ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Π. ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ
Τηλέφωνο: 2103382133
Fax: 2103617217
E-mail: iliopoulou@acci.gr

Αθήνα, 10/09/2018
Αριθ.Πρωτ.:1227079

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στη μερίδα της Εταιρείας με την επωνυμία «**Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. **001386801000.**

Ανακοινώνεται ότι την **10/09/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης **1466310,** η από **31/01/2018** Έκθεση Εκτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών Γιάννη ΞΥΛΑ (Αριθμ. Μητρώου 16) & Χάρη ΚΑΡΤΣΑΓΚΟΥΛΗ (Αριθμ. Μητρώου 227) και η από **29/08/2018** συμπληρωματική Έκθεση Εκτίμησης των ιδίων εκτιμητών, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της από 31/01/2018 έκθεσης τους, σχετικά με την εκτίμηση της αξίας οριζόντιας ιδιοκτησίας επί της Ακτής Μιαούλη στον Πειραιά, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ΚΝ 2190/20.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ. 14219/2018, σχετ.13057/2018).

Η ανωτέρω Εκθέσεις Εκτίμησης αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Εκτίμηση Εύλογης Αξίας Ακινήτου στην Ακτή Μιαούλη 81 στον Πειραιά (α/α 16)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31/10/2017

NOVAL & MINKO

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.

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χολαργού

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

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

www.geoaxis.gr

NOVAL ΑΕ
Λ. Μεσογείων 2-4, Αθήνα 11527
Εμπορική & Βιομηχανική

Υπόψη Κυρίου Στεργιόπουλου, Οικονομικού Διευθυντή

Αγία Παρασκευή, 31 Ιανουαρίου 2018

Αξιότιμε Κύριε Στεργιόπουλε,

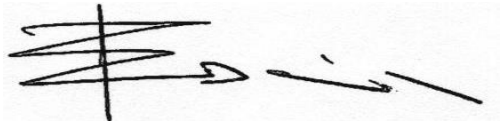
Θέμα: Εκτίμηση Εύλογης Αξίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας επί της Ακτής Μιαούλη στον Πειραιά (Ακίνητο No. 16 – NOVAL & MINKO)

Μετά από εντολή σας η GEOAXIS προχώρησε στην εκτίμηση του ακινήτου λειτουργώντας ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής και εφαρμόζοντας τα αυστηρά επαγγελματικά πρότυπα του RICS, των EVS και των IVS. Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό μητρώου 1, παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) καθώς και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015.

Με βάση την μελέτη εκτίμησης που επισυνάπτεται παρακάτω, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία του γραφείου ιδιοκτησίας NOVAL (ποσοστό κυριότητας 50%) επί της οδού Ακτή Μιαούλη 81, στον Πειραιά, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Οκτωβρίου 2017, ανέρχεται σε **335.601,44 €** (Τριακόσιες Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Εξακόσια Ένα € και Σαράντα Τέσσερα Λεπτά) και του γραφείου ιδιοκτησίας MINKO (ποσοστό κυριότητας 50%), ανέρχεται επίσης σε **335.601,44 €** (Τριακόσιες Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Εξακόσια Ένα € και Σαράντα Τέσσερα Λεπτά)

Η εκτίμηση υπογράφεται από τους κ.κ Γιάννη Ξυλά και Χάρη Καρτσαγκούλη, οι οποίοι διαθέτουν επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργούν ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές. Επιβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Με εκτίμηση,
Για την Geoaxis property & valuation services,
Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ., PII, ISO 9001, RICS



Γιάννης Ξυλάς ΑΤΜ, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)



Χάρης Καρτσαγκούλης ΑΤΜ-ΕΜΠ
Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)

Κωδικός Εκτίμησης: GEO 150 / 2017

Περιεχόμενα

1. Συνοπτική Περίληψη & Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης 04

2. Ακίνητο.....10

.

3. Έρευνα Αγοράς.....11

4. Εκτίμηση Εύλογης Αξίας.....14

Παράρτημα.....22

- Φωτογραφίες Ακινήτου
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής
- Πηγές Πληροφοριών

1.0 Συνοπτική Περίληψη & Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 16 Νοεμβρίου 2017, της σχετικής έγγραφης εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email την 22η Νοεμβρίου 2017 βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

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.

Ειδικότερα για το εκτιμώμενο ακίνητο, παρακαλώ πολύ σημειώστε ότι έχουμε διενεργήσει ανάλογες μελέτες και στο παρελθόν με τελευταία εκείνη με κρίσιμη ημερομηνία 31-12-2016.

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιείται για σκοπούς εφαρμογής των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί μια οριζόντια ιδιοκτησία / γραφείο επιφανείας 503,18τμ που στεγάζεται στο Β όροφο, πολυώροφου κτιρίου, επί της οδού Ακτή Μιαούλη 81 στον Πειραιά.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητος του ακινήτου.

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα Πρότυπα[(1)] ορίζεται ως :

'Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης' [(1)] IFRS 13 Fair Value Measurement

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31η Οκτωβρίου 2017.

Ταυτότητα Εκτιμητή & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τους κ.κ. Γιάννη Ξυλά, ΑΤΜ, Dipl, MSc, FRICS και Καρτσαγκούλη Χάρη, Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό ΕΜΠ – Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων (Υπ. Οικονομικών Αρ. Μητρώου 227), οι οποίοι διαθέτουν επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργούν ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας 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 πιθανή ιδιότητα του ως ανεξάρτητου εξωτερικού εκτιμητή στο παρελθόν τόσο για το ίδιο, όσο και για λοιπά ακίνητα δικά σας ή Εταιρίας σας.

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (προσκομίσθηκαν) 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. Όλες οι επιφάνειες γηπέδου και κτιρίου 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 της Εταιρίας σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
β) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός και Η/Μ εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε σχετικούς ελέγχους.
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 το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
στ) Σύμφωνα με τον σκοπό της ανάθεσης και την πληροφόρηση μας θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι κενό (ελεύθερο μισθώσεως) και ιδιοχρησιμοποιείται.
ζ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς
η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.
θ) Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος μεταξύ επίσημα εγκεκριμένων στοιχείων και υφιστάμενης κατάστασης. Θεωρήσαμε δίχως κανενός είδους έλεγχο ότι το μεν κτίριο έχει μέχρι τώρα κατασκευασθεί νόμιμα και σύμφωνα με τους κανόνες της οικοδομικής επιστήμης και νομοθεσίας, το δε γήπεδο δεν βρίσκεται υπό καθεστώς απαλλοτριώσεων, εισφορών σε γη κλπ, εκτός και εάν δηλώνεται διαφορετικά. Παρόλα αυτά, όπου από τον δικό μας έλεγχο παρατηρήθηκαν αποκλίσεις υπάρχει σχετικό σχόλιο στην έκθεση. Από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία. Από εκτιμητικής πλευράς έχουν εκτιμηθεί κανονικά μόνο οι επιφάνειες που αναφέρονται στην προσκομιζόμενη έκθεση εκτίμησης ως νόμιμες ενώ όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται ως αυθαίρετες με μειωτικό συντελεστή 0,8. Δεν γνωμοδοτούμε περί δυνατότητας νομιμοποίησης/ τακτοποίησης πιθανών παραβάσεων, ούτε περί πιθανού κόστους αυτών των διαδικασιών με βάση την τρέχουσα νομοθεσία. Σημειώνουμε ότι σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου απαιτείται βεβαίωση μηχανικού περί νομιμότητας, ενώ σε

περίπτωση εκτίμησης για σκοπούς τραπεζικού δανεισμού όλες οι αυθαίρετες και μη τακτοποιημένες / νομιμοποιημένες επιφάνειες θα εκτιμηθούν στο 80% της αξίας τους. Σε περίπτωση που δεν δύναται να ενταχθούν στο Ν.4495/2017, οι επιφάνειες αυτές δεν θα εκτιμηθούν.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση. Συμβουλεύουμε τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή που είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή των ΔΠΧΑ να δώσει ιδιαίτερη βαρύτητα στις Παραδοχές της εκτίμησης μας.

Αυτοψία

Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης δεν διενεργήθηκε νέα αυτοψία. Βασιστήκαμε στην τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε την 01η Φεβρουαρίου 2017 και τις σχετικές διαβεβαιώσεις σας ότι δεν έχει αλλάξει κάτι από τότε μέχρι σήμερα.

Πηγές Πληροφοριών

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικά οι πηγές της εκτίμησης αναφέρονται στο Παράρτημα.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιούνιος 2017 (RICS Valuation - Global Standards, 2017) 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 2017. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η GEOAXIS παρέχει επιπρόσθετα ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) καθώς και πιστοποίηση συστήματος διαχείρισης κατά το πρότυπο ISO 9001:2015.

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.

Μεθοδολογίες Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου (Comparative Method). Ειδικά για τον διαχωρισμό της αξίας γης που αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο, η αξία της προέκυψε με αφαίρεση από την εκτιμώμενη εύλογη αξία, του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτιρίου. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Εκτίμηση Εύλογης Αξίας

Είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία της οριζόντιας ιδιοκτησίας – γραφείου, σε ποσοστό κυριότητας 50% της εταιρείας, επί της οδού Ακτή Μιαούλη 81, στον Πειραιά, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Οκτωβρίου 2017, ανέρχεται σε **335.601,44 €** (Τριακόσιες Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Εξακόσια Ένα € και Σαράντα Τέσσερα Λεπτά).

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
16	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΠΕΙΡΑΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	62,64	503,18	149.784,84	185.816,60	**335.601,44**	κυριότητα 50%

Σημειώσεις:

ΜΙΝΚΟ ΑΕ.
Η ίδια εκτιμώμενη εύλογη αξία, ήτοι **335.601,44 €** (Τριακόσιες Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Εξακόσια Ένα € και Σαράντα Τέσσερα Λεπτά) αντιστοιχεί και στο υπόλοιπο 50% της οριζόντιας ιδιοκτησίας, το οποίο ανήκει στην εταιρία ΜΙΝΚΟ.

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
16	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΠΕΙΡΑΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	62,64	503,18	149.784,84	185.816,60	335.601,44	κυριότητα 50%

Παρακαλούμε διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές της εκτίμησης

Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων & Εκτιμητική Βεβαιότητα

Η συνεχόμενη και εντεινόμενη μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση στη χώρα μας έχει οδηγήσει σε μια πρωτόγνωρη κρίση εμπιστοσύνης και στην αγορά ακινήτων. Η κρίση στα ακίνητα παρουσιάστηκε με διαφορά φάσης περίπου ένα χρόνο σε σχέση με την χρηματοπιστωτική κρίση των τραπεζών και εκδηλώνεται σε ολόκληρο το φάσμα της αγοράς μέσω διάφορων εκφάνσεων όπως η άρνηση των πιστωτικών ιδρυμάτων να χρηματοδοτήσουν σχεδόν πάσης φύσεως επενδυτικά σχέδια με αποτέλεσμα το πάγωμα σημαντικών πράξεων, η ραγδαία μείωση των ενοικίων (και η ταυτόχρονη αύξηση των αποδόσεων), η σημαντική αύξηση του δείκτη κενών καταστημάτων ακόμη και σε πρωτεύουσες αγορές, η συρρίκνωση των εταιριών του χώρου (κατασκευαστικές, εκτιμητικές, μεσιτικές κλπ.) και η αρνητική ψυχολογία όλων των παικτών της αγοράς σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες προοπτικές της. Κάτω από τέτοιες συνθήκες, οι οποίες είναι άγνωστο πότε θα ομαλοποιηθούν πλήρως, η εκτίμηση της αξίας ακινήτου αποκτά μια επιπρόσθετη δυσκολία καθώς φαίνεται ότι εμπεριέχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας, η οποία (αβεβαιότητα) δεν είναι μετρήσιμη. Σύμφωνα με τις οδηγίες του The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 'Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων πραγματοποιείται όταν μη προβλέψιμα μακροοικονομικά γεγονότα επιδρούν ξαφνικά και βίαια στην αγορά. Η συνέπεια των γεγονότων αυτών μπορεί να είναι ο πανικός πωλήσεων ή αγορών ή το πάγωμα των πράξεων μέχρι να γίνει ορατή η επίδραση των γεγονότων σε μακροπρόθεσμη βάση'.

Παρόλα αυτά, σημειώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με τον μέγιστο βαθμό προσέγγισης και ανάλυσης όλων των στοιχείων που συγκεντρώσαμε. Υπό αυτό το πρίσμα, οι εδώ εκτιμώμενη αξία υποστηρίζεται επαρκώς. Σε κάθε περίπτωση όμως διατηρούμε το δικαίωμα να τροποποιήσουμε την εκτιμώμενη αξία εάν αλλάξουν οι όροι, οι συνθήκες και το γενικότερο περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε η μελέτη εκτίμησης.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

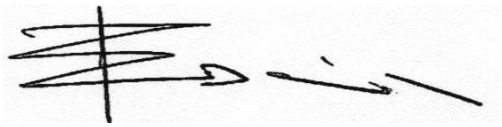
Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

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.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,
Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ., PII, ISO 9001, RICS





Γιάννης Ξυλάς ΑΤΜ, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)



Χάρης Καρτσαγκούλης ΑΤΜ-ΕΜΠ
Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)





2.0 Ακίνητο

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής


Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Πειραιά, Νομού Αττικής. Εντοπίζεται στο Β' όροφο κτιρίου επί της παραλιακής οδού Ακτή Μιαούλη στον αριθμό 81, εντός του οικοδομικού τετραγώνου 31, ακριβώς μπροστά από το Λιμάνι. Το εκτιμώμενο χωροθετείται σε απόσταση 100μ Νότια του θαλάσσιου μετώπου και 1χλμ Νοτιοανατολικά του σταθμού του ΗΣΑΠ 'Πειραιάς' προσφέροντας ιδιαίτερη προβολή και θέα. Η Ακτή Μιαούλη αποτελεί οδό με μεγάλα και σύγχρονα κτίρια γραφείων που στεγάζουν κατά κύριο λόγο ναυτιλιακές εταιρίες. Η πρόσβαση στο ακίνητο με Ι.Χ. πραγματοποιείται εύκολα και άμεσα ενώ η πρόσβαση με Μ.Μ.Μ. επιτυγχάνεται μέσω δικτύου αστικών συγκοινωνιών επί της Ακτή Μιαούλη. Το ακίνητο εξυπηρετείται και με μέσο σταθερής τροχιάς, μέσω του τερματικού σταθμού του ΗΣΑΠ 'Πειραιάς'. Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται τυπικό αστικό με πρόβλημα στάθμευσης και ηχορύπανση που ευνοείται όμως από την παρουσία του θαλάσσιου μετώπου.

Γενική Περιγραφή

Το ακίνητο αφορά σε οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο Β ορόφου, επιφάνειας 503,18τμ που στεγάζεται σε πολυώροφη οικοδομή επαγγελματικών χώρων. Η οικοδομή κατασκευάστηκε το 1972 με την οικοδομική άδεια 4756/1971 εντός οικοπέδου επιφανείας 1.099,00τμ. Σημειώνουμε ότι το ποσοστό κυριότητας της εταιρείας είναι 50%. Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
4756/1971	II	1972	2002	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ (ΚΕΝΟ)	503,18

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι διαμπερές με απεριόριστη θέα προς τη θάλασσα. Αποτελείται από ενιαίο λειτουργικό χώρο γραφείων με εσωτερική διαμερισμάτωση από κινητά χωρίσματα, wc και διαδρόμους. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με μονά υαλοστάσια και τα εσωτερικά κουφώματα είναι είτε ξύλινα πρεσσαριστά, είτε μεταλλικά. Τα δάπεδα είναι τμηματικά από πλαστικοποιημένο ξύλο και κεραμικά πλακίδια. Ο φυσικός φωτισμός είναι πολύ καλός ενώ ο τεχνητός επιτυγχάνεται με λάμπες φθορισμού στην οροφή. Οι κύριοι χώροι διαθέτουν σύστημα ψύξης – θέρμανσης με αυτόνομες κλιματιστικές μονάδες. Το ακίνητο ανακαινίσθηκε ριζικά το έτος 2002 και σήμερα βρίσκεται σε καλό βαθμό συντήρησης. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το ποσοστό συνιδιοκτησίας του γραφείου επί του οικοπέδου είναι 57/000 εξ 'αδιαιρέτου ήτοι 62,64τμ γης.

3.0 Έρευνα Αγοράς

Γενικά για Γραφεία

Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των τιμών των γραφειακών χώρων στην Αττική (http://www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών), σχετικές έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί και έχουν δει το φως της δημοσιότητας (δημοσιεύματα σε εφημερίδες εντός του 2016 αλλά και σχετικές ημερίδες που έχουν πραγματοποιηθεί (ΕΛΙΕ 20-02-2016) για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων) τα τελευταία έξι χρόνια καταγράφηκαν τα εξής χαρακτηριστικά.

- Περιορισμένο απόθεμα σύγχρονων, υψηλής ποιότητας γραφείων.
- Πληθώρα παλαιών γραφείων και διαμερισμάτων που έχουν μετατραπεί σε γραφεία.
- Ανυπαρξία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων.
- Αύξηση των κενών γραφειακών χώρων ακόμα και εντός αμιγώς επαγγελματικών κτιρίων γραφείων σύγχρονων υποδομών.
- Συνολικό απόθεμα Γραφείων Α' & Β' ποιότητας: 2,2 – 2,4 εκ. τμ.
- Εκτίμηση συνολικού αποθέματος γραφείων (όλων των κατηγοριών ποιότητας): ≈7,8 – 8,0 εκ τμ.
- Η σημερινή διαμόρφωση της ζήτησης είναι απόρροια της παρατεταμένης κρίσης. Παρατηρείται αύξηση στην κενότητα που δεν οφείλεται στην εισαγωγή νέων χώρων αλλά στην συρρίκνωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας με αποτέλεσμα την εκκένωση σημαντικών γραφειακών επιφανειών.
- Μετεγκατάσταση επιχειρήσεων σε προνομιούχα ακίνητα (κατηγορίας Α), τόσο από θέση όσο και από προδιαγραφές, σε συνδυασμό με εξορθολογισμό των εξόδων τους καθώς τα επίπεδα ενοικίων βρίσκονται πλέον αρκετά χαμηλά.
- Οι μειώσεις επί των ζητούμενων τιμημάτων που επιτυγχάνονται φτάνουν τα επίπεδα του 20 – 40%.
- Συγκέντρωση δραστηριοτήτων επιχειρήσεων που έχουν σημαντική γεωγραφική διασπορά under the same roof, πάλι με σκοπό τον εξορθολογισμό των εξόδων.
- Οι χώροι που παρουσιάζουν την υψηλότερη ζήτηση αφορούν κτίρια νεότερης κατασκευής και υψηλών προδιαγραφών (κατηγορίας Α) σε καλές τοποθεσίες (prime locations) και συνολικής επιφάνειας 1.500-3.000 τμ το καθένα.
- Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους κατηγορίας Α βρίσκεται σε αρκετά υψηλότερα επίπεδα από αυτήν για γραφειακούς χώρους Β και υποδεέστερης ποιότητας. Ωστόσο λόγω της μη ανέγερσης νέων κτιρίων γραφείων από το 2010 έως σήμερα δεν είναι εύκολο να εξευρεθούν μεγάλης κλίμακας σύγχρονα (κατηγορίας Α) κτίρια γραφείων τα οποία καταρχήν ζητούν ξένοι επενδυτές όταν αντιμετωπίζουν την Ελλάδα ως επενδυτικό προορισμό.
- Συνολική απορρόφησης γραφείων Α και Β ποιότητας (άνω των 500τμ) κυμάνθηκε στα επίπεδα των 45.000 – 50.000 τμ τα τελευταία 3 έτη (δεν λαμβάνονται υπόψη οι ανανεώσεις – αναδιαπραγματεύσεις)

Εντός του 2016 σημειώθηκαν ορισμένες συναλλαγές στην αγορά γραφείων. Μεταξύ άλλων, νέα γραφεία μίσθωσε η Fraport, με τη γερμανική εταιρεία που έχει αναλάβει τη διαχείριση των περιφερειακών αεροδρομίων να καταλαμβάνει γραφεία της τάξεως των 2.500 τ.μ. όπισθεν του εμπορικού κέντρου Avenue στο Μαρούσι, αλλά και η γαλλική τράπεζα BNP Paribas, η οποία κατέλαβε επιφάνεια 1.400 τ.μ. έναντι του Μεγάρου Μουσικής επί της Λ. Βασ. Σοφίας. Επίσης, σημαντική ήταν η μίσθωση 2.500 τ.μ. από την κινεζική εταιρεία τηλεπικοινωνιακών προϊόντων και δικτύων Huawei σε κτίριο στη Λ. Κηφισίας στο ύψος του Χαλανδρίου, όπως επίσης και η αντίστοιχη ενοικίαση 3.000 τ.μ. από διεθνή φαρμακευτικό όμιλο σε κτίριο στο Μαρούσι. Από ελληνικής πλευράς, ξεχώρισε η μίσθωση γραφείων επιφάνειας της τάξεως των 1.700 τ.μ. στην Λ. Καποδιστρίου στο Χαλάνδρι από την εταιρεία ηλεκτρονικών συναλλαγών Viva Wallet.

Επενδυτική αγορά

Ξένοι επενδυτές επανεμφανίστηκαν το 2014/2015 με ζήτηση για σύγχρονα γραφεία με καλούς μισθωτές. Ωστόσο οι σημαντικότεροι επενδυτές έχουν αναδειχθεί τα δύο μεγαλύτερα εγχώρια σχήματα ΑΕΕΑΠ (ΠΑΝΓΑΙΑ, GRIVALIA). Λόγω έλλειψης τραπεζικού δανεισμού μεμονωμένοι Έλληνες επενδυτές δεν επιδεικνύουν σχεδόν καμία κινητικότητα. Βάσει των σημαντικότερων αγοραπωλησιών που έχουν υλοποιηθεί πρόσφατα, δηλαδή το Sale and Leaseback 28 κτιρίων του Ελληνικού Δημοσίου αλλά και τις επενδυτικές κινήσεις των Ελληνικών ΑΕΕΑΠ καθώς και μεμονωμένων επενδυτών (Grupo Dolphin), οι αποδόσεις για γραφειακούς χώρους Α κατηγορίας στην ευρύτερη Αττική φαίνεται να έχουν σταθεροποιηθεί περίπου στο 8,0% - 9,0%.

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η πτωτική τάση στην αγορά ακινήτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί εφόσον το οικονομικό κλίμα σε συνάρτηση με την αδυναμία μακροπρόθεσμης συμφωνίας με τους 'Θεσμούς', την ακύρωση ή αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό) και την ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων έργων δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης. Ιδιαίτερα για τα γραφεία, το ποσοστό των κενών χώρων καθίσταται ακόμα πιο ανησυχητικός παράγοντας στην αναστροφή των αξιών πιέζοντας περαιτέρω τα ενοίκια, καθώς η πλειοψηφία των κινήσεων συνεχίζει να αφορά σε μεταστεγάσεις σε μικρότερα η/και νεότερα γραφεία αφήνοντας πίσω ένα σημαντικό stock που πολύ δύσκολα θα απορροφηθεί.

Εκτιμώμενο Ακίνητο – SWOT analysis

Με βάση την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε, τα γενικά στοιχεία της αγοράς όπως αυτά αναλύθηκαν παραπάνω και τα ειδικά χαρακτηριστικά των εκτιμώμενων τμημάτων, 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 κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.

Ανάλυση SWOT



Πωλήσεις Γραφείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφείων πέριξ του λιμανιού Πειραιά και του άξονα της οδού Ακτή Μιαούλη μέσης επιφανείας 336τμ είναι στα 1.923,43euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.538,74 euro/τμ.

Πωλήσεις Γραφείων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με τον εκτιμώμενο χώρο γραφείων. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης 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 ακόλουθων βασικών κατηγοριών:

- Ζητούμενη/πραγματική τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 20% ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση : Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή : Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Ηλικία/Κατάσταση/Ανακαίνιση : Αξιολογείται η ηλικία και η κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
- Όροφος: Αξιολογείται ο όροφος στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο.
- Θέα : Αξιολογείται θετικά η θέα του ακινήτου.
- Επιφάνεια : Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο την μεγάλη επιφάνεια.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται 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 αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για το εκτιμώμενο γραφείο ανέρχεται σε **1.333,92euro/τμ.**

4.0 Εκτίμηση Εύλογης 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 εύλογη αξία του γραφείου, σε ποσοστό κυριότητας 50% της εταιρείας, επί της οδού Ακτή Μιαούλη 81, στον Πειραιά, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Οκτωβρίου 2017, ανέρχεται σε **335.601,44 €** (Τριακόσιες Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Εξακόσια Ένα € και Σαράντα Τέσσερα Λεπτά), η οποία διαχωρίζεται λογιστικά ως εξής:

- Εκτίμηση Αξίας Κτιρίου = 185.816,60 €
- Εκτίμηση Εύλογης Αξίας Γηπέδου που αντιστοιχεί = 149.784,84 €

Παρακαλούμε βλέπετε αναλυτικά τις Παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στα εισαγωγικά της έκθεσης. Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
16	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΠΕΙΡΑΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	62,64	503,18	149.784,84	185.816,60	335.601,44	κυριότητα 50%

ΜΙΝΚΟ ΑΕ.

Η ίδια εκτιμώμενη εύλογη αξία, ήτοι **335.601,44 €** (Τριακόσιες Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Εξακόσια Ένα € και Σαράντα Τέσσερα Λεπτά) αντιστοιχεί και στο υπόλοιπο 50% της οριζόντιας ιδιοκτησίας, το οποίο ανήκει στην εταιρία ΜΙΝΚΟ.

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
16	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΠΕΙΡΑΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	62,64	503,18	149.784,84	185.816,60	335.601,44	κυριότητα 50%

Παρακαλούμε διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές της εκτίμησης

Στην λίστα εκτιμώμενων ακινήτων αναφέρεται επίσης κοινόχρηστο θυρωρείο ποσοστού ιδιοκτησίας 4,3% , για το οποίο δεν παραλάβαμε κανένα στοιχείο και ως εκ τούτου δεν το έχουμε συμπεριλάβει στην εκτίμηση.

16. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Περιοχή / Θέση : Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς
Μεθοδολογία Εκτίμησης : Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 31-10-2017

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	**ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.**	**ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ**	**ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.**	**ΕΠΙΠΕΔΟ**	**ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ**	**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)**	**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)**	**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)**
4756/1971	II	1972	2002	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ (ΚΕΝΟ)	503,18	**1.333,92**	671.203
						ΣΥΝΟΛΟ	503,18		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (κυριότητα 100%) : 671.202,88

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (κυριότητα 50% εταιρείας NOVAL) : 335.601,44

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια 4756/1971. Δεν μας προσκομίσθηκε το στέλεχος.
2. Η αρίθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από το προσκομισθέν σύμβολαιο με αρ.19095/2002.
3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε το ένα έτος μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
4. Το έτος ριζικής ανακαίνισης προέκυψε από δική σας ενημέρωση.
5. Το επίπεδο προκύπτει βάσει της τελευταίας αυτοψίας που πραγματοποιήσαμε και των προσκομισθέντων στοιχείων (τίτλος, σχέδιο κάτοψης).
6. Η νόμιμη χρήση προκύπτει από τον προσκομισθέντα τίτλο.
7. Η υφιστάμενη χρήση προέκυψε από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.
8. Η επιφάνεια προέκυψε από δική σας ενημέρωση.
9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στο σχετικό πίνακα.
10. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της στήλης 8 (επιφάνεια) με την στήλη 9 (εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας).

Παρατηρήσεις :

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία. Το οικόπεδο είναι συνολικής επιφάνειας 1.099,00τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι 57/000 εξ'αδιαιρέτου ήτοι 62,64τμ γης.

Όλα τα στοιχεία προκύπτουν από τα στοιχεία που μας προσκομίσατε δίχως να μπορούμε να ελέγξουμε την ορθότητά τους.

16. ΜΙΝΚΟ Α.Ε. - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Περιοχή / Θέση : Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς
Μεθοδολογία Εκτίμησης : Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 31-10-2017

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	**ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.**	**ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ**	**ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.**	**ΕΠΙΠΕΔΟ**	**ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ**	**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)**	**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)**	**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)**
4756/1971	II	1972	2002	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ (ΚΕΝΟ)	503,18	**1.333,92**	671.203
						ΣΥΝΟΛΟ	503,18		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (κυριότητα 100%) : 671.202,88

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (κυριότητα 50% εταιρείας ΜΙΝΚΟ) : 335.601,44

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια 4756/1971. Δεν μας προσκομίσθηκε το στέλεχος.
2. Η αρίθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από το προσκομισθέν σύμβολαιο με αρ.19095/2002.
3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε το ένα έτος μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
4. Το έτος ριζικής ανακαίνισης προέκυψε από δική σας ενημέρωση.
5. Το επίπεδο προκύπτει βάσει της τελευταίας αυτοψίας που πραγματοποιήσαμε και των προσκομισθέντων στοιχείων (τίτλος, σχέδιο κάτοψης).
6. Η νόμιμη χρήση προκύπτει από τον προσκομισθέντα τίτλο.
7. Η υφιστάμενη χρήση προέκυψε από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.
8. Η επιφάνεια προέκυψε από δική σας ενημέρωση.

9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στο σχετικό πίνακα.

10. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της στήλης 8 (επιφάνεια) με την στήλη 9 (εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας).

Παρατηρήσεις :

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία. Το οικόπεδο είναι συνολικής επιφάνειας 1.099,00τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι 57/000 εξ'αδιαιρέτου ήτοι 62,64τμ γης.

Όλα τα στοιχεία προκύπτουν από τα στοιχεία που μας προσκομίσατε δίχως να μπορούμε να ελέγξουμε την ορθότητά τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οκτώβριος 2017

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)
3	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 180τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΘΕΑ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	15	7	180	350.000
4	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 210τμ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	12	9	210	400.000
6	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 355τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΘΕΑ, 1 WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	22	3	355	500.000
7	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 433τμ, 1 WC, ΘΕΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	47	1	433	600.000

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ : ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 503,18τμ, 45ετίας, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2002 ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΜΕ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗ ΘΕΑ.

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΘΕΣΗ		ΠΡΟΣΒΑΣΗ		ΠΡΟΒΟΛΗ		ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΕΠΙΠΕΔΟ		ΘΕΑ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)		ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
1.944,44	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	10%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΧΑΜΗ-ΛΟΤΕΡΟ	-7,5%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΠΟΛΥ ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟ-ΡΕΥΣΙΜΗ	-10%	**1.285,61**	25%	321,40
1.904,76	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	10%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΧΑΜΗ-ΛΟΤΕΡΟ	-10,5%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΠΟΛΥ ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟ-ΡΕΥΣΙΜΗ	-10%	**1.218,53**	25%	304,63
1.408,45	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	10%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	0%	ΧΑΜΗ-ΛΟΤΕΡΟ	-1,5%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟ-ΡΕΥΣΙΜΗ	-5%	**1.101,81**	25%	275,45
1.385,68	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	10%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	10%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	10%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	10%	ΥΨΗΛΟ-ΤΕΡΟ	1,5%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	5%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	**1.729,73**	25%	432,43

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ επιφάνειας) 100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.333,92

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 20% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

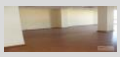
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επίπεδο, θέα, επιφάνεια): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης 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.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΕΡΙΞ ΛΙΜΑΝΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ (ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ)

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ (10/2017)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 250τμ, 2 WC, ΘΕΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ.	50 (ΑΝΑΚ)	3	250	750.000	3.000,00	HOMELAND 2104225005	
2	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 335τμ, ΠΛΗΡΩΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ.	12	1	335	950.000	2.835,82	BROKERHOUSE REAL ESTATE 2109600313	
3	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 180τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΘΕΑ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	15	7	180	350.000	1.944,44	ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ 2104222353	
4	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 210τμ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	12	9	210	400.000	1.904,76	ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ 2104222353	
5	ΠΕΙΡΑΙΑΣ Λ.ΧΑΤΖΗ-ΚΥΡΙΑΚΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 236τμ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	17	7	236	360.000	1.525,42	ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ 2104222353	
6	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 355τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΘΕΑ, 1 WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	22	3	355	500.000	1.408,45	HOMELAND 2104225005	
7	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 433τμ, 1 WC, ΘΕΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	47	1	433	600.000	1.385,68	HOMELAND 2104225005	
8	ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 687τμ, ΘΕΑ, PARKING.	12	6	687	950.000	1.382,82	ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ 2104222353	
		ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ :	20	5	336		1.923,43		

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας: **1.538,74**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

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.

16. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή - Θέση: Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-10-2017

ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΟΡΙΖ.ΙΔΙΟΚΤ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
II	ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ	1972	2002	503,18	1.099,00	62,64	671.202,88	**371.633,20**	**299.569,68**
						Διαχωρισμός Αξιών ιδιοκτησίας εταιρείας NOVAL κυριότητα 50%:		**185.816,60**	**149.784,84**
								Κτίριο	Γη

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. ΄Ετσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.000euro/τμ με ετήσια απαξίωση 2% από το έτος 2002 όταν ανακαινίστηκε ριζικά μέχρι το έτος 2017 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα΄Ετη ωφέλιμης ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου.΄Ετσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 51 χρόνια (51 = (66+2002) - 2017).

16.ΜΙΝΚΟ - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή - Θέση: Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς
Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-10-2017

ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΟΡΙΖ.ΙΔΙΟΚΤ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
II	ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ	1972	2002	503,18	1.099,00	62,64	671.202,88	**371.633,20**	**299.569,68**
						Διαχωρισμός Αξιών ιδιοκτησίας εταιρείας ΜΙΝΚΟ κυριότητα 50%:		**185.816,60**	**149.784,84**
								Κτίριο	Γη

Επεξηγήσεις Πίνακα:
Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. ΄Ετσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.000euro/τμ με ετήσια απαξίωση 2% από το έτος 2002 όταν ανακαινίστηκε ριζικά μέχρι το έτος 2017 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα΄Ετη ωφέλιμης ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου.΄Ετσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 51 χρόνια (51 = (66+2002) - 2017).

Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Εφαρμογή εκτιμητικών μεθόδων
- Προσδιορισμός Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίων
- Πηγές πληροφοριών

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία 01-02-2017)




Γενική εξωτερική άποψη




Εσωτερική άποψη εκτιμώμενου ακινήτου

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Επίπεδο στοιχείων 1
Στοιχεία που προέρχονται από πηγές που δεν χρειάζονται προσαρμογή.
(π.χ. Χρηματιστήριο).

Επίπεδο στοιχείων 2
Παρατηρήσεις για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία που απαιτούν προσαρμογή.
(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Επίπεδο στοιχείων 3
Στοιχεία που δεν αποτελούν παρατηρήσεις της αγοράς.
(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί στο σύνολο της σε Επίπεδο στοιχείων 2.

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 της Αγοραίας αξίας, 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. Όμως εξαιτίας των γεγονότων ότι:

- Η αγορά είναι ιδιαίτερα παγωμένη σχεδόν για κάθε είδους δικαιοπραξία τα τελευταία χρόνια με αποτέλεσμα η έρευνα αγοράς μας να μην μας οδηγήσει σε συγκεκριμένες δικαιοπραξίες,
- Οι αξίες που καταγράφονται στα (παλαιότερα) συμβόλαια είναι συνήθως οι αντικειμενικές παρά οι πραγματικές-εμπορικές,
- Δεν υπάρχει διαφάνεια στην αγορά και δεν δημοσιεύονται δείκτες ακίνητης περιουσίας,

η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στη γειτονιά. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά ένα ποσοστό 20% ώστε να

προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (€/τμ), προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που επιλέξαμε για το εκτιμώμενο ακίνητο, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής (Πίνακας Αξιολόγησης Συγκριτικών Στοιχείων).

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως *'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα'* (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζωών. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2003 της TEGoVA, Οδηγία 12 : Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα έτη της ωφέλιμης ζωής για το εκτιμώμενο ακίνητο έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ότι για κτίριο οπλισμένου σκυροδέματος η ωφέλιμη ζωή είναι 66 χρόνια, από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή της ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή του κτιρίου σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου ακινήτου ο μεσοσταθμισμένος μέσος όρος των υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής των κτιρίων υπολογίζεται σε **51 έτη**.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλάβαμε για την παρούσα εκτίμηση είναι τα παρακάτω:

- Συμβόλαια με αρ. 9865/1996 & 19.095/2002.
- Σχέδιο κάτοψης ορόφου ημερομηνίας Ιουνίου 2015.
- Βεβαίωση Περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013.

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



GEOAXIS
PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
F: +30 210 6016868
E: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

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

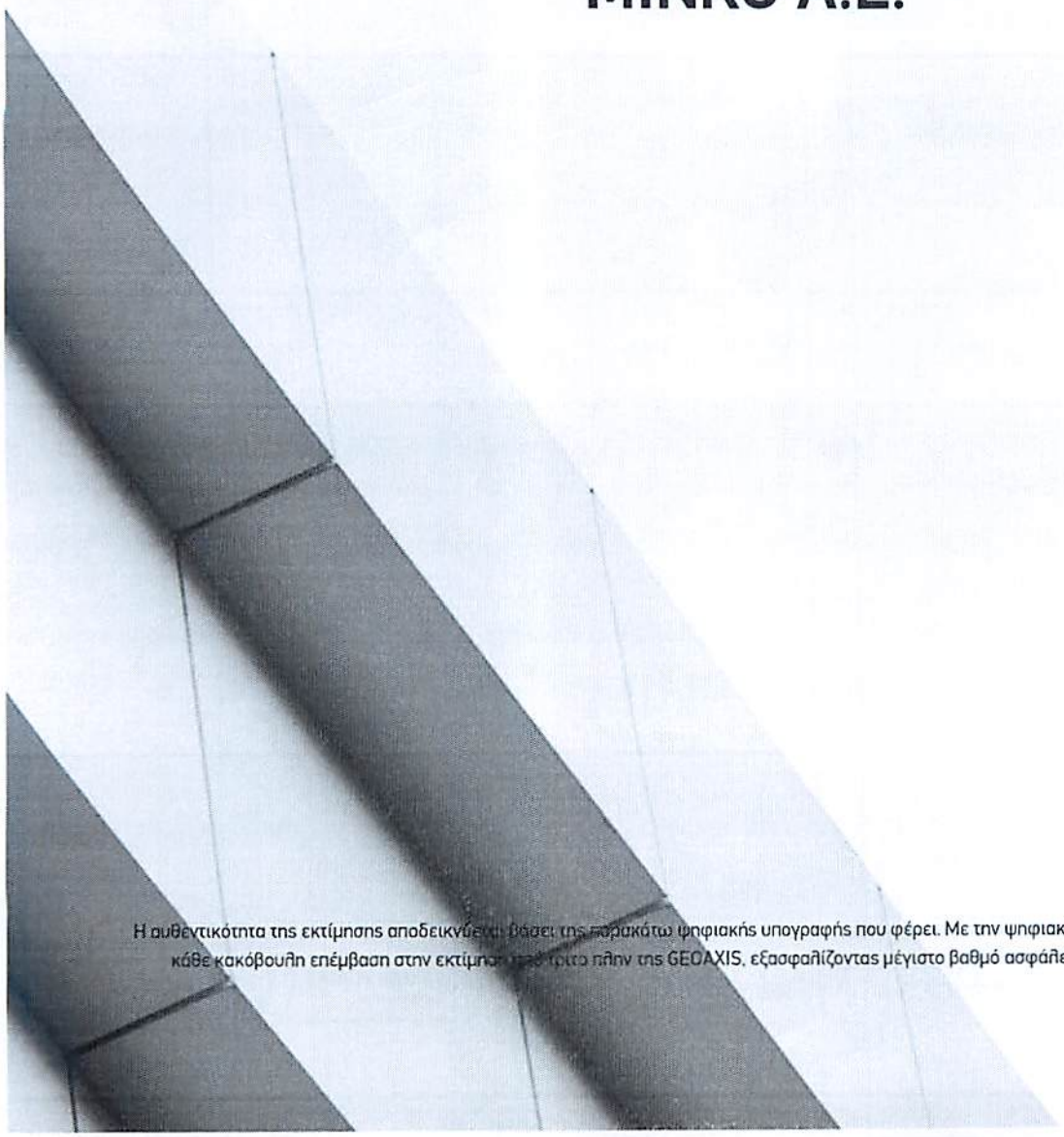
GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Συμπληρωματική Επιστολή Εκτίμησης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας επί της Ακτής Μιαούλη στον Πειραιά

Ημερομηνία Έκθεσης: 31 Ιανουαρίου 2018, Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31 Οκτωβρίου 2017

MINKO A.E.



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

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χολαργού

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

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

www.geoaxis.gr

Προς
ΜΙΝΚΟ Α.Ε.

Αγία Παρασκευή, 29 Αυγούστου 2018

Θέμα: Συμπληρωματική Επιστολή Εκτίμησης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας επί της Ακτή Μιαούλη στον Πειραιά

Ημερομηνία Έκθεσης: 31 Ιανουαρίου 2018, Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31 Οκτωβρίου 2017

Δια της παρούσης και αναφορικά με την εν θέματι Έκθεση Εκτίμησης (Κωδικός Εκτίμησης: GEO 150 / 2017) θα θέλαμε να διορθώσουμε, διευκρινίσουμε, δηλώσουμε και βεβαιώσουμε τα ακόλουθα:

1. Σκοπός της εκτίμησης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας του ακινήτου για την εισφορά σε είδος του ακινήτου σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρία (βάσει των οικείων άρθρων του ν. 2190/1920) και για την εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

2. Έχουμε λάβει υπόψη μας τη νομική κατάσταση του εν λόγω ακινήτου, βασιζόμενοι σε δήλωση και σε παρασχεθέντα έγγραφα από την ιδιοκτήτρια εταιρία, η οποία επιβεβαιώνεται και με την από 28.08.2018 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες, όπως αυτή επισυνάπτεται στην παρούσα. Βάσει αυτής, το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει εξ αδιαιρέτου κατά 50% στην ΜΙΝΚΟ ΑΕ και είναι ελεύθερο βαρών.

3. Από την ημέρα της τελευταίας αυτοψίας που διενεργήσαμε στο εν λόγω ακίνητο την 01/02/2017, δεν έχει αλλάξει τίποτα σε σχέση με την πραγματική κατάσταση αυτού και η εκτιμηθείσα αξία αυτού παραμένει η ίδια, όπως αναφέρεται στην εν θέματι έκθεση εκτίμησης.

4. Επιτρέπεται η χρήση και δημοσίευση της έκθεσης εκτίμησης για τους σκοπούς της αδειοδότησης και της σύστασης ανώνυμης εταιρίας, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη συναίνεσή μας.

5. 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 (ως συνημμένα).

Η παρούσα συμπληρώνει την εν θέματι Έκθεση Εκτίμησης και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

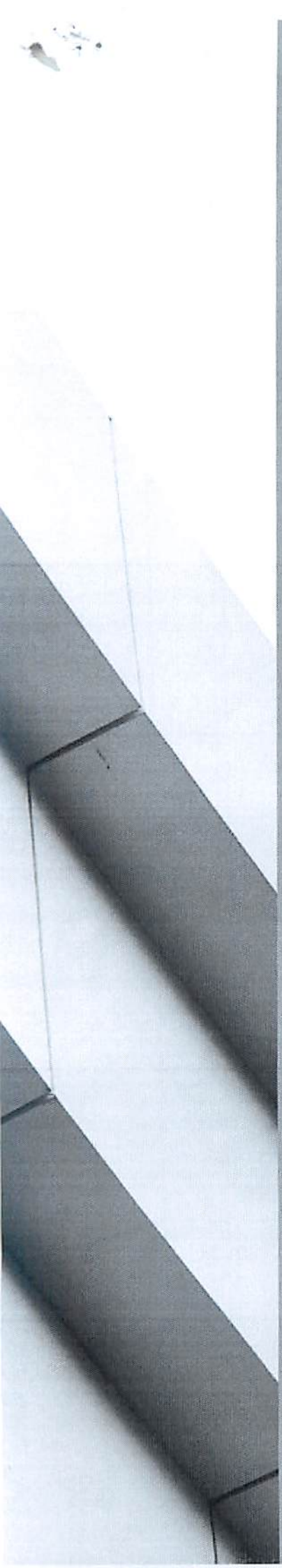
Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,
Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ με Α.Μ. 1., PII, ISO 9001, RICS

Γιάννης Ξυλάς ΑΤΜ, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)

Χάρης Καρτσαγκούλης ΑΤΜ, REV
Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV (GR – AVAG 2023/21),
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)

GEOAXIS
ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ -
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΚΟΡΑΗ 7 - ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ Τ.Κ. 153 41
ΑΦΜ: 800469572 - ΔΟΥ: ΧΟΛΑΡΓΟΥ (ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ-ΧΟΛΑΡΓΟΥ)
ΤΗΛ.: 210-6082709 e-mail: info@geoaxis.gr



GEOAXIS
PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
F: +30 210 6016868
E: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

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