με αποτέλεσμα να μην παρέχει τις απαραίτητες υποδομές για την λειτουργία τέτοιων χρήσεων. Όσον αφορά στην αγορά γης, η έρευνα αγοράς μας οδήγησε στη συλλογή αρκετών συγκριτικών στοιχείων γηπέδων προς διάθεση κατάλληλων για βιομηχανική ανάπτυξη, σημιάδι ότι η προσφορά υπερκερνά τη ζήτηση. Παρόλα αυτά σημειώνεται ότι το απόθεμα προς διάθεση είναι χαμηλότερων προδιαγραφών από άποψής θέσης, προβολής και πρόσβασης σε σχέση με το εκτιμώμενο, καθώς η πλειονότητα των συγκριτικών στοιχείων εντοπίζεται σε εσωτερικές θέσεις της Ε.Ο.

Δικαιοπραξίες Ακινήτων

Στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Τανάγρας, σύμφωνα με το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών, δεν καταγράφηκε καμία μεταβίβαση οικοπέδου / γηπέδου από την αρχή του έτους 2020 (01/01/2020) μέχρι σήμερα, γεγονός που επιβεβαιώνει την εικόνα του "παγώματος" της κτηματαγοράς λόγω και του Covid 19 αλλιά και της εν γένει χαμηλής ζήτησης για αγορά γης.

Πωλήσεις Γηπέδων Βιομηχανικής χρήσης - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάληψη των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων στη Βιομηχανική Ζώνη Οινόφυτων διάμεσης επιφάνειας 9.500τμ είναι στα 80,66ευρο/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 64,53ευρο/τμ.

Πωλήσεις Γηπέδων Βιομηχανικής χρήσης - Πίνακας Αξιοθώγησης

Η αξιοθώγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο ενιαίο γήπεδο των 44.522,03τμ, τμήμα του οποίου αποτελεί το εκτιμώμενο. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιοθώγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

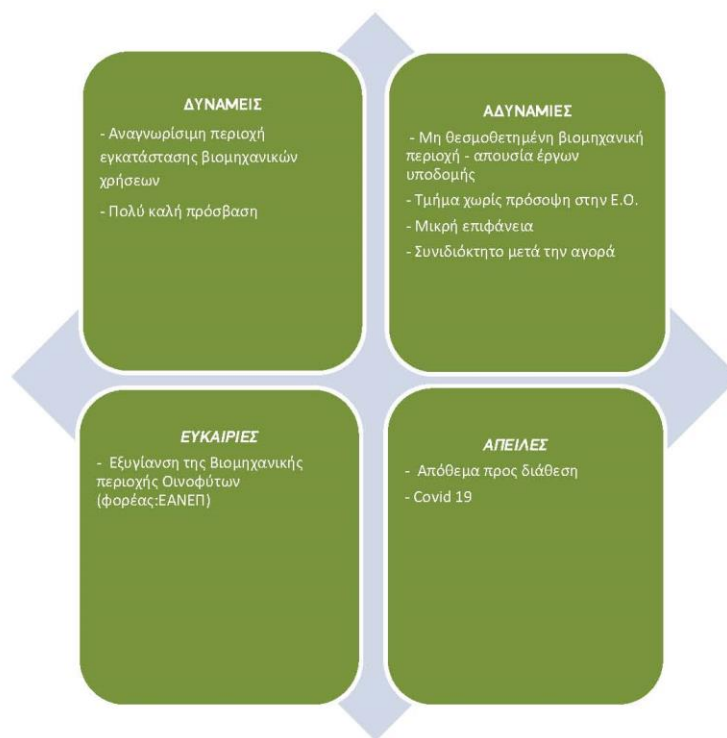
- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 20%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας. Το ποσοστό της προσαρμογής είναι αυξημένο (σε σχέση με ένα ποσοστό τυπικής προσαρμογής -15%) και βασίζεται στην άποψη μας για την γενικότερη τρέχουσα επίδραση του COVID-19 στην αγορά ακινήτων, αθήνα και στα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου. Αν και η ποσοτικοποίηση της επίδρασης του COVID είναι περισσότερο υποκειμενική, λόγω έλλειψης πραγματικών δεδομένων, εν τούτοις θεωρούμε πως το ποσοστό που συνολικά εφαρμόζουμε κινείται εντός πλαισίων της τρέχουσας αγοράς με βάση μελέτες, podcasts, δημοσιεύματα και έρευνες που έχουν δει το φως της δημοσιότητας τον τελευταίο καιρό.
- Θέση: Αξιοθωγείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με κεντρικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (π.χ. Ν.Ε.Ο.Α.Θ.).
- Πρόσβαση: Αξιοθωγείται η πρόσβαση στη θέση όπου εντοπίζεται και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή στην Ε.Ο.: Αξιοθωγείται η προβολή του ακινήτου στην Ε.Ο.
- Επιφάνεια: Αξιοθωγείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια την παρούσα χρονική στιγμή (αναγωγή 1% ανά 2.000τμ).
- Σχήμα/Κλίση: Αξιοθωγείται το σχήμα του ακινήτου κρίνοντας θετικά τα κανονικά σχήματα σε σχέση με τα ακανόνιστα.
- Δυνατότητα Αξιοποίησης: Αξιοθωγείται η δυνατότητα ανέγερσης βιομηχανικού κτιρίου και ο Σ.Δ.
- Ημερομηνία Αγγελίας: Αξιοθωγείται ο χρόνος από την τελευταία τροποποίηση της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιοθωγείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιοθώγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδος (ευρο/τμ) για το γήπεδο των 44.522,03τμ ανέρχεται σε **67,75euro/τμ**.

Για το εκτιμώμενο τμήμα εφαρμόζουμε μια απομείωση 20% σε σχέση με την παραπάνω αξία μονάδος του συνολικού γηπέδου λόγω μη πρόσοψης στην Ε.Ο. και μια επιπλέον απομείωση 10% λόγω συνιδιοκτησίας (εκτιμάται το 50% εξ'αδαιρέτου).

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο του ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογίες Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος μέσω έρευνας αγοράς από το γραφείο δεδομένου ότι υπάρχει ενεργή αγορά αντίστοιχων ακινήτων προς διάθεση στην ευρύτερη περιοχή.

Η έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε μας προμήθευσε με αρκετά συγκριτικά στοιχεία με βάση τα οποία μπορέσαμε να εφαρμόσουμε τις απαιτούμενες προσαρμογές ως προς το εκτιμώμενο συνολικό γήπεδο των 44στρ (τμήμα του οποίου αποτελεί το εκτιμώμενο).

Στη συνέχεια και με βάση την αξία μονάδος του γηπέδου των 44στρ και με εφαρμογή εκ νέου προσαρμογών λόγω μη πρόσφατης στην Ε.Ο. και συνιδιοκτησίας για το εκτιμώμενο τμήμα, υπολογίστηκε η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου τμήματος.

Αναλυτική περιγραφή της μεθόδου παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

7.0 Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία του 50% εξ'αδιαιρέτου του γηπεδικού τμήματος επιφάνειας 1.324,86τμ στα Οινόφυτα Βοιωτίας, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 01^η Αυγούστου 2020, ανέρχεται σε **32.000€** (Τριάντα Δύο Χιλιάδες €).

Παρακαλώ διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα.

Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ PROFIL A.E - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ

Περιοχή / Θέση: 56ο χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, Βιομηχανική Ζώνη Οινόφυτων

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος μέσω έρευνας αγοράς από το γραφείο (desk top)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01/08/2020

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ	ΠΟΛΥΕΔΩΜΙΚΟ ΚΑΒΕΣΤΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ)	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΤΜΗΜΑΤΟΣ (euro)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΓΗΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 44.522,03τμ. ΑΚΑΝΟΝΙΣΤΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΕΠΙΠΕΔΟ ΜΕ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ ΠΡΟΣΕΩΤΟ 19% ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΛΑΜΙΑΣ ΚΑΙ 22% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΧΑΛΚΙΔΑΣ. ΦΙΛΟΣΕΝΕΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ EUROPA PROFIL.	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ, ΑΡΤΙΟ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΟ. Σ.Δ. 0,9 & Π.Κ. 30% ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ / ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ & 40% ΓΙΑ ΣΥΝΑΡΜΟΛΟΓΟΥΜΕΝΕΣ.	ΤΡΑΠΕΖΟΕΙΔΟΥΣ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΤΩΝ 44.522,03τμ. ΟΜΟΡΟΣΤΑ ΔΥΤΙΚΑ & ΒΟΡΕΙΑ ΜΕ ΤΟ ΣΥΝΔΙΟΙΚΗΤΗ ΓΗΠΕΔΟ ΤΩΝ 130.685,75τμ. ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΣΩΥΗΣΤΗΝ Ε.Ο.	1.324,86	67,75	0,80	71.811

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 100% ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ (euro): 71.811

Συντελεστής απομείωσης λόγω συνιδιοκτησίας: 0,90

Ποσοστό συνιδιοκτησίας: 50,00%

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 50% ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ (euro): 32.315**ατρογγυλοποιημένα (euro): 32.000****Σημειώσεις :**

Το εκτιμώμενο επιφάνειας 1.324,86τμ αποτελεί τμήμα συνολικού γηπέδου επιφάνειας 44.522,03τμ, ιδιοκτησίας 100% Europra PROFIL AE. Με βάση την πληροφόρηση που είχαμε, η αγορά από εμάς θα αφορά στα 50% εξ'αδιαίρετου της κυριότητας του εκτιμώμενου τμήματος.

Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας των 67,75€/τμ αφορά στο συνολικό γήπεδο των 44.522,03τμ και προκύπτει από την έρευνα αγοράς και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

Για το εκτιμώμενο τμήμα εφαρμόζουμε μια απομείωση 20% σε σχέση με την αξία μονάδας του συνολικού γηπέδου λόγω μη πρόσφατης στην Ε.Ο.

Καθώς η εκτίμηση αφορά στην αξία του 50% εξ'αδιαίρετου εφαρμόζουμε απομείωση 0,9 λόγω συνιδιοκτησίας, άρα δυσχερέστερης εμπνευσσιμότητας.

Η περιγραφή του τμήματος των 1.324,86τμ προκύπτει από το τοπογραφικό διάγραμμα ημερομηνίας Ιουνίου 2018 που μας προσκομίσατε.



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Αύγουστος 2020

ΕΠΙΧΕΥΣΗ										
ΑΝΑ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΠΥΡΡΑΦΗ	ΑΝΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΕΠΙΧΕΥΣΗ	ΕΠΙΧΕΥΣΗ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΕΠΙΧΕΥΣΗ	ΕΠΙΧΕΥΣΗ	
ΑΝΑ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΠΥΡΡΑΦΗ	ΑΝΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΕΠΙΧΕΥΣΗ	ΕΠΙΧΕΥΣΗ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΕΠΙΧΕΥΣΗ	ΕΠΙΧΕΥΣΗ	
2	2 ΜΟΣΧΙΑ Ε.Δ. ΑΘΗΝΩΝ - ΛΑΜΙΑΣ	ΠΙΝΕΣΟ ΤΥ ΜΠΕΛΛΕΣ ΑΠΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΡΕΣΗΜΕΣΤΩΝ ΤΡΕΣΗΜΕΣΤΩΝ	Σ.Δ. 0,9 Θ.ΦΙΛΟΔΩΜΑΤΑ	17.000	1.400.000	4.620,22	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%
4	2 ΜΟΣΧΙΑ Ε.Δ. ΑΘΗΝΩΝ - ΛΑΜΙΑΣ	ΠΙΝΕΣΟ ΤΥ ΜΠΕΛΛΕΣ ΑΠΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΡΕΣΗΜΕΣΤΩΝ ΤΡΕΣΗΜΕΣΤΩΝ	Σ.Δ. 0,9 Θ.ΦΙΛΟΔΩΜΑΤΑ	55.000	4.500.000	24.620,22	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%
7	2 ΜΟΣΧΙΑ ΠΑΝ-ΣΟΝ Γ.Ε.Ο	Γ.Γ.ΓΕΩ 2002/04 ΜΕ ΠΡΟΣΔΙΟΤΗΤΑ ΣΕΒ...	Σ.Δ. 0,9 Θ.ΦΙΛΟΔΩΜΑΤΑ	20.000	780.000	24.620,22	ΚΑΔΥ- ΤΕΡΗ	10%	ΚΑΔΥ- ΤΕΡΗ	10%

ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ									
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΜΟΝΑΔΑ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ	ΑΝΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΥΡΡΑΦΗ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΣ
80,26	21,00%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%
8.140	21,00%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%	ΑΝΑ- ΔΙΠΤΗ	0%
25,00	21,00%	ΚΑΔΥ- ΤΕΡΗ	10%	ΚΑΔΥ- ΤΕΡΗ	10%	ΚΑΔΥ- ΤΕΡΗ	10%	ΚΑΔΥ- ΤΕΡΗ	10%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρώ/τμ): 67,75

Ενεργήστε Πίνακα:
Επιλεγμένα αξιολογήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεγμένα αξιολογήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποσπών το πλήρες αξιολογήσιμο δείγμα συγκρισιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.
Προσαρμογή μεταβή Δικαιοπραξίας / Ζητούμενα τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλεχθήκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, έχουμε εφαρμόσει προσαρμογή -20%. Το ποσοστό της προσαρμογής βασίζεται στην άποψη μας για την γενικότερη τρέχουσα επίδραση του COVID-19 στην αγορά ακινήτων, αλλά και στα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Αν και η ποσοτικοποίηση της επίδρασης του COVID είναι περισσότερο υποκειμενική, λόγω έλλειψης πραγματικών δεδομένων, εν τούτοις θεωρούμε πως το ποσοστό που υπολογίσαμε είναι εντός ηθικών ορίων.
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόβαση, πρόβλεψη, επιφάνεια, οχηματοκίνηση, δυνατότητα αξιοποίησης, ημερομηνία αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυθηκτικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερφέρει και μετωπικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία. στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει κομία μεταβλητή [0%] όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα βεβαιώστε τίνεσκα επεξεργασίες αριθμητικών προσαρμογών.
Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας: Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.
Εγγύμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκτασης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.
Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εγγύμενων αριθμητικών προσαρμογών.



Εκτίμηση Αγοράς Ακινήτων (01/08/2020)
GEO 14 / 2100 - 23A - 25/28

ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ PROFIL A.E.

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ ΣΤΑ ΟΙΝΟΦΥΤΑ

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ 1ης Δημοσίευσης αγγελίας	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΟΙΝΟΦΥΤΑ	ΓΗΠΕΔΟ 10.500τμ, ΣΑ 0,9, ΠΡΟΣΦΩΝΗ ΕΩΣ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ, ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ.	Σ.Δ. 0,9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	10.500	900.000	85,71	4/6/2019	30/1/2019	ΣΙΓΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ 2130419919	
2	ΟΙΝΟΦΥΤΑ Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΑΛΜΙΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 17.000τμ, ΣΑ 0,9, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, 300μ ΠΡΟΣΦΩΝΗ ΕΠΙ Ε.Ο.	Σ.Δ. 0,9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	17.000	1.400.000	82,35	25/2/2020	4/6/2020	OLYMPIC REALTY 2103250700	
3	ΟΙΝΟΦΥΤΑΣΣΕ ΑΠΟΤΕΛΗ ΑΠΟ Ε.Ο.	ΓΗΠΕΔΟ 8.500τμ, ΣΑ 0,9, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ.	Σ.Δ. 0,9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	8.500	700.000	82,35	25/6/2012	20/6/2020	REMAX ELITE 2109355250	
4	ΟΙΝΟΦΥΤΑ Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΑΛΜΙΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 55.000τμ, ΣΑ 0,9, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΖΩΝΗ 1Α, ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΘΗΣ, 300μ ΠΡΟΣΦΩΝΗ ΕΠΙ Ε.Ο.	Σ.Δ. 0,9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	55.000	4.500.000	81,82	7/1/2015	2/4/2020	ΛΙΩΝΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ 2102711071	
5	ΔΗΛΕΞΙ ΟΙΝΟΦΥΤΑ	ΓΗΠΕΔΟ 8.050τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ.	Σ.Δ. 0,9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	8.050	640.000	79,50	17/12/2019	4/6/2020	Credible Services A.E 6937491570	
6	ΟΙΝΟΦΥΤΑ	ΓΗΠΕΔΟ 8.100τμ, ΣΑ 0,9, 100μ.	Σ.Δ. 0,9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	8.100	320.000	39,51	28/12/2017	7/1/2020	ΑΒΑΝΑΣΙΟΥ ΜΧΑΝΑ 2104222353	
7	ΟΙΝΟΦΥΤΑ ΠΛΗΘΩΝ Π.Ε.Ο.	ΓΗΠΕΔΟ 20.000τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 350μ.	Σ.Δ. 0,9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	20.000	750.000	37,50	24/7/2020	24/7/2020	ΙΩΔΙΤΗΣ 6949446704	
8	ΟΙΝΟΦΥΤΑ	ΓΗΠΕΔΟ 6.400τμ, ΣΑ 0,9, ΠΡΟΣΦΩΝΗ 40μ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΜΕ Φ/Α.	Σ.Δ. 0,9 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	6.400	165.000	25,78	13/12/2012	2/4/2020	ΛΙΩΝΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ 2102711072	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 9.500 80,66

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **64,53**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλιά και συνυπογράφεται από τον κ. Χάρη Καρτσαγκούλη, οι οποίοι φειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές. Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποιεί ο Κος Σωκράτης Σακελληαρίου. Την αρχική επισκόπηση (1^{ος} ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επιβίβαση και τελική επισκόπηση (2^{ος} ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Γιάννης Ξυλιάς.

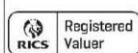
Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρηση ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

Για την **Geoaxis property & valuation services**,

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS



Γιάννης Ξυλιάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)



Χάρης Καρτσαγκούλης ATM-EMΠ, REV

Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV (GR – AVAG 2023/21),

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)



Παράρτημα

- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Καθώς σήμερα το ακίνητο ανήκει στην EUROPA PROFIL, με την οποία υπάρχει συνδεδεμένη σχέση, η εκτίμηση πλήρη όλες τις προβλήσεις σύμφωνα με το άρθρο 101 Ν. 4548/2018.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζουμε πως η πλήρης ανάλυση και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
- γ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που μελλοντικά κτίρια θα επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές φύσης ζητήματα στα ακίνητα που να επιδρούν αρνητικά στην αξία.
- στ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης δεν υπάρχουν κάποιες δεσμεύσεις ή βάρη εμπράγματης φύσης και ότι το εκτιμώμενο είναι κενό, ελεύθερο προς πώληση.
- ζ) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε δίχως την διενέργεια αυτοψίας. Ως εκ τούτου βασίζεται αποκλειστικά στα προσκομισθέντα από εσάς στοιχεία και στη σχετική ενημέρωσή σας δίχως να μπορούμε να ελέγξουμε την ορθότητα τους.
- η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλοτριγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- θ) Η εκτίμηση θεωρεί το γηπεδικό τμήμα ελεύθερο προς πώληση, δίχως κανένα πολεοδομικό (δασικό, αρχαιολογικό, πιθανών εισφορών κ.λπ.), νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί με βάση την προγραμματισμένη συνένωση του με το συνιδιόκτητο γήπεδο των 130.685,75τμ των δύο εταιρειών (Σωληνουργεία Τζιρακιάν PROFIL και EUROPA PROFIL).

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλληλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς από το γραφείο για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 20% ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αξία (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδεικτική προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλήθαμε στα πλαίσια της εκτίμησης είναι τα παρακάτω:

- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Μπαρώνα με ημερομηνία 06/2018.
- Προσχέδιο συμβολαίου πώλησης ιδανικής μερίδας ακινήτου του Συμ/φου Αθήνας κ. Στεφανάκου.

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΛΙΜΠΑΡ. ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ PROFIL A.E.

ΓΕΜΗ 121923260000

ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΝ

Κατόπιν των ανωτέρω και μη υπάρχοντος άλλου θέματος προς συζήτηση, ο Πρόεδρος της Γ.Σ. αφού ευχαρίστησε τους παριστάμενους, κηρύσσει τη λήξη των εργασιών της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, την ίδια ημέρα και ώρα 18.00, σε πίστωση δε των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν πρακτικό, που υπογράφεται όπως ακολουθεί:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Γ.Σ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ-ΨΗΦΟΛΕΚΤΗΣ

ΛΥΜΠΑΡΕΤ ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ

ΧΡΥΣΟΥΛΑ ΚΟΤΟΒΟΥ

Απόσπασμα εκ του ακριβούς αντιγράφου του ηλεκτρονικού τηρούμενου Βιβλίου
Πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης της 26.08.2020
Οινόφυτα, 16.11.2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Άρις Τζιρακιάν