



**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ

ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-

244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-

475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

Fax: 2103616464

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα, 18/12/2020

Αριθ. Πρωτ.:2296981

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **34701000**.

Την **18/12/2020** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2423446**, η από 11/12/2020 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity>

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Ε Κ Θ Ε Σ Η

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30η
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2020 ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.», ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ
ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν.4601/2019, ΤΟΥ
Ν.Δ. 1297/1972 ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018

Αθήνα
2020
Δεκέμβριος

Περιεχόμενα

I.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
II.	ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ.....	1
III.	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	3
IV.	ΔΗΛΩΣΕΙΣ.....	5
V.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
VI.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΚΑΘΑΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	8
	ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ.....	8
	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	36
VII.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	42
VIII.	ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ.....	42
IX.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	43
X.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ.....	44
XI.	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΒΑΣΕΙ Ν.Δ. 1297/1972	44
XII.	ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	45

Προς
Τους Διαχειριστές
της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

Αθήνα, 11 Δεκεμβρίου 2020

Εμπιστευτική

I. Εισαγωγή

Η παρούσα έκθεση, συντάχθηκε βάσει της από 06/10/2020 απόφασης των εταίρων της **«Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.»** (στο εξής «η εταιρεία») περί μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Στα πλαίσια της απόφασης αυτής λάβαμε σχετική εντολή από την διοίκηση της εταιρείας με την οποία μας ζητήθηκε η εξακρίβωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, της αξίας των ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της ως άνω εταιρείας, με σκοπό τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και των Φορολογικών Διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972.

II. Σκοπός της Έκθεσης και περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» κατ' εντολή των εταίρων και διαχειριστών της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.». Η εργασία μας έχει ως σκοπό αποκλειστικά και μόνο την εξακρίβωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, της αξίας των ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Τα περιουσιακά στοιχεία που θα προκύπτουν ως η διαφορά μεταξύ στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων θα αποτελέσουν και την Καθαρή Θέση της λογιστικής κατάστασης (Ισολογισμός) μετατροπής της «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30.09.2020. Βάσει του ισολογισμού μετατροπής η εταιρεία θα μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 123 του Ν. 4601/2019 και των σχετικών φορολογικών διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972.

Ειδικότερα διενεργήσαμε αποτίμηση στα ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας καθώς και στα λοιπά καθαρά περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης. Η αποτίμηση επιπλέον διενεργήθηκε στα στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων τα οποία υπήρχαν κατά την 30.09.2020 και η διοίκηση της εταιρείας με δική της ευθύνη μας γνωστοποίησε. Επειδή η εταιρεία τηρεί απλογραφικά βιβλία, τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν για αποτίμηση προέκυψαν από αναλυτικές απογραφές των παρακάτω επί μέρους στοιχείων ή λογιστικών αρχείων κατά την 30.09.2020:

- Μητρώο παγίων με αποσβέσεις
- Απογραφή εμπορευμάτων
- Απογραφή απαιτήσεων
- Ανάλυση Ταμιακών διαθεσίμων
- Υποχρεώσεις σε προσωπικό
- Συμβάσεις και *extraît* δανειακών υποχρεώσεων
- Κατάσταση Εμπορικών Υποχρεώσεων
- Κατάσταση Υποχρεώσεων σε Φόρους και Ασφαλιστικά Ταμεία

Η παρούσα εργασία μας, όπως αυτή έχει συμφωνηθεί μαζί σας, διενεργήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4601/2019 περί μετατροπών και του Ν.Δ. 1297/1972.

Θα πρέπει ωστόσο να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία αφορά έργο αποτίμησης και δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε γνώμη επί οικονομικών στοιχείων ή άλλης οικονομικής πληροφόρησης. Οι διαδικασίες που εκτελέστηκαν αφορούν αποκλειστικά την διαπίστωση της αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (Ενεργητικού και Υποχρεώσεων) για την διαπίστωση της Καθαρής Θέσης της λογιστικής κατάστασης (ισολογισμός) από την απογραφή της εταιρείας κατά την 30.09.2020 για τους σκοπούς μετατροπής της σε Α.Ε.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους διαχειριστές της Εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σχετικά με πληροφορίες που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο. Η χρήση και διεξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση αυτήν την αποτίμηση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα χρησιμοποιήσουν την παρούσα έκθεση. Ως εκ τούτου η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δε φέρει καμία ευθύνη για ζημιές που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

Στο κεφάλαιο **VI** της παρούσας έκθεσης παραθέτουμε την εξακρίβωση της αξίας των επιμέρους στοιχείων της απογραφής της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

III. Μεθοδολογία

Προκειμένου να διαπιστώσουμε και να εξακριβώσουμε την αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30.09.2020, προβήκαμε στις ακόλουθες διαδικασίες:

α) Για την αποτίμηση των ακινήτων της εταιρείας χρησιμοποιήσαμε την εργασία ειδικού ανεξάρτητου εκτιμητή ακινήτων ο οποίος μας προσδιόρισε την αγοραία αξία των εισφερόμενων ακινήτων με ημερομηνία αναφοράς την 06/11/2020.

Ειδικότερα η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Δημήτριο Παπαχρήστο Πραγματογνώμονα Εκτιμητή, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors MRICS (1238276), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (335), με άδεια Άσκησης Οικονομολογικού Επαγγέλματος (29552) και Πτυχίο Λογιστή Α' Τάξης (28765). Ελέγξαμε την ανεξαρτησία, εντιμότητα και επάρκεια του ειδικού εμπειρογνώμονα και τον κρίναμε κατάλληλο για την διενέργεια του έργου αυτού. Επίσης ο ειδικός εκτιμητής συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 19928/292 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147 Β' 2013).

β) Για την αποτίμηση των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:

- Πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας όπως αυτά καταγράφηκαν στο Αναλυτικό Μητρώο Παγίων που λάβαμε από την εταιρεία. Η αποτίμηση των μηχανημάτων, λοιπού εξοπλισμού και λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός των ακινήτων) διενεργήθηκε με την μέθοδο της Αξίας Κτήσης των παγίων αυτών, λαμβάνοντας υπόψιν τα ποσοστά απόσβεσης όπως καθορίζονται από την φορολογική νομοθεσία και αφού λήφθηκαν υπόψιν τυχόν απομειώσεις.
- Τα εμπορεύματα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης προσδιορίστηκε με την εφαρμογή της μεθόδου του σταθμικού μέσου.
- Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που συνιστούν εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών και μεταχρονολογημένες επιταγές εισπρακτέες) αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης. Ειδικότερα τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή την σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους κτήσης, εφόσον η μέθοδος αυτή έχει σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση.

- Τα ταμειακά διαθέσιμα αποτιμήθηκαν, για μεν τις καταθέσεις όψεως στα ποσά των αντίστοιχων υπολοίπων των τραπεζικών *extraits* με ημερομηνία 30/9/2020, για δε τα ταμιακά υπόλοιπα εις χείρας στο ποσό που υπήρχε διαθέσιμο στο ταμείο της επιχείρησης κατά την 30/9/2020 και καταμετρήθηκε παρουσία μας.
- Οι Υποχρεώσεις σε προσωπικό που αφορούν τις τρέχουσες πληρωτέες αμοιβές αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά κατά την 30/9/2020 για δε τις μελλοντικές καταβαλλόμενες αποζημιώσεις, μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αυτές αποτιμήθηκαν στα ποσά που προκύπτουν από την σχετική νομοθεσία κατά την 30/9/2020. Δεν χρησιμοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη καθώς κρίθηκε ότι η μέθοδος αυτή δεν θα επέφερε σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση.
- Οι Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που συνιστούν εμπορικές υποχρεώσεις της εταιρείας (ανοιχτά υπόλοιπα σε προμηθευτές και επιταγές πληρωτέες μεταχρονολογημένες) αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, ποσά. Ειδικότερα, εάν η επίπτωση στην αποτίμηση είναι σημαντική οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή την σταθερή μέθοδο.
- Οι υποχρεώσεις σε τραπεζικά δάνεια αποτιμώνται στο καθαρό ποσό του δανείου που έχει αναληφθεί, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών.
- Οι υποχρεώσεις σε Φόρους και Ασφαλιστικά Ταμεία αποτιμήθηκαν επίσης στα οφειλόμενα ποσά κατά την ημερομηνία αποτίμησης, βάσει των υποβληθέντων φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων.

Σημειώνουμε επίσης ότι καταγράφηκαν, παρ' όλο που δεν επηρεάζουν την αποτίμηση και συνεπώς την Καθαρή Θέση της εταιρείας, οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις όπως αυτές προέκυψαν από τους νομικούς συμβούλους της εταιρείας ή ακόμη και της Διοίκησης και υφίσταντο κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Επίσης καταγράφηκαν όλες οι λοιπές πιθανές δεσμεύσεις που μπορούν να επιμετρηθούν με επαρκή αξιοπιστία και απορρέουν από συμφάσεις με τρίτους (πχ μελλοντικά καταβλητέα μισθώματα συμβάσεων μίσθωσης).

Η εργασία μας αυτή στηρίχθηκε στα λογιστικά στοιχεία και αρχεία (απογραφές, καταστάσεις, μητρώα, ληξιάρια κ.α.) με ημερομηνία αναφοράς την 30^η Σεπτεμβρίου 2020, που προσκομίστηκαν με ευθύνη της διοίκησης και τον υπεύθυνο των λογιστικών υπηρεσιών της εταιρείας με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Δεν προβήκαμε σε οποιοδήποτε έλεγχο ή επαλήθευση των προαναφερθέντων στοιχείων και δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε σχέση με την ακρίβεια και αξιοπιστία των στοιχείων αυτών.

Ωστόσο κατά την εξακρίβωση των στοιχείων του Ισολογισμού λάβαμε υπόψη μας κάθε πρόσθετο στοιχείο που τέθηκε σε γνώση μας και το οποίο θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

IV. Δηλώσεις

Η Διοίκηση της εταιρείας έχει την ευθύνη για την απογραφή, καταγραφή και αποτύπωση των περιουσιακών στοιχείων, απαιτήσεων, προβλέψεων και υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης εταιρείας.

V. Πληροφοριακά στοιχεία εταιρείας

Η εταιρεία συντάσσει τις ετήσιες οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα (Ν.4308/2014). Στην τρέχουσα χρήση 2020 όπως και στην προηγούμενη, τήρησε απλογραφικά λογιστικά αρχεία (βιβλία) για τα οποία δεν απαιτείται η σύνταξη ισολογισμού.

ι. Σύντομο ιστορικό (ίδρυση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια, σκοπός)

Η Εταιρεία συστάθηκε δυνάμει του με ημερομηνία 14/02/1974 ιδιωτικού συμφωνητικού σύστασης και καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα βιβλία του Πρωτοδικείου Αθηνών (α/α 3190/15.2.1974). Εν συνεχεία δυνάμει των ιδιωτικών συμφωνητικών τροποποίησης του καταστατικού:

Ημερομηνία Τροποποίησης	Κωδικός Αριθμός Καταχώρησης
11.09.1976	15379/14.09.1976
08.11.1982	17207/19.11.1982
14.11.1984	18463/27.11.1984
29.12.1987	195/1988
30.12.1993	21952/31.12.1993
26.06.2003	8402/2003
08.12.2003	18507/2003
23.11.2006	18391/30.11.2006
13.12.2012	439/19.12.2012
19.06.2014	211528
26.01.2017	907469

Τέλος δυνάμει του ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης του καταστατικού με ημερομηνία 26.01.2017, τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε το Καταστατικό σύμφωνα με τον Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 907469/03.02.2017, από το οποίο καθορίστηκαν τα κάτωθι:

Η επωνυμία της εταιρείας ορίζεται σε «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

Έδρα της εταιρείας ορίζεται η Αθήνα Αττικής και ειδικότερα επί της οδού Σπύρου Πάτση 5.

Η διάρκεια της Εταιρίας ορίζεται αόριστος.

Σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι είναι η επικέρδει εμπορία βιδών παντός τύπου ως και πάσα εμπορική πράξη συναφής προς τούτο.

ii. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από τις εισφορές των εταίρων και ανέρχεται σε εκατό τριάντα χιλιάδες (117.388,11) ευρώ. Αναλυτικότερα:

α) Η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη συνεισέφερε και κατέθεσε στο ταμείο της εταιρείας το ποσό των εκατόν πέντε χιλιάδων εξακοσίων σαράντα εννέα ευρώ και τριάντα λεπτών (105.649,30€)

β) Η ετερόρρυθμη εταίρος Ιωάννα Παπαδάκη συνεισέφερε και κατέθεσε στο ταμείο της εταιρείας το ποσό των έντεκα χιλιάδων επτακοσίων τριάντα οχτώ ευρώ και ογδόντα ένα λεπτών (11.738,81 €)

Οι εταίροι λοιπόν μετέχουν στα κέρδη και τις ζημίες της εταιρείας η μεν πρώτη κατά ποσοστό 90%, η δεύτερη κατά ποσοστό 10%. Οι ετερόρρυθμοι εταίροι ευθύνονται μέχρι του ποσού της εισφοράς τους.

iii. Διαχείριση, Εκπροσώπηση και Εκκαθάριση της εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού της, διευθυντής, διαχειρίστρια, ταμία ορίζεται η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη σύζυγος Γεωργίου, η οποία θα υπογράφει και θα εκδίδει όλες τις εξοφλητικές αποδείξεις, τιμολόγια, επιταγές και παν στοιχείο συναλλακτικής εργασίας, προς δε τούτο ορίζεται και εκπρόσωπος της εταιρείας ενώπιον παντός δικαστηρίου, πάσης δημόσιας αρχής και παντός νομικού προσώπου Δημοσίου ή Ιδιωτικού δικαίου ως και πάντος οργανισμού.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του καταστατικού της, για την σύναψη δανείων ή προκειμένου να υπογραφούν συναλλαγματικές για λογαριασμό της εταιρείας δεν απαιτείται η σύμπραξη όλων των εταίρων αλλά δια μίας και μόνης υπογραφής της Δέσποινας Παπαδάκη δεσμεύεται η εταιρεία

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του καταστατικού της σε περίπτωση διάλυσης της εταιρείας δια της παρελεύσεως του χρόνου διάρκειας ταύτης ή την κατ' άλλον τρόπο λύσεως αυτής ορίζεται από τούδε εκκαθαριστής της τυχόν υπάρχουσας εταιρικής περιουσίας η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη

Στη συνέχεια της παρούσας έκθεσης, παραθέτουμε την εξακρίβωση της αξίας των επιμέρους στοιχείων του Ισολογισμού Μετατροπής της 30.09.2020

VI. Προσδιορισμός της αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά στοιχεία

1. Ενσώματα Πάγια

1.1. Ακίνητα

Η εταιρεία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατέχει εξ' ολοκλήρου κατά ποσοστό 100% (πλήρης κυριότητα) τα παρακάτω ακίνητα.

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου
Πειραιώς 181. Αθήνα, Δήμος Αθηναίων. ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Περιφέρεια Αττικής	Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	Β' Υπόγειο'	299,00	20,00
			Α' Υπόγειο	210,00	15,00
			Ισόγειο	549,00	25,00
			Ημιώροφο	559,00	125,00
			Α' όροφος	100,00	-
			Β' όροφος	560,00	83,00
			Γ' όροφος	359,00	55,00
			Δ' όροφος	359,00	57,00
			Ε' όροφος	359,00	59,00
			Σύνολα	3.713,00	500,00

Τα ανωτέρω ακίνητα πλην των δεκαπέντε (15) θέσεων στάθμευσης του Β' Υπογείου είναι μισθωμένα σε τρίτους με ενεργά μισθωτήρια συμβόλαια.

Οι ανωτέρω ιδιοκτησίες εκτιμήθηκαν από ειδικό ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων της εταιρείας FVAT Advisory A.E., του οποίου η έκθεση εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, με σκοπό τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ("Market Value") των διακεκριμένων ιδιοκτησιών, με ημερομηνία αναφοράς την 6η Νοεμβρίου 2020.

Η Αγοραία αξία των εμπράγματων δικαιωμάτων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες ιδιοκτησιών, με βάση την παρούσα έκθεση, θα χρησιμοποιηθεί προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία της Καθαρής Θέσης της μετατρεπόμενης εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30/9/2020 με σκοπό την μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ.1297/1972 και του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Στα πλαίσια της αποτίμησης της αξίας των προαναφερόμενων ακινήτων λάβαμε και εξετάσαμε τα ακόλουθα στοιχεία:

- ✓ Αντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας ή σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, καθώς και σχεδίων κατόψεων που τους συνοδεύουν.
- ✓ Αντίγραφα οικοδομικών αδειών ανέγερσης των υπό εκτίμηση ακινήτων με τις αναθεωρήσεις αυτών.
- ✓ Αντίγραφο των εγκεκριμένων σχεδίων από την τελευταία οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί για κάθε ακίνητο (τοπογραφικά διαγράμματα οικοπέδων, διαγράμματα κάλυψης/δόμησης κτιρίων, κατόψεις κλπ).
- ✓ Αντίγραφα εγγράφων τυχών τακτοποιήσεων και των σχεδίων που τις συνοδεύουν (εφόσον έχουν πραγματοποιηθεί).
- ✓ Αντίγραφα των πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ.
- ✓ Πιστοποιητικά – βεβαιώσεις από το υποθηκοφυλακείο ή το κτηματολόγιο για όλα τα ακίνητα περί ιδιοκτησίας, ελεύθερα εμπράγματων βαρών κλπ

Η έκθεση του εκτιμητή περιλαμβάνει τις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- Στο αντικείμενο του έργου του, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι.
- Η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία έχει αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιοσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι η ιδιοκτησία είναι ελεύθερη από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή της στην βέλτιστη χρήση της.
- Δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμianto, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Οι εκτιμητές δεν είναι ειδικευμένοι να διαπιστώνουν τέτοιες καταστάσεις και

στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί

εάν αυτό απαιτηθεί.

→ Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων ιδιοκτησιών λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.

→ Εξαιρούνται από την αποτίμηση τυχόν πρόσθετες αξίες από καλή θέληση (good will), ή για εγκαταστάσεις και εξοπλισμό που έχουν αξία μόνο για την υφιστάμενο χρήστη.

→ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.

→ Έγινε η παραδοχή ότι οι μισθωτές είναι φερέγγυοι και ικανοί να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Δεν εκπονήθηκε χρηματοοικονομικός έλεγχος στην οικονομική κατάσταση των μισθωτών.

Ελέγξαμε τις παραπάνω παραδοχές και εκτιμήσεις και τις κρίναμε ορθές και εύλογες για τις περιστάσεις.

Επιπλέον στα πλαίσια της σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης έγιναν από τους εκτιμητές οι ακόλουθες υποθέσεις:

1. Ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.

3. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που

αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.

5. Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.

6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.

7. Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ελέγξαμε τις παραπάνω υποθέσεις και τις κρίναμε ορθές και εύλογες για τις περιστάσεις.

Κατωτέρω ακολουθούν οι αποτιμήσεις των επί μέρους ακινήτων:

1. Εκτίμηση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών επί της οδού Πειραιώς 181 ΑΘΗΝΑ

1. Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε είκοσι τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα σε επαγγελματικό κτίριο μεικτής χρήσης, κείμενο επί της οδού Πειραιώς 181, στην θέση «Πλατύ Φρέαρ», περιοχής Κάτω Πετραλώνων, εντός του 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

2. Μισθωτικό Καθεστώς

Διαπιστώθηκε ότι οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες, πλην των δεκαπέντε (15) θέσεων στάθμευσης, είναι μισθωμένες σε ιδιωτικές επιχειρήσεις καθώς και στο ΙΚΑ. Από τα προσκομισθέντα στοιχεία, η διάρκεια μίσθωσης των εν λόγω χώρων έχει παρέλθει και σύμφωνα με πληροφορίες του Πελάτη, υπάρχει ανανέωση της σύμβασης σε ετήσια βάση λόγω των τρεχουσών οικονομικών συνθηκών αλλά και της σχέσης και ποιότητας των μισθωτών. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν και τις κατευθύνσεις που λάβαμε, για κάθε μισθωτή ισχύουν οι παρακάτω γενικοί και ειδικοί όροι μίσθωσης:

Μισθωτής	ΙΚΑ	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε.	ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
Μίσθιο	Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Α2, Β2, Γ2, Δ2, Ε2	Οριζόντια Ιδιοκτησία Ι-1 (τμήμα)	Οριζόντια Ιδιοκτησία Ι-1 (υπόλοιπο τμήμα) & Αποθήκη γΑ-2	Οριζόντια Ιδιοκτησία Υπογείου Β' - Χώρος Β
Επιφάνεια Μισθίου	1.996,00τ.μ.	659,00 τ.μ.	549,00τ.μ.	299,00τ.μ.
Έναρξη μίσθωσης	1/06/2013	1/11/2015	1/11/2015	1/11/2015
Λήξη Μίσθωσης	31/05/2019	31/10/2017	31/10/2017	31/12/2016
Τρέχων Μηνιαίο Ενοίκιο ως έχει στις 6/11/2020	€ 10.494,50	€ 1.776,06	€ 1.148,65	€ 300,00
Λήξη Μίσθωσης στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης	31/05/2021	31/10/2021	31/10/2021	31/12/2020
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	Σταθερό	Σταθερό	Σταθερό	Σταθερό

3. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Καθότι στο σύνολό της, η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία συντελεί ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήθηκε η Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς σε συνδυασμό με την Προσέγγιση της Προσόδου ως τις πλέον κατάλληλες μεθόδους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

3.1. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων

Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, περιορίστηκε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις εκτιμώμενες, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Οι επόμενοι δύο πίνακες παρουσιάζουν τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν, ανά χρήση, ως τις πλέον συγκρίσιμες με τις υπό μελέτη ιδιοκτησίες. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες

όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Γραφείων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ))	Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμέ νη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτη- τας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Μοσχάτο	Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 3.500 τ.μ., διαμπερές, κατασκευής 1965, σε καλή κατάσταση (φέροντας οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα), εντός γωνιακού οικοπέδου 3.150 τ.μ., σε απόσταση 300μ από την οδό Πειραιώς και 350μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πωλείται έναντι 4.000.000€.	€4.000.000	3.500,00	€1.143	-15%	16%	10%	-20%	€987,39	20%	197,48
2	Μοσχάτο	Λ. Πειραιώς και Κηφισού, κτίριο 3.000 τ.μ., ισογείου - 1ου, σε οικόπεδο 4.013 τ.μ., χρήζει ανακαίνισης, προβολής, διατίθεται έναντι 2.200.000€.	€2.200.000	3.000,00	€733	-15%	13%	10%	10%	€852,31	20%	170,46
3	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισογείου - 1ου - 2ου - 3ου, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, με ισόγειο 800τ.μ, πλησίον ηλεκτρικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι	€2.950.000	2.850,00	€1.035	-15%	12%	10%	-20%	€869,12	20%	173,82
4	Βοτανικός	Επί της οδού Πειραιώς, γραφείο συνολικής επιφάνειας 434 τ.μ., 3ου ορόφου, κατασκευής 1991, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, αποτελούμενο από ενιαίο χώρο ύψους 3,60 μ., με ζητούμενη τιμή 450.000€.	€450.000	434,00	€1.037	-15%	0%	-5%	-10%	€754,85	20%	150,97
5	Μοσχάτο	Πλησίον Λεωφ. Πειραιώς, επί Καραόλη & Δημητρίου, Μοσχάτο, γραφείο εμβαδού 200 τ.μ., με 1 θέση στάθμευσης, κατασκευής 1978, διατίθεται προς πώληση στην τιμή των 170.000€.	€170.000	200,00	€850	-15%	-1%	10%	10%	€865,52	20%	173,10
											100%	€865,84
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€870,00

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Καταστημάτων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Ανοιγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμέ νη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητα ς	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισονείου - 1ου - 2ου - 3ου, νωτιακό, προσόψεως, διευπερές, κατασκευής 1978, πόρκινγκ 8 θέσεων, ράμπες φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, πλησίον ηλεκτροικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι 2.950.000€ Αποτελείται από ισόγειο 800 τ.μ., ημιώροφος 700 τ.μ., Α' Όροφος 700 τ.μ., (200 τ.μ. Showroom) με Λάπεδο Laminare, Β' Όροφος 500 τ.μ., Ενιαίος Χώρος, μη Διαμορφωμένος, \	€2.950.000	1.518,33	€1.943	-15%	10%	10%	-20%	€1.592,72	20%	318,54
2	Πετράλωνα	Επί Περιοιάς, ύψος Π.Ράλλη, κτίριο 2.684 τ.μ., ισονείου - 1ου, σε οικόπεδο 1.600 τ.μ., πόρκινγκ, ασανσέρ, καλή κατάσταση, αυτοτελές ακίνητο μενάλης προβολής με ισόγειο κατάστημα έκθεση 1.355 τ.μ. και Α' όροφος 1.355 τ.μ., διατίθεται στην τιμή των 2.000.000€.	€2.000.000	1.897,00	€1.054	-15%	13%	0%	0%	€1.016,06	20%	203,21
4	Πετράλωνα	Μισθωμένο κατάστημα προς επένδυση, συνολικής επιφάνειας 510 τ.μ. με ετήσια έσοδα 52.600 €, κατασκευής 1982, προβολής, το οποίο αποτελείται από ισόγειο 200τ.μ, υπόγειο 210τ.μ. και πατάρι 100τ.μ.	€800.000	275,33	€2.906	-15%	-3%	-20%	-20%	€1.535,79	20%	307,16
5	Μοσχάτο	Πλησίον Περιοιάς, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ, επαννευματικός χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, με ισόγειο 335τ.μ. πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, βιομηχανικό δάπεδο, σκάλυπτος χώρος για αποθήκευση & φορτοεκφόρτωση, πωλείται στην τιμή των	€350.000	381,67	€917	-15%	-2%	20%	0%	€918,78	20%	183,76
6	Μοσχάτο	Κατάστημα συνολικού εμβαδού 400 τ.μ., σε καλή κατάσταση, δίπλα στην Περιοιάς, με στενασμένα τα 100 τ.μ. διατίθεται για κάθε χρήση, ζητούμενη τιμή 250.000€.	€250.000	340,00	€735	-15%	-2%	10%	10%	€739,69	20%	147,94
											100%	€1.161,61
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€1.160,00

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων για κάθε χρήση, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των € 870/τ.μ. για γραφεία, € 1.160/τ.μ. για καταστήματα ενώ για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης θεωρούμε μια εύλογη τιμή της τάξης των € 5.750/θέση στάθμευσης. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία με βάση την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται ως εξής:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Περιγραφή	Αγοραία Αξία Μονάδος (€/τ.μ.) ή ανά Θέση Στάθμευσης	Αγοραία Αξία
Β'Υπόγειο	299,00	Χώρος Β - Αποθήκη	€232,00	€69.368,00
	210,00	15 Θέσεις Στάθμευσης (Θ.Σ. Νο.7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30)	€5.750,00	€86.250,00
Α'Υπόγειο	549,00	Αποθήκη ΥΑ-2	€580,00	€318.420,00
Ισόγειο	559,00	Κατάστημα Ι-2 (Ευπόριο - Αποθήκευση Ελαστικών)	€1.160,00	€648.440,00
Ημιόροφος	100,00	Πατάοι Καταστήματος Ι-2 (Γραφεία)	€464,00	€46.400,00
Α'Όροφος	560,00	Γραφεία Α-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€487.200,00
Β'Όροφος	359,00	Γραφεία Β-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€312.330,00
Γ'Όροφος	359,00	Γραφεία Γ-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€312.330,00
Δ'Όροφος	359,00	Γραφεία Δ-2 (ΙΚΑ)	€896,10	€321.699,90
Ε'Όροφος	359,00	Γραφεία Ε-2 (ΙΚΑ)	€922,98	€331.350,90
	3.713,00			€2.933.788,80

3.2. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου

Στο πλαίσιο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση της Προσόδου και συγκεκριμένα η Μέθοδος των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow - DCF). Κατά την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου, λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που μας χορηγήθηκαν από τον Πελάτη, από τα οποία προέκυψαν οι μελλοντικές ταμειακές ροές, ο χρόνος λήξης των μισθωτικών συμβάσεων, η ημερομηνία αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, ενώ πραγματοποιήθηκαν συγκεκριμένες παραδοχές οι οποίες αναλύονται στην συνέχεια της παρούσας έκθεσης. Αντίστοιχα, εκπονήθηκε έρευνα αγοράς μισθωτικών αξιών στην περιοχή, προκειμένου να γίνει προσδιορισμός του αγοραίου μισθώματος για εκάστη χρήση της υπό μελέτη ιδιοκτησίας.

3.2.1. Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς - Υπολογισμός Αγοραίου Μισθώματος

Για τον προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος εφαρμόσαμε την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς. Σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο, ο προσδιορισμός

της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, εξετάζονται συγκριτικά στοιχεία από μισθώσεις επαγγελματικών χώρων (εμπορικών καταστημάτων, γραφείων & θέσεων στάθμευσης) στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος των ιδιοκτησιών, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση επαγγελματικών χώρων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με τις υπό διερεύνηση/ιδιοκτησίες και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ.

Οι επόμενοι δύο πίνακες παρουσιάζουν εκείνες τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο, ανάλογα με την χρήση. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, το έτος κατασκευής καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Γραφείων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ./μήνα)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ./μήνα
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Ταύρος	Γραφείο 1.400 τ.μ., 2ου ορόφου, προσόψεως, διαυπέρος, κατασκευής 1967, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαινισμένο, 4 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, με κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης CCTV, ζητούμενη τιμή μίσθωσης 7.500€.	€7.500	1.400,00	€5,36	-10%	5%	10%	-10%	€5,01	20%	1,00
2	Μοσχάτο	Γραφεία 810 τ.μ., 1ου - 2ου - 3ου ορόφου, κατασκευής 2010, επί της Περιοιάς, σε εξαιρετικής κατασκευής κτίριο (1ος 300τμ, 2ος 300τμ, 3ος 210τμ με 125τμ βεράντα), αυτόνομη θέρμανση, προσφέρεται έναντι 4.600€/μήνα.	€4.600	810,00	€5,68	-10%	2%	0%	0%	€5,22	20%	1,04
3	Ταύρος	Επί της Περιοιάς, επανδλωματικός χώρος 470 τ.μ., 1ου ορόφου, προσόψεως, διαυπέρος, νοτιοανατολ. κατασκευής 1970, κατάλληλο για νοσηρεία εταιρειών, βιοτεχνία, πρώην Ασφαλιστικό Γραφείο, διατίθεται 2.200€ μηνιαίως.	€2.200	470,00	€4,68	0%	0%	-5%	10%	€4,91	20%	0,98
4	Ταύρος	Επί της Περιοιάς, νοσηείο 350 τ.μ., 1ου ορόφου, νοτιοανατολ. προσόψεως κατασκευής 1976, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, ανακαινισμένο, προσφέρεται στην τιμή των 2.500€/μήνα.	€2.500	350,00	€7,14	-10%	0%	0%	-10%	€5,77	20%	1,15
5	Άγιος Ιωάννης Ρέντη	Σε κτίριο σύγχρονων προδιαγραφών και μοντέρνας αρχιτεκτονικής, επί της Περιοιάς στο ύψος του Αγίου Ιωάννη Ρέντη και πλησίον Λεωφόρου Κηφισού, διατίθεται προς μίσθωση ο Α' όροφος νοσηείων 225τμ, με κλιματισμό, ψηφιακούς, κινητά γραφιστικά κλπ. ενώ εξοπλίζεται με θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο.	€2.000	225,00	€8,89	-10%	-1%	0%	-20%	€6,34	20%	1,27
											100%	€5,45
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€5,50

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Καταστημάτων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Ανοιγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ)	Τιμή (€/τ.μ./μήνα)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ./μήνα
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Μοσχάτο	Ισόνειρος επαννέμιστικός γώρος 1.000 τ.μ., νωνιακός, προσόψεως, κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ράμπτα φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, διαθέσιμος για χρήση γραφείων, αποθήκευσης, διανομής και καταστήματος. Μεγάλος προσύλιος γώρος στάθμευσης και φορτοεκφόρτωσης. Προς μίσθωση έναντι 5.000€/μήνα.	€5.000	960,00	€5,21	-10%	4%	20%	-10%	€5,27	20%	1,05
2	Μοσχάτο	Επαννέμιστικός γώρος 530 τ.μ., ισόνειρος, νωνιακός, προσόψεως, κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ράμπτα φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, με ζητούμενη τιμή μίσθωσης 3.000€ μηνιαίως.	€3.000	490,00	€6,12	-10%	-1%	20%	-10%	€5,91	20%	1,18
3	Μοσχάτο	Πλησίον Πειραιώς, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ, βιομηχανικός γώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, καλή κατάσταση, με ισόνειρο 335τ.μ., πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, νεοανέγερτος, αναβατόριο, βιομηχανικό δάπεδο, ακάλυπτος γώρος για αποθήκευση, ακάλυπτος γώρος για φορτοεκφόρτωση, ασφαλτοστρωμένος περιβάλλοντας χώρος, διατίθεται έναντι 2.700€/μήνα.	€2.700	370,00	€7,30	-10%	-2%	15%	0%	€7,41	20%	1,48
4	Πετράλωνα	Πλησίον διασταύρωσης Πειραιώς και Πέλοισ Ράλλη, κτίριο 230 τ.μ., ισονείου - 1ου, προσόψεως, καλή κατάσταση. Αποτελείται από ισόνειρο 130 τ.μ., ενιαίος γώρος, ύψος 4 μ., 1ος όροφος 100 τ.μ., με 30 τ.μ. χώρος γραφείων.	€1.600	170,00	€9,41	-10%	-4%	15%	-20%	€7,49	20%	1,50

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Ανοιγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ)	Τιμή (€/τ.μ./μήνα)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ./μήνα
						Συντελεστές Στάθμισης						
5	Ταύρος	Ταύρος, Κέντρο, κατάστημα 162 τ.μ., ισόγειο, κατασκευής 1959, σε ευπορικό, πολυσύγναστο δρόμο πλησίον Πειραιώς, αποτελούμενο από ισόγειο αίθουσα 87 τ.μ και υπόγειο 75 τ.μ., διατίθεται έναντι 1.000€/μήνα.	€1.000	102,00	€9,80	-10%	-5%	15%	-20%	€7,75	20%	1,55
											100%	€6,76
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€6,80

Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται για παρόμοια ακίνητα κατόπιν διαπραγματεύσεων ανέρχεται σε ποσοστά μεταξύ 10% και 15% ανάλογα με τα χαρακτηριστικά στοιχεία του ακινήτου (ύπαρξη προβολής, θέσης, επιφάνεια κλπ.).

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα επαγγελματικών χώρων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ως τιμή μονάδας στο ποσό των €5,50/τ.μ./μήνα για τα γραφεία και στα € 6,80/τ.μ./μήνα, για το εμπορικό κατάστημα. Για τις θέσεις στάθμευσης, θεωρούμε ότι ένα εύλογο μίσθωμα μηνιαίως για το σύνολο θα είναι της τάξης των € 30/θέση στάθμευσης.

3.2.2. Μέθοδος των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow Method

Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Approach) προσδιορίζει την αξία με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με το υφιστάμενο μισθωτικό καθεστώς της, αλλά και με το μελλοντικό. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση των μισθωμένων χώρων της ιδιοκτησίας. Οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής (διάρκεια μισθωτηρίου συμβολαίου, η καταβολή των μισθωμάτων, τα συναφή έξοδα και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου, τα ποσοστά ετήσιας προσαύξησης κλπ.). Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, η οποία συνήθως συμπίπτει με την διάρκεια των συμφωνητικών μίσθωσης, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική / τερματική αξία της χρηματοροής. Έπειτα, προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές με μία προ φόρων απόδοση, το επιτόκιο προεξόφλησης έτσι ώστε να καταλήξουμε στην παρούσα αξία.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών, χρησιμοποιήσαμε το ισχύον μισθωτικό καθεστώς για έκαστο τμήμα της ιδιοκτησίας (ανάλογα με την χρήση και τον μισθωτή) μέχρι την λήξη της τρέχουσας μίσθωσης που έχει συμφωνηθεί με την Εταιρεία, τόσο για τους μισθωμένους χώρους όσο και τους ιδιοχρησιμοποιούμενους. Ως εκ τούτου, υπολογίσαμε τα συμβατικά μισθώματα, καθώς και το αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή, βασιζόμενοι αφενός στο υφιστάμενο μισθωτήριο, αφετέρου σε στοιχεία της αγοράς. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίστηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου σε παρούσα αξία. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόσθηκε ανά χρήση όπως και ο αντίστοιχος συντελεστής κεφαλαιοποίησης δίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Γραφεία	Κατάστημα	Parking / Αποθήκες
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ουόλονα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of greece GR 10 Index, Avg. 2020)	1,39%	1,39%	1,39%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	8,00%	7,00%	9,00%
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,00%	0,00%	0,00%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,00%	0,00%	0,00%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	8,00%	7,00%	9,00%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	1,15%	1,15%	1,15%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%	0,00%	0,00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0,50%	0,50%	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,65%	7,65%	9,65%

$$R = K + GN - D$$

όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)

K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)

GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)

D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

ο συντελεστής «K» αναλύεται ως εξής στους επιμέρους κινδύνους: $K = k + i + q$ όπου

k = η απόδοση που περιλαμβάνει τους κινδύνους Αγοράς, Θέσης, Κατασκευής και Νομικού κινδύνου (All Risks Yield - ARY)

i = η απόδοση που περιλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με την «ποιότητα» των μισθωτών, και

q = η απόδοση που περιλαμβάνει των κίνδυνο των μισθώσεων λαμβάνοντας υπόψη εάν το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο ή υπομισθωμένο.

Κατά συνέπεια ο συντελεστής προεξόφλησης για κάθε ακίνητο υπολογίζεται ως εξής:

$$R = K + GN - D = (k + i + q) + GN - D$$

- Η αναπροσαρμογή βασίσθηκε στους όρους εκάστου μισθωτηρίου συμβολαίου, σύμφωνα με τις κατωτέρω προβλέψεις αναφορικά με τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF)

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ	Γν Ετήσιο % Αύξησης
2017	1,505%	1,14%	2,64%
2018	1,934%	0,77%	2,71%
2019	1,870%	0,52%	2,39%
2020	-9,504%	-0,57%	0,00%
2021	4,117%	0,69%	1,69%
2022	5,579%	0,88%	1,88%
2023	3,742%	1,02%	2,02%
2024	2,433%	1,56%	2,56%
2025	1,011%	1,56%	2,56%

- Οι δαπάνες συντήρησης επιπλέον ενός αποθεματικού - Capital Expenditure- CapEx, υπολογίσθηκαν από 1,50% έως 3%,
- Οι μισθωμένοι χώροι και η απώλεια πληρότητας, υπολογίσθηκαν στο 3,00% ετησίως
- Στο έτος λήξης εκάστης μίσθωσης θεωρούμε ότι θα επαναμισθωθούν από τον τρέχοντα χρήστη στα επίπεδα του αγοραίου μισθώματος (όχι κενή περίοδος).
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,00%,

Τα χρηματοοικονομικά μοντέλα - discounted cash flow models, που προσδιορίζουν την Αγοραία Αξία τόσο των μισθωμένων όσο και των κενών τμημάτων παρουσιάζονται κατωτέρω:

Στοιχεία Ιδιοκτησίας Απομειωμένες Ταμειακές Ροές – Discounted Cash Flow

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Α2, Β2, Γ2, Δ2, Ε2		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΙΚΑ	01.12.2020 31.05.2021	0,50	€ 62.967	-€ 1.889	€ 0	€ 61.078	€ 133.890	0,96	1,00	€ 58.596
Επιπλέον Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	1.996,00	01.06.2021 31.05.2022	1,50	€ 133.890	-€ 39.920	€ 0	€ 93.970	€ 133.890	0,88	1,00	€ 82.974
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 10.495	01.06.2022 31.05.2023	2,50	€ 136.147	-€ 4.084	€ 0	€ 132.063	€ 136.147	0,81	1,00	€ 107.326
Έναρξη Μίσθωσης:	1/6/2013	01.06.2023 31.05.2024	3,50	€ 138.703	-€ 4.161	€ 0	€ 134.542	€ 138.703	0,75	1,00	€ 100.636
Λήξη Μίσθωσης:	31/5/2021	01.06.2024 31.05.2025	4,50	€ 141.499	-€ 4.245	-€ 4.245	€ 133.009	€ 141.499	0,69	1,00	€ 91.569
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.06.2025 31.05.2026	5,50	€ 145.126	-€ 4.354	-€ 4.354	€ 136.418	€ 145.126	0,63	1,00	€ 86.439
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	3,00%	01.06.2026 31.05.2027	6,50	€ 148.845	-€ 4.465	-€ 4.465	€ 139.914	€ 148.845	0,58	1,00	€ 81.596
Μη Μισθωμένοι Χώροι-Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.06.2027 31.05.2028	7,50	€ 152.660	-€ 4.580	-€ 4.580	€ 143.500	€ 152.660	0,54	1,00	€ 77.025
		01.06.2028 31.05.2029	8,50	€ 156.573	-€ 4.697	-€ 4.697	€ 147.178	€ 156.573	0,49	1,00	€ 72.709
		01.06.2029 31.05.2030	9,50	€ 160.586	-€ 4.818	-€ 4.818	€ 150.950	€ 160.586	0,45	1,00	€ 68.636
		01.06.2030+	9,50				€ 160.586		0,45	12,50	€ 912.713
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 18.254
										Σύνολο	€ 1.721.965
										Αγοραία Αξία (€)	€ 1.721.965
										Αξία (€/m2)	€ 863

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Αποθήκη Υπογείου ΥΑ-2, Ισόγειο κατάστημα Ι-2 και Πατάρι Ι-2		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Φ. & ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	01.12.2020 31.10.2021	0,92	€ 32.172	-€ 483	€ 0	€ 31.689	€ 71.278	0,93	1,00	€ 29.619
Επικράνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	1.208,00	01.11.2021 31.10.2022	1,92	€ 71.278	-€ 6.040	€ 0	€ 65.238	€ 71.278	0,87	1,00	€ 56.642
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 2.925	01.11.2022 31.10.2023	2,92	€ 72.479	-€ 1.087	€ 0	€ 71.392	€ 72.479	0,81	1,00	€ 57.581
Έναρξη Μίσθωσης:	1/11/2015	01.11.2023 31.10.2024	3,92	€ 73.840	-€ 1.108	€ 0	€ 72.732	€ 73.840	0,75	1,00	€ 54.493
Λήξη Μίσθωσης:	31/10/2021	01.11.2024 31.10.2025	4,92	€ 75.328	-€ 1.130	-€ 2.260	€ 71.939	€ 75.328	0,70	1,00	€ 50.068
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.11.2025 31.10.2026	5,92	€ 77.259	-€ 1.159	-€ 2.318	€ 73.782	€ 77.259	0,65	1,00	€ 47.702
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.11.2026 31.10.2027	6,92	€ 79.239	-€ 1.189	-€ 2.377	€ 75.673	€ 79.239	0,60	1,00	€ 45.448
Μη Μισθωμένοι Χώροι-Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.11.2027 31.10.2028	7,92	€ 81.270	-€ 1.219	-€ 2.438	€ 77.613	€ 81.270	0,56	1,00	€ 43.300
		01.11.2028 31.10.2029	8,92	€ 83.353	-€ 1.250	-€ 2.501	€ 79.602	€ 83.353	0,52	1,00	€ 41.254
		01.11.2029 31.10.2030	9,92	€ 85.489	-€ 1.282	-€ 2.565	€ 81.642	€ 85.489	0,48	1,00	€ 39.305
		01.11.2030+	9,92				€ 85.489		0,48	14,29	€ 587.952
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 11.759
										Σύνολο	€ 1.041.603
									Αγοραία Αξία (€) Αξία (€/m2)		€ 1.041.603 € 862

Οριζόντια Ιδιοκτησία Υπογείου Β' - Χώρος Β		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ	01.12.2020 31.12.2020	0,08	€ 300	-€ 5	€ 0	€ 296	€ 6.100	0,99	1,00	€ 293
Επιπρόσθετα Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	299,00	01.01.2021 31.12.2021	1,08	€ 6.100	-€ 1.047	€ 0	€ 5.053	€ 6.100	0,91	1,00	€ 4.573
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 300	01.01.2022 31.12.2022	2,08	€ 6.202	-€ 93	€ 0	€ 6.109	€ 6.202	0,83	1,00	€ 5.043
Έναρξη Μίσθωσης:	1/6/2016	01.01.2023 31.12.2023	3,08	€ 6.319	-€ 95	€ 0	€ 6.224	€ 6.319	0,75	1,00	€ 4.685
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2020	01.01.2024 31.12.2024	4,08	€ 6.446	-€ 97	-€ 193	€ 6.156	€ 6.446	0,69	1,00	€ 4.226
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2025 31.12.2025	5,08	€ 6.611	-€ 99	-€ 198	€ 6.314	€ 6.611	0,63	1,00	€ 3.953
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.01.2026 31.12.2026	6,08	€ 6.781	-€ 102	-€ 203	€ 6.476	€ 6.781	0,57	1,00	€ 3.697
Μη Μισθωμένοι Χώροι- Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.01.2027 31.12.2027	7,08	€ 6.955	-€ 104	-€ 209	€ 6.642	€ 6.955	0,52	1,00	€ 3.459
		01.01.2028 31.12.2028	8,08	€ 7.133	-€ 107	-€ 214	€ 6.812	€ 7.133	0,47	1,00	€ 3.235
		01.01.2029 31.12.2029	9,08	€ 7.316	-€ 110	-€ 219	€ 6.987	€ 7.316	0,43	1,00	€ 3.026
		01.01.2030+	9,08				€ 7.316		0,43	11,11	€ 35.205
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 704
										Σύνολο	€ 70.691
									Αγοραία Αξία (€) Αξία (€/m2)		€ 70.691 € 236

15 Θέσεις Στάθμευσης (Θ.Σ. Νο.7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30)		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	Άνευ Μισθωτή	01.12.2020 30.11.2021	1,00	€ 5.400	-€ 81	€ 0	€ 5.319	€ 7.200	0,91	1,00	€ 4.851
Επιπλέον Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	210,00	01.12.2021 30.11.2022	2,00	€ 5.400	-€ 81	€ 0	€ 5.319	€ 7.200	0,83	1,00	€ 4.424
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 0	01.12.2022 30.11.2023	3,00	€ 5.491	-€ 82	€ 0	€ 5.409	€ 7.321	0,76	1,00	€ 4.103
Έναρξη Μίσθωσης:	-	01.12.2023 30.11.2024	4,00	€ 5.594	-€ 84	€ 0	€ 5.510	€ 7.459	0,69	1,00	€ 3.812
Λήξη Μίσθωσης:	-	01.12.2024 30.11.2025	5,00	€ 5.707	-€ 86	-€ 171	€ 5.450	€ 7.609	0,63	1,00	€ 3.438
Αναπροσαρμογή:	-	01.12.2025 30.11.2026	6,00	€ 5.853	-€ 88	-€ 176	€ 5.590	€ 7.804	0,58	1,00	€ 3.216
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.12.2026 30.11.2027	7,00	€ 6.003	-€ 90	-€ 180	€ 5.733	€ 8.004	0,52	1,00	€ 3.008
Μη Μισθωμένοι Χώροι-Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.12.2027 30.11.2028	8,00	€ 6.157	-€ 92	-€ 185	€ 5.880	€ 8.209	0,48	1,00	€ 2.814
		01.12.2028 30.11.2029	9,00	€ 6.315	-€ 95	-€ 189	€ 6.031	€ 8.420	0,44	1,00	€ 2.632
		01.12.2029 30.11.2030	10,00	€ 6.477	-€ 97	-€ 194	€ 6.185	€ 8.636	0,40	1,00	€ 2.462
		01.12.2030+	10,00				€ 8.636		0,40	11,11	€ 38.191
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 764
									Σύνολο		€ 72.187
									Ανοοσία Αξία (€) Αξία ανά Θέση Στάθμευσης (€/Θ.Σ)		€ 72.187 € 4.812

Σύμφωνα με τους παραπάνω πίνακες, η Αγοραία Αξία των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών σύμφωνα με την Προσέγγιση της Προσόδου και της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των € 2.906.446. Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα ανά στάθμη και μισθωτή:

Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Μισθωτής	Αγοραία Αξία
Β' Υπόγειο	299,00	ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	€70.691
	210,00	Ελευθέρας Μίσθωσης	€72.187
Α' Υπόγειο	549,00	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε & ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	€1.041.603
Ισόγειο	559,00		
Ημιώροφος	100,00	ΙΚΑ	€1.721.965
Α' Όροφος	560,00		
Β' Όροφος	359,00		
Γ' Όροφος	359,00		
Δ' Όροφος	359,00		
Ε' Όροφος	359,00		
Σύνολα	3.713,00		€2.906.446

3.2.3. Στάθμιση Μεθόδων

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίστηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόσθηκε και πώς αυτά σχετίζονται με τα εκτιμώμενα περιουσιακά στοιχεία και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου κατά 70% αντίστοιχα.

Μέθοδος Εκτίμησης	Συντελεστής Στάθμισης	Αξία Ανά Μέθοδο	Σταθμισμένη Αξία (€)
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	30%	€ 2.933.789	€ 880.137
Μέθοδος Προσόδου	70%	€ 2.906.446	€ 2.034.512
Σύνολα	100%		€ 2.914.649
Τελική Αγοραία Αξία (€)			€ 2.915.000

Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.						
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας επί οικοπέδου (%) του	Αγοραία Αξία
Περιοχών Αθηνών, Αθηναίων, Κεντρικού Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής	181. Δήμος ΠΦ Τομέας Αυτοτελές κτίριο μικτής χρήσης (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	Β' Υπόγειο	299,00	20,00	€2.914.649
				210,00	15,00	
			Α' Υπόγειο	549,00	25,00	
			Ισόγειο	559,00	125,00	
			Ημιώροφος	100,00	-	
			Α' Όροφος	560,00	83,00	
			Β' Όροφος	359,00	55,00	
			Γ' Όροφος	359,00	57,00	
			Δ' Όροφος	359,00	59,00	
			Ε' Όροφος	359,00	61,00	
Σύνολα		1.724,20		3.713,00	500,00	€ 2.915.000

3.2.4. Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας

Για τον προσδιορισμό της αξίας του γηπέδου, υιοθετήσαμε την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς.

Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του γηπεδικού σκέλους του ακινήτου, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με το υπό διερεύνηση ακίνητο και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τα συγκριτικά στοιχεία που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τα πλέον συγκρίσιμα για την υπό μελέτη ιδιοκτησία και συγκεκριμένα σε επίπεδο τιμής μονάδας δομήσιμης επιφανείας. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η τοποθεσία, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση του ακινήτου και την τοποθεσία του, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές:

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων – Προσδιορισμός τιμής μονάδας δομήσιμης επιφάνειας

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή	Μέγιστη Επιφάνεια Δόμησης (τ.μ)	Τιμή μονάδας στη Δομήσιμη (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ
1	Μοσχάτο	Μοσχάτο, επί της Περιοιάς, οικόπεδο 15.000 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1.30, όριο & οικοδομήσιμο, προσφέρεται στην τιμή των 10.000.000€.	€10.000.000	19.500,00	512,82	-20%	25,89%	0%	0%	€516	20%	103,29
2	Ταύρος	Οικόπεδο ευβαδού 7.100 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 2,3, 3 όψεων, κύρια πρόσοψη 114 μ., όριο & οικοδομήσιμο, επί της Περιοιάς, κοντά σε ηλεκτρικό σταθμό, πωλείται έναντι 12.000.000€.	€12.000.000	16.330,00	734,84	-20%	20,61%	-10%	-10%	€574	20%	114,86
3	Μοσχάτο	Οικόπεδο 2.600 τ.μ., εντός σχεδίου, νωνισκό, πρόσοψη 45 μ., σ.δ. 1.20, επί της Περιοιάς, κατάλληλο για κτίριο γραφείων, πωλείται προς 2.000.000€.	€2.000.000	3.120,00	641,03	-20%	-1,41%	0%	0%	€506	20%	101,12
4	Ταύρος	Οικόπεδο 2.103 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1.80, πρόσοψη 49 μ., όριο & οικοδομήσιμο, κατάλληλο για κατοικίες, καταστήματα, σουπερμάρκετ, νοσηφεία, εκθέσεις κλπ., με εύκολη πρόσβαση πλησίον Λεωφ. Πειραιώς, Ζητούμενη τιμή 1.650.000€.	€1.650.000	3.785,40	435,89	-20%	-0,30%	20%	0%	€417	20%	83,44
5	Κάτω Πετράλωνα	Επί Περιοιάς, στο Γκάζι, οικόπεδο ευβαδού 900 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1.80, 3 όψεων, πρόσοψη 35 μ., όριο και οικοδομήσιμο, προσφέρεται έναντι τιμή 850.000€.	€850.000	1.620,00	524,69	-20%	-3,91%	0%	0%	€403	20%	80,67
											100%	€483,38
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€480

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας των € 480/τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας (ή € 1.104/τ.μ. επιφάνειας οικοπέδου). Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται ως ακολούθως:

$$1.724,20\text{τ.μ.} \times 2,30 \times € 480/\text{τ.μ.} = € 1.903.516,80$$

Το ποσοστό συνιδιοκτησίας της Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε. ανέρχεται σε 500%, συνεπώς, η Αγοραία Αξία του ποσοστού της πλήρης κυριότητας αντιστοιχεί σε **€951.758,40 = € 952.000**

Επομένως, ο επιμερισμός της Αγοραίας Αξίας στα συστατικά στοιχεία του ακινήτου δίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας (€)	
Γήπεδο	€ 952.000,00
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 1.963.000,00
Εύλογη Αξία	€ 2.915.000,00

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία των υπό εξέταση είκοσι τριών οριζόντιων ιδιοκτησιών επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, κατόπιν στρογγυλοποιήσεων, ανέρχεται στο ποσό των **ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΩΝ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΩΝ ΕΥΡΩ (2.915.000,00 €)**

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 4.112,94

1.2. Λοιπός Εξοπλισμός

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με το Μητρώο Παγίων της εταιρείας, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 4.112,94 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Κατηγορία Παγίου	Αξία Κτήσης	Σύνολο Αποσβέσεων	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Μεταφορικά Μέσα	6.048,39 €	(1.939,49) €	4.112,90 €
2.	Λοιπός Εξοπλισμός	778,74 €	(778,70) €	0,04 €
	ΣΥΝΟΛΟ	6.826,86 €	(2.718,19) €	4.112,94 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα επιβατηγά μεταφορικά μέσα καθώς και τον λοιπό εξοπλισμό της εταιρείας (έπιπλα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό γραφείων).

Αναλυτικότερα:

- τα Μεταφορικά Μέσα αφορούν ένα επιβατηγά αυτοκίνητα (ΕΙΧ) του οποίου τα στοιχεία εμφανίζονται στον κάτωθι πίνακα:

A/A	Είδος	Εταιρία κατασκευής	Μοντέλο	Ημερομηνία 1 ^{ης} Άδειας Κυκλοφορίας	Αριθμός Έκδοσης Άδειας Κυκλοφορίας	Κυβικά εκατοστά	Αριθμός κυκλοφορίας
1	EIX	HYUNDAI	I20	22/01/2014	6770911	1120	ΙΟΥ-1835

Το ανωτέρω μεταφορικό μέσο, έχει καταχωρηθεί αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων. Επί του ανωτέρω παγίου έχουν διενεργηθεί οι νόμιμες φορολογικά αποσβέσεις μέχρι και την 30.09.2020.

ΑΑ	Κατηγορία Παγίου	Αξία κτήσης	Σύνολο αποσβέσεων	Λογιστικό υπόλοιπο
1	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	6.048,39	1.939,49	4.112,90
	Σύνολο	6.048,39	1.939,49	4.112,90

Η αξία της κατηγορίας παγίου «Μεταφορικά Μέσα» αποτιμήθηκε στην Αξία κτήσης των παγίων αυτών μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις έως 30/9/2020, μείον τυχόν απομειώσεις. Με βάση την μεθοδολογία αυτή και αφού λάβαμε υπόψη μας την φύση των παγίων, την λειτουργική κατάστασή τους και τον ορθό υπολογισμό των αποσβέσεων στο μητρώο παγίων έως την 30.09.2020 το πάγιο «Μεταφορικά Μέσα» αποτιμάται ως εξής:

Εταιρία κατασκευής	Μοντέλο	Αξία Κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης κατά την 30.09.2020
HYUNDAI	I20	6.048,39	(1.939,49)	0,00	4.112,90

- ii. Ο λοιπός εξοπλισμός, περιλαμβάνεται αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων. Επί των ανωτέρω παγίων έχουν διενεργηθεί οι νόμιμες αποσβέσεις μέχρι και την 30.09.2020 βάσει του 4308/2014.

Η αξία του κονδυλίου «Λοιπός Εξοπλισμός» αποτιμήθηκε στην Αξία κτήσης των παγίων αυτών μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις έως 30/9/2020, μείον τυχόν απομειώσεις. Με βάση την μεθοδολογία αυτή και αφού λάβαμε υπόψη μας την φύση των παγίων, την λειτουργική κατάστασή τους και τον ορθό υπολογισμό των αποσβέσεων στο μητρώο παγίων έως την 30.09.2020 ο «Λοιπός Εξοπλισμός» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Αξία Κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπός Εξοπλισμός	778,74 €	(778,70)	0,00 €	0,04 €

Συνολικά λοιπόν η αξία του κονδυλίου «Λοιπός Εξοπλισμός», αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Αξία Κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπός Εξοπλισμός	6.827,13 €	(2.718,19)	0,00 €	4.112,94 €

2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 2.100,00

2.1. Δάνεια και απαιτήσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με τα ιδιωτικά συμφωνητικά μισθώσεων που λάβαμε, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 2.100,00 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Δοσμένες Εγγυήσεις	2.100,00 €

Οι ανωτέρω απαιτήσεις αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης.

Το κονδύλι αφορά δοσμένες εγγυήσεις που έχουν δοθεί στους εκμισθωτές για μισθωμένα ακίνητα επί της οδού Σπύρου Πάτση 5 και Σερρών 41 και βάσει των μισθωτηρίων αναμένεται να ανακτηθούν σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών. Για τις ανωτέρω εγγυήσεις μισθωμάτων ελέγξαμε την τήρηση των όρων των σχετικών ιδιωτικών συμφωνητικών μισθώσεων.

Με βάση τα ανωτέρω η αξία του κονδυλίου «Δοσμένες Εγγυήσεις» αποτιμάται ως εξής.

Κονδύλι ισολογισμού	Κόστος κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.100,00 €	0,00 €	2.100,00 €

2. Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

3. Αποθέματα

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 31.880,76

2.2. Εμπορεύματα

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με την κατάσταση απογραφής της εταιρείας, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 31.880,76 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Εμπορεύματα	31.880,76 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά κυρίως εμπορεύματα που υπήρχαν κατά την ημερομηνία μετατροπής 30/09/2020 στην Σερρών 41 και Σπύρου Πάτση 5 στην Αθήνα.

Τα εμπορεύματα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης προσδιορίστηκε με την εφαρμογή της μεθόδου του σταθμικού μέσου. Με βάση τη μεθοδολογία αυτή η αξία του κονδυλίου «Εμπορεύματα» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Αποθέματα	31.880,76 €	0,00 €	31.880,76 €

3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 540,75

3.1. Λοιπές Απαιτήσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο (χρεωστικό) του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 540,75 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	540,75 €

Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημίες απομείωσης. Πρόκειται για βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις οι οποίες αναμένεται να εισπραχθούν ή τακτοποιηθούν, υπό κανονικές συνθήκες λειτουργίας της επιχείρησης, όχι μακρύτερα των 12 μηνών.

Το ανωτέρω κονδύλι «Φόρος Προστιθέμενης Αξίας» συνολικού ποσού ευρώ 540,75 αφορά πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ βάσει της υποβληθείσας περιοδικής δήλωσης ΦΠΑ για το Γ' τρίμηνο 2020.

Συνεπώς το κονδύλι «Λοιπές Απαιτήσεις» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Κόστος κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπές Απαιτήσεις	540,75 €	0,00 €	540,75 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 7.151,04

3.2. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 7.151,04 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο σε Ευρώ κατά την 30.09.2020
1.	Ταμείο	670,81 €
2.	Καταθέσεις Όψεως	6.480,23 €
	ΣΥΝΟΛΟ	7.151,04 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα χρηματικά διαθέσιμα της εταιρείας που υπήρχαν κατά την 30/9/2020 και αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	TAMEIO	670,81 €
2.	ALPHA BANK	330,97 €
3.	EUROBANK EFG	6.126,43 €
4.	ETE	22,83 €
	ΣΥΝΟΛΑ	7.151,04 €

Το υπόλοιπο του κατηγορίας «ΤΑΜΕΙΟ» ποσού ευρώ 670,81 αντιπροσωπεύει τα μετρητά (χαρτονομίσματα και κέρματα) εις χείρας που υπήρχαν διαθέσιμα στο ταμείο της εταιρείας κατά την 30.09.2020. Για την επαλήθευση του ταμείου πραγματοποιήσαμε

καταμέτρηση των μετρητών που υπήρχαν κατά την 30/09/2020 και επιβεβαιώσαμε το υπόλοιπο.

Το υπόλοιπο του κατηγορίας «καταθέσεις όψεως» ποσού ευρώ 6.480,23 αφορά τα υπόλοιπα των άτοκων καταθετικών λογαριασμών όψεως, που διατηρούσε η εταιρεία στα συνεργαζόμενα τραπεζικά ιδρύματα κατά την 30.09.2020 και προορίζονταν για εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών της σκοπών. Αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Τράπεζα	Αρ. Λογαριασμού	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	ALPHA BANK	*****635	330,97 €
2.	EUROBANK EFG	*****8198	6.126,43 €
3.	ΕΤΕ	*****80-68	22,83 €
ΣΥΝΟΛΑ			6.480,23€

Πραγματοποιήσαμε συμφωνία των ανωτέρω υπολοίπων με τα αντίστοιχα bank statements της εταιρείας με ημερομηνία 30.09.2020 και επαληθεύσαμε το λογιστικό τους υπόλοιπο.

Με βάση τα ανωτέρω το κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.151,04 €	0,00 €	7.151,04 €

Με βάση τα παραπάνω το σύνολο της αξίας αποτίμησης των ακινήτων και λοιπών στοιχείων του Ενεργητικού της μετατρεπόμενης εταιρείας κατά την 30/9/2020 έχει ως εξής:

	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Ενεργητικού	2.960.785,49 €

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

4. Προβλέψεις

4. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η φύση των προβλέψεων αυτών είναι να καλύπτουν τις αποζημιώσεις που δικαιούται το προσωπικό από την εταιρεία, λόγω εξόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση

βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων. Η πρόβλεψη υπολογίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2112/1920 και δεν χρησιμοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη καθώς κρίθηκε ότι η μέθοδος αυτή δεν θα επέφερε σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση. Υπολογίστηκε πρόβλεψη αποζημίωσης για το σύνολο του προσωπικού της εταιρείας, το οποίο κατά την 30/9/2020 ανέρχονταν σε 1 άτομο. Με βάση τη μεθοδολογία αυτή κατά την 30.09.2020, το συνολικό ύψος της πρόβλεψης υπολογίζεται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Αριθμός Προσωπικού	Αποτίμηση υποχρέωσης 30/09/2020
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	1	10.934,26

5. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 21.133,38

5.1. Τραπεζικά Δάνεια

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 21.133,38 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Δάνεια	21.133,38 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος υπολοίπου δανείου της τράπεζας Alpha Bank κατά την 30.09.2020. Με την υπ' αριθμ. 3083105 δανειακή σύμβαση της τράπεζας ALHABANK με ημερομηνία 05.12.1991, η εταιρεία ανέλαβε δάνειο για κεφάλαιο κίνησης με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor + 6%. Ωστόσο ήδη με την από 19.11.2013 πρόσθετη πράξη συμφωνήθηκε η αποπληρωμή του ανεξόφλητου υπολοίπου του δανείου κατά την ημερομηνία αυτή ποσού ευρώ 79.238,43 πλέον τόκων σε δέκα (10) έτη, με μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις και λήξη την 19.11.2023. Κατά την 30/9/2020 το υπόλοιπο της δανειακής σύμβασης ανέρχεται σε ευρώ 32.152,38 και διακρίνεται σε μακροπρόθεσμο μέρος ποσού ευρώ 21.133,38 € και βραχυπρόθεσμο μέρος 11.019,00 € που αφορά το κεφάλαιο που θα αποκληρωθεί τους επόμενους 12 μήνες (βλέπε κατωτέρω παρ. γ ι). Πραγματοποιήσαμε συμφωνία του υπολοίπου του δανείου, μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου μέρους, με το αντίστοιχο τραπεζικό extract της τράπεζας με ημερομηνία 30.09.2020.

Επίσης επιβεβαιώσαμε ότι στο υπόλοιπο της 30/9/2020 έχουν συμπεριληφθεί όλοι οι δεδουλευμένοι τόκοι του δανείου μέχρι την ημερομηνία αυτή και εξυπηρετείται κανονικά.

Συνεπώς το κονδύλι «Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά Δάνεια» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Δάνεια	21.133,38 €	0,00 €	21.133,38 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 3.750,00

5.2. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 21.133,38 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00 €

Το υπόλοιπο της κατηγορίας «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» ποσού ευρώ 3.750,00 αφορά εγγυήσεις ενοικίων από εκμίσθωση ακινήτων επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα και βάσει των μισθωτηρίων αναμένεται να διακανονιστούν σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών.

Συνεπώς το κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00 €	0,00 €	3.750,00 €

6. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 11.019,00

6.1. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 11.019,00 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	11.019,00 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμης δανειακής υποχρέωσης στην τράπεζα Alpha Bank κατά την 30.09.2020 όπως αναφέρθηκε ανωτέρω (βλ. Παράγραφος β i). Αφορά το ποσό των πληρωτέων δόσεων του δανείου που θα καταβληθούν εντός των επόμενων 12 μηνών βάσει του προγράμματος πληρωμών της δανειακής σύμβασης.

Συνεπώς το κονδύλι «βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	11.019,00 €	0,00 €	11.019,00 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 6.470,88

6.2. Φόρος Εισοδήματος

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες φορολογικές δηλώσεις, ανέρχεται σε ευρώ 6.470,88 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Φόρος εισοδήματος	6.470,88 €

Ο λογαριασμός «Φόρος Εισοδήματος» αφορά την υποχρέωση της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από την εκκαθάριση της με αριθμό 5863 Τροποποιητικής Δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2019. Η υποχρέωση από τον φόρο εισοδήματος στα βιβλία της εταιρείας συμφωνεί με τις σχετικές υποβληθείσες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και αποδίδεται εμπρόθεσμα στις προβλεπόμενες ημερομηνίες. Κατά συνέπεια, το ανωτέρω κονδύλι αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Φόρος εισοδήματος	6.470,88 €	0,00 €	6.470,88 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 18.118,92

6.3. Λοιποί Φόροι και Τέλη

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες φορολογικές δηλώσεις της εταιρείας, ανέρχεται σε ευρώ 18.118,92, και αφορά τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις οι οποίες αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Είδος φόρου	Περίοδος οφειλής	Υπόλοιπο σε Ευρώ κατά την 30.09.2020
1.	ΕΝΦΙΑ		18.017,88 €
2.	ΦΜΥ	Αύγουστος – Σεπτέμβριος	101,04 €
ΣΥΝΟΛΑ			18.118,92 €

Οι υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο για ΕΝΦΙΑ κατά την 30.09.2020 ανέρχεται στο συνολικό ποσό ευρώ 18.017,88 πληρωτέου σε έξι (6) δόσεις με πρώτη δόση ύψους ποσού ευρώ 3.002,98 πληρωτέα μέχρι 30.10.2020. Το ανωτέρω ποσό συμφωνεί με την αντίστοιχη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.) και αποδίδεται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες. Οι υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο για ΦΜΥ κατά την 30.09.2020 ανέρχεται στο συνολικό ποσό ευρώ 101,04 και αφορά παρακράτηση φόρου μισθωτών υπηρεσιών για τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο 2020. Το ανωτέρω ποσό συμφωνεί με τις αντίστοιχες δηλώσεις και αποδίδεται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες.

Συνολικά το κονδύλι «Λοιποί φόροι τέλη» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιποί Φόροι Τέλη	18.118,92 €	0,00 €	18.118,92 €

**Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 1.359,05**

6.4. Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες Αναλυτικές Περιοδικές Δηλώσεις Εισφορών ανέρχεται σε ευρώ 1.359,05 και αφορά τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας προς ασφαλιστικούς οργανισμούς οι οποίες αναλύονται ως εξής:

A/A	Ασφαλιστικό Ταμείο	Περίοδος οφειλής	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	Αύγουστος – Σεπτέμβριος	1.359,05 €

Οι υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά κατά την ημερομηνία αποτίμησης, βάσει των υποβληθέντων ασφαλιστικών δηλώσεων. Τα υπόλοιπα των ασφαλιστικών υποχρεώσεων αποδίδονται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες και συνεπώς δεν συντρέχει λόγος πρόσθετων τελών και προσαυξήσεων.

Συνεπώς το κονδύλι «Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	1.359,05 €	0,00 €	1.359,05 €

Με βάση τα παραπάνω το Σύνολο της αξίας αποτίμησης των Υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης εταιρείας κατά την 30/9/2020 έχει ως εξής:

	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Υποχρεώσεων	72.785,49 €

VII. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Προς εξασφάλιση των δανείων της επιχείρησης έχουν δοθεί προς Τραπεζικά Ιδρύματα οι παρακάτω εξασφαλίσεις:

Α' Προσημείωση ευρώ 85.000,00 € επί ισογείου διαμερίσματος (11), στη Σαρωνίδα Αττικής. Οδός Ολύμπου 66, ΤΚ 19013, Ιδιοκτησίας Παπαδάκη Δέσποινας του Επαμεινώνδα.

Επίσης έχουν εγγραφεί προσημειώσεις την 24/02/2015 σε ακίνητα της εταιρείας επί της οδού Πειραιώς 181 και Αλκμήνης 52 συνολικού ποσού ευρώ 260.000,00 υπέρ EUROBANK ERGASIAS ΑΕ.

Οι Φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές από το 2014 και μετά. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Δεν υφίστανται με ημερομηνία 30/9/2020 εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που ενδέχεται σε επηρεάσουν μελλοντικά τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της επιχείρησης δεν επηρεάζουν την αξία της αποτίμησης καθώς αποτελούν αβέβαια μελλοντικά γεγονότα τα οποία δεν είναι υπό τον πλήρη έλεγχο της εταιρείας ή δεν είναι σφόδρα πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για τον διακανονισμό τους ή ακόμα δεν μπορούν να επιμετρηθούν με επαρκή αξιοπιστία.

VIII. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Η Καθαρή Θέση της εταιρείας κατά την 30.09.2020 προκύπτει από την άθροιση της αξίας των ακινήτων και των λοιπών καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας όπως αναλύθηκε ανωτέρω και υπολογίζεται ως εξής:

Περιγραφή	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Ενεργητικού	€ 2.960.785,49
μείον: Σύνολο υποχρεώσεων	€ 72.785,49
Καθαρή Θέση	€ 2.888.000,00

Στο σύνολο του Ενεργητικού περιλαμβάνεται και η αξία των ακινήτων της εταιρείας που προέκυψε βάσει της εκτίμησης και η οποία αναλύεται ως εξής:

Κατηγορία Ακινήτου	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Γήπεδο	€ 952.000
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 1.963.000
Σύνολο	€ 2.915.000

ΙΧ. Συμπέρασμα

Βάσει της ανωτέρω αποτίμησης των στοιχείων του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της εταιρείας καθώς και των λογιστικών μεθόδων και πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργειά της, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και περιγράφονται αναλυτικά στα επι μέρους κονδύλια, συντάχθηκε ο επισυναπτόμενος Ισολογισμός Μετατροπής της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.», κατά την ημερομηνία αναφοράς ήτοι την 30/9/2020. Ο Ισολογισμός Μετατροπής θα αποτελέσει την βάση για την μετατροπή της εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972.

Συνοπτικά η αποτιμημένη αξία των κονδυλίων του Ισολογισμού Μετατροπής της εταιρείας καθώς και το σύνολο της Καθαρής της Θέσης διαμορφώνεται ως εξής:

Ακίνητα	2.915.000,00
Λοιπά Μη κυκλοφορούντα στοιχεία	6.212,94
Κυκλοφορούντα στοιχεία	39.572,55
Σύνολο Ενεργητικού	2.960.785,49
Καθαρή Θέση	2.888.000,00
Υποχρεώσεις	72.785,49
Σύνολο Παθητικού	2.960.785,49

Άρα, γνωμοδοτούμε ομόφωνα ότι η καθαρή θέση της εταιρείας υπό την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» σύμφωνα με τον ισολογισμό μετατροπής της 30.09.2020, ανήρχετο σε δύο εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες ήτοι # 2.888.000,00#.

X. Μεταγενέστερα γεγονότα

Από την 30/09/2020 μέχρι και σήμερα δεν συνέβησαν έκτακτα σημαντικά οικονομικά γεγονότα που να ανατρέπουν τα παραπάνω εκτεθέντα.

XI. Φορολογικό Πλαίσιο Βάσει Ν.Δ. 1297/1972

Η επιχείρηση κάνει χρήση των ευεργετημάτων του Ν.Δ. 1297/1972 όπως ισχύει. Το συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο χρησιμοποιείται για την αποτίμηση των ακινήτων και των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας που θα εισφερθούν στην νεοϊδρυόμενη Ανώνυμη Εταιρεία. Η εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού είναι εφικτή καθώς συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- 1) Η εισφορά διενεργείται από λειτουργούσα επιχείρηση, σε ανώνυμη εταιρεία νεοϊδρυόμενη.
- 2) Στην νεοϊδρυόμενη ανώνυμη εταιρεία εισφέρονται όλα τα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της ατομικής επιχείρησης.
- 3) Η εισφορά πραγματοποιείται κατόπιν εκτιμητικού ελέγχου, από τα πρόσωπα του άρθρου 9 ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 17 του Ν. 4848/2018, της πραγματικής αξίας του ενεργητικού και του παθητικού της εισφερόμενης επιχείρησης, όπως αυτά απεικονίζονται σε ειδικά συντασσόμενη προσωρινή Λογιστική Κατάσταση, συνεπεία του οποίου (ελέγχου) μπορεί να προκύψει υπεραξία. Το δε ανώτατο μέγεθος της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της επωφελούμενης προσδιορίζεται από την εκτιμηθείσα πραγματική καθαρή θέση και όχι από το εισφερόμενο λογιστικό κεφάλαιο του κλάδου
- 4) Οι μετασχηματιζόμενες επιχειρήσεις δεν απαιτείται να τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας (πλέον: διπλογραφικά βιβλία) ούτε να έχουν ήδη συντάξει ισολογισμό για δωδεκάμηνο ή μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.
- 5) Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της επωφελούμενης (νεοϊδρυόμενης) ως αποτέλεσμα της εισφοράς δεν μπορεί να είναι μικρότερο των ευρώ 300.000. Με βάση την παραπάνω αποτίμηση το μετοχικό κεφάλαιο θα ανέρχεται σε ευρώ 2.888.000,00.
- 6) Οι μετοχές της επωφελούμενης που αντιστοιχούν στην αξία του εισφερόμενου κεφαλαίου πρέπει να είναι υποχρεωτικά ονομαστικές στο σύνολό τους και μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό 75% του συνόλου τους για μια πενταετία από το χρόνο της ολοκλήρωσης της απόσχισης.

- 7) Τα κέρδη ή οι ζημίες της επιχείρησης κατά το μεσοδιάστημα μεταξύ της ημερομηνίας της Λογιστικής Κατάστασης και της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της διαδικασίας, καθώς και οι σχετικές συναλλαγές της εισφέρουσας δε θεωρούνται ότι γίνονται για λογαριασμό της επωφελούμενης νεοϊδρυόμενης. Συνεπώς, μέχρι την έγκριση η επιχείρηση συνεχίζει να φορολογείται για τα τυχόν ενδιάμεσα κέρδη που πραγματοποιεί. Αντίστοιχα, σε περίπτωση που η μεταβατική δραστηριότητα της επιχείρησης καταλήγει σε ζημία, η εισφέρουσα έχει την υποχρέωση (ενοχικά), προκειμένου να διατηρηθεί αμετάβλητη η εκτιμηθείσα πραγματική καθαρή θέση της επιχείρησης ως κρίσιμο μέγεθος για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυόμενης, να καλύψει τις τυχόν διαφορές μέσω ισόποσης καταβολής σε μετρητά (και όχι σε είδος, αφού αυτό θα απαιτούσε νέο εκτιμητικό έλεγχο).

XII. Λοιπά Θέματα

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία αφορά έργο αποτίμησης και δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε γνώμη επί οικονομικών στοιχείων ή άλλης οικονομικής πληροφόρησης. Οι διαδικασίες που εκτελέστηκαν αφορούν αποκλειστικά την διαπίστωση της αξίας των Ακινήτων και των λοιπών καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (Ενεργητικού και Υποχρεώσεων) για την διαπίστωση της Καθαρής Θέσης της προσωρινής λογιστικής κατάστασης (ισολογισμού μετατροπής) της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους εταίρους της εταιρείας και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

Είμαστε πρόθυμοι να παράσχουμε οποιαδήποτε επί πλέον διευκρίνιση ή επεξήγηση σχετική με τα θέματα στα οποία αναφέρεται η έκθεσή μας.

Με εκτίμηση,
Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Γεώργιος Ν. Σταράκης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20291



Κωνσταντίνος Α. Τούτουζας
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 36611

Συνημμένα:

- Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετατροπής) της 30.09.2020 μετά την αποτίμηση
- Έκθεση του Εκτιμητή των ακινήτων

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1

Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.		Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.	
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (ΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ) ΤΗΣ 30ης Σεπτεμβρίου 2020		ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 008291401000	
30.09.2020		30.09.2020	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		Καθαρή θέση	
Ενσώματα πάγια		Καταβλημένα κεφάλαια	
Ακίνητα	2.915.000,00	Κεφάλαια	2.888.000,00
Λοιπός εξοπλισμός	4.112,94	Σύνολο	2.888.000,00
Σύνολο	2.919.112,94	Σύνολο καθαρής θέσης	2.888.000,00
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		Προβλέψεις	
Δάνεια και απαιτήσεις	2.100,00	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	10.934,26
Σύνολο	2.100,00	Σύνολο	10.934,26
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	2.921.212,94	Υποχρεώσεις	
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Αποθέματα		Δάνεια	21.133,38
Εμπορεύματα	31.880,76	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00
Σύνολο	31.880,76	Σύνολο	24.883,38
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές απαιτήσεις	540,75	Τραπεζικά δάνεια	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.151,04	Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	11.019,00
Σύνολο	7.691,79	Φόρος εισοδήματος	6.470,88
Σύνολο κυκλοφορούντων	39.572,55	Λοιποί φόροι και τέλη	18.118,92
Σύνολο ενεργητικού	2.960.785,49	Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.359,05
		Σύνολο	36.967,85
		Σύνολο υποχρεώσεων	61.851,23
		Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	2.960.785,49

Παράρτημα 2

**ΈΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**

**ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**



**ΠΕΛΑΤΗΣ
Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ**

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020



Πετμεζά 14, 17 143 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλ: (+30) 210 6526610 e-mail: info@fvat.gr, site: www.fvat.gr

Κύριο Γεώργιο Ν. Σταράκη - Partner
PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Λεωφ. Κηφισίας 124, Αθήνα
Τ.Κ. 115 26, Ελλάδα
Tel: +30 210 7480600
Fax: +30 210 7483600
Email: g.starakis@pkf.gr

Αξιότιμε Κύριε Σταράκη,

Αθήνα, 10 Νοεμβρίου 2020

Θέμα: Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας Ακινήτων

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση έργου προς την εταιρεία μας, η FVAT Advisory A.E. ολοκλήρωσε την εκτίμηση και τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των περιουσιακών στοιχείων που μας υποδείχθηκαν από την εταιρεία PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. (εφεξής καλούμενης η «Εταιρεία»). Στην Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης που ακολουθεί, η εταιρεία μας σας παρουσιάζει τον προσδιορισμό της **Αγοραίας Αξίας** (**“Market Value”**) των ακινήτων ιδιοκτησίας του νομικού προσώπου Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ (εφεξής καλούμενης «Πελάτης»), που σύμφωνα με πληροφόρησή σας, πρόκειται να μεταβιβασθούν στο νομικό πρόσωπο.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας και την Πρόταση - Προσφορά που σας υποβλήθηκε, το αντικείμενο του Συμβούλου - Εκτιμητή αφορά τον εντοπισμό, την αποκάλυψη και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης μας για τον προσδιορισμό της **Αγοραίας Αξίας** (**“Market Value”**) των διακεκριμένων ιδιοκτησιών, με ημερομηνία αναφοράς την 6η Νοεμβρίου 2020. Το υπό διερεύνηση περιουσιακό στοιχείο αφορά είκοσι-τρεις (23) οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα επαγγελματικού κτιρίου μεικτής χρήσης, κείμενου επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, η εταιρεία μας προσδιόρισε την Αγοραία Αξία στο σύνολο της ιδιοκτησίας «Ως Έχει και Ευρίσκεται», κατά την υφιστάμενη κατάστασή της (**“As Is” basis**), κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ο σκοπός της παρούσας Συνοπτικής Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων προς αξιολόγηση και θα αξιοποιηθεί από την «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», και τους εντεταλμένους Συμβούλους του Πελάτη στα πλαίσια εισφοράς των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων σε νομικό πρόσωπο. Επιπροσθέτως, η παρούσα Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί από την Εταιρεία και τους εντεταλμένους της συμβούλους για:

- ✓ Εισφορά σε σύσταση Εταιρείας,
- ✓ Αύξηση κεφαλαίου συσταθείσας Εταιρείας,

Όπως έχει αρχικά συμφωνηθεί, ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίστηκε η ημερομηνία **6η Νοεμβρίου 2020**.

Τα υπό αξιολόγηση περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες σε καθεστώς πλήρους κυριότητας. Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, καθώς και οι ουσιαστικές συνθήκες και οι παράγοντες που εφαρμόζονται σε παρόμοια πάγια. Παρακαλούμε για την αμέριστη προσοχή σας στην ενότητα των “Υποθέσεων και Περιοριστικών Όρων”, οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης. Η μελέτη αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόστηκαν, και στα πορίσματα που προσδιορίστηκαν. Για τις αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τον προσδιορισμό της αξίας, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards) και οι επιταγές του RICS (the “Royal Institution of Chartered Surveyors”).

Η FVAT Advisory A.E. δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της.

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, θεωρούμε ότι η Αγοραία Αξία των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο ποσό των

ΕΥΡΩ ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€ 2.915.000)

Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.						
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια Βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (%)	Αγοραία Αξία
Πειραιώς 181, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	Β' Υπόγειο	299,00	20,00	€2.914.649
				210,00	15,00	
			Α' Υπόγειο	549,00	25,00	
				559,00	125,00	
			Ισόγειο	100,00	-	
			Ημιώροφος	560,00	83,00	
			Β' Όροφος	359,00	55,00	
			Γ' Όροφος	359,00	57,00	
			Δ' Όροφος	359,00	59,00	
			Ε' Όροφος	359,00	61,00	
Σύνολα		1.724,20		3.713,00	500,00	€2.915.000

Τα ανωτέρα περιουσιακά στοιχεία κατέχονται εξ' ολοκλήρου κατά ποσοστό 100% (πλήρης κυριότητα) από την εταιρεία Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε. Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, εξειδικευμένα στελέχη και συνεργάτες της εταιρείας μας:

- ✓ Διενέργησαν επί τόπου διερεύνηση στις ιδιοκτησίες,
- ✓ Στηρίχθηκαν στην πληροφόρηση και τα στοιχεία που λήφθηκαν από τον Πελάτη,
- ✓ Συγκέντρωσαν συγκριτικά στοιχεία που εντοπίστηκαν στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή των ιδιοκτησιών,
- ✓ Εκπόνησαν έρευνα αγοράς αφενός για πωλήσεις και μισθώσεις παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων,
- ✓ Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και στοιχεία που ενδέχεται να επηρεάσουν τις προσδιορισθείσες αξίες.

Οι προσδιορισθείσες αξίες που παρουσιάζονται βασίζονται στις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- ➔ Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι. Οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- ➔ Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιοσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι η ιδιοκτησία είναι ελεύθερη από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της στην βέλτιστη χρήση της.
- ➔ Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.
- ➔ Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων ιδιοκτησιών λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.

- ➔ Εξαιρούνται από την αποτίμηση μας τυχόν πρόσθετες αξίες από καλή θέληση (good will), ή για εγκαταστάσεις και εξοπλισμό που έχουν αξία μόνο για την υφιστάμενη χρήση.
- ➔ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- ➔ Υποθέσαμε ότι οι μισθωτές είναι φερέγγυοι και ικανοί να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Δεν εκπονήσαμε χρηματοπιστωτικούς ελέγχους στην οικονομική κατάσταση των μισθωτών.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε σε συμφωνία με, και υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη.

Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.

Παρακαλούμε όπως μελετήσετε την έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί, τα παραρτήματα και προσαρτήματά της. Είναι μεγάλη μας ευχαρίστηση να σας βοηθήσουμε σε αυτήν την εργασία. Για οποιεσδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις ή κατά την περίπτωση που η FVAT Advisory A.E. μπορεί να σας παρέχει οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με Εκτίμηση,



Δημήτρης Παπαχρήστος
Πραγματογνώμονας - Εκτιμητής

Ομάδα έργου:

Δημήτρης Παπαχρήστος MBA, MRICS
Αλέξης Καντλής, REV, MSc, Senior Property Surveyor

Περιεχόμενα

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ	6
1. Εισαγωγή	8
2. Ανάθεση Έργου	8
3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης	8
4. Λειτουργία της Εκτίμησης	8
5. Προσδιορισθείσα Αξία	8
6. Εκτιμητική Βεβαιότητα	8
7. Μεθοδολογία Εκτίμησης	9
7.1 Εισαγωγή	9
7.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς	10
7.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)	10
Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου - Direct Capitalization	11
Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	11
7.4 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης	12
7.5 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης	12
7.6 Εναρμόνιση Αξιών	12
8. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων	13
8.1 Εισαγωγή	13
8.2 Προεπισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας	13
8.3 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων	16
9. Οριζόντιες ιδιοκτησίες επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα	19
9.1 Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής	19
9.2 Τοποθεσία - Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας	21
9.3 Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης	23
9.4 Μισθωτικό Καθεστώς	23
9.5 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας	23
9.5.1 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων	24
9.5.2 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου	31
9.5.3 Στάθμιση Μεθόδων και Τελική Σύνοψη Αγοραίας Αξίας	45
9.6 Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας	46
9.7 Φωτογραφίες ιδιοκτησιών	51
Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι	53
Αποποίηση Ευθυνών	55

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

1. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.
2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχών φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.
3. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.
4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.
5. Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.
6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.
7. Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.
8. Αντιλαμβανόμεθα ότι ο σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να χρησιμοποιηθεί από τον Πελάτη για εσωτερική. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεση της εταιρείας μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν από μόνα τους μια συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια.

Δήλωση Σχέσεων και Κανόνων Δεοντολογίας

Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Δημήτριο Παπαχρήστο Πραγματογνώμονα Εκτιμητή, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors MRICS (1238276), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (335), με άδεια Άσκησης Οικονομολογικού Επαγγέλματος (29552) και Πτυχίο Λογιστή Α' Τάξης (28765). Η Εταιρεία, το μόνιμο στελεχιακό δυναμικό και οι εξωτερικοί συνεργάτες που θα συμβάλλουν δηλώνουν:

<u>Ανεξαρτησία</u>	Δεν υφίσταται ούτε άμεσα ούτε έμμεσα κανένα σημαντικό οικονομικό συμφέρον με τον Εντολέα είτε στο παρόν, είτε κατά την διάρκεια των προηγούμενων 24 μηνών. Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.
<u>Εντιμότητα</u>	Αντιπροσωπεύονται τα νόμιμα και ηθικά συμφέροντα του Εντολέα στον μέγιστο βαθμό με βάση τις δυνατότητες και τα υψηλά πρότυπα της επαγγελματικής συμπεριφοράς.
<u>Επάρκεια</u>	Επιβεβαιώνουμε την επαγγελματική μας επάρκεια για την ανάληψη του παρόντος Έργου.
<u>Κώδικας Δεοντολογίας</u>	Υπάρχει συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς των φορέων από τους οποίους είμαστε πιστοποιημένοι, καθώς και από τον κώδικα δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμό. 19928/292 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147 Β' 2013).
<u>Εμπιστευτικότητα</u>	Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολές θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολές αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάστηκαν από τους Εντολές, ή που θα αναπτυχθούν κατά την διάρκεια της ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.
<u>Αποζημίωση</u>	Οι Εντολές συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιασδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεων της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

1. Εισαγωγή

Σύμφωνα με την ανάθεση έργου από τον Πελάτη, ολοκληρώσαμε την μελέτη αξιολόγησης του περιουσιακού στοιχείου, ως αυτό μας υποδείχθηκε. Επισημαίνουμε ότι δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο εσόδων και χρηματοροών για να βεβαιώσουμε ότι υπάρχει μια ικανοποιητική απόδοση από την χρήση και εκμετάλλευση των υπό αξιολόγηση ιδιοκτησιών.

Η μελέτη εκτίμησης και αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόστηκαν και στα πορίσματα που προσδιορίστηκαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων - International Valuation Standards - IVS (International Valuation Standard Council - IVSC), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards - EVS), καθώς και του RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS Appraisal and Valuation Manual "The Red Book").

2. Ανάθεση Έργου

Η FVAT Advisory A.E. ανέλαβε, κατόπιν σχετικής εντολής και ανάθεσης, να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία των ιδιοκτησιών που μας υποδείχθηκε από τον Πελάτη.

3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης είναι να βοηθήσει την Εταιρεία να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία εκάστης ιδιοκτησίας που μας υποδείχθηκε, για εσωτερική χρήση και οικονομικό προγραμματισμό, καθώς και στα πλαίσια εισφοράς σε είδος σε νομικό πρόσωπο. Επιπροσθέτως, η παρούσα Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί από την Εταιρεία και τους εντεταλμένους της συμβούλους για:

- ✓ Εισφορά σε σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας,
- ✓ Αύξηση κεφαλαίου συσταθείσας Ανώνυμης Εταιρείας,

Οι προσδιορισθείσες αξίες έχουν ως ημερομηνία εκτίμησης την **6η Νοεμβρίου 2020** και δεσμεύονται από τις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση σε συνδυασμό και εφαρμογή κάθε άλλης παραδοχής και υπόθεσης που δύναται να συμπεριλαμβάνεται στις επιμέρους ενότητες ανάλυσης των ακινήτων.

4. Λειτουργία της Εκτίμησης

Αντιλαμβανόμεθα ότι η λειτουργία της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι για να βοηθήσει τον Πελάτη κατά την λήψη αποφάσεων αναφορικά με τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα των εκτιμητικών μας υπηρεσιών δεν συγκροτούν μια αμερόληπτη άποψη ή επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Ως εκ τούτου, η έκθεση εκτίμησης δεν προορίζεται για τραπεζική χρήση ή από κατασκευαστική εταιρεία. Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των αξιών βασίσθηκε στην παραδοχή ότι το περιουσιακό στοιχείο είναι ελεύθερο οιοδήποτε βαρών και δεσμεύσεων και θα συνεχίσει να υφίστανται για τον σκοπό για τον οποίο προορίζεται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

5. Προσδιορισθείσα Αξία

Η προσδιορισθείσα αξία είναι η **“Αγοραία Αξία - Market Value”**. Ως Αγοραία Αξία ορίζεται, «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.» (ΕΕΠ 1, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016, 8η Έκδοση).

6. Εκτιμητική Βεβαιότητα

Επισημαίνουμε και εφιστούμε την αμέριστη προσοχή σας στο γεγονός ότι τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής αγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, ενώ είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ενώ έχει πραγματοποιηθεί κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, ο Εκτιμητής δεν δύναται να εγγυηθεί την εγκυρότητα τους. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αξίες που προσδιορίστηκαν ή τα γεγονότα που δύναται να έχουν σημαντική επιρροή στην μεταβολή τους.

Το υφιστάμενο οικονομικό περιβάλλον είναι εξαιρετικά ασταθές απόρροια του οποίου είναι η εκτιμητική αβεβαιότητα, καθώς τα δεδομένα που λαμβάνονται υπόψη δεν δύναται πραγματικά να αντικατοπτρίσουν την συγκεκριμένη αστάθεια της αγοράς, η οποία μεταβάλλεται διαρκώς. Η διεθνής οικονομική κρίση του 2008 που είχε ως αποτέλεσμα την δημοσιονομική κρίση της Χώρας μας και την ένταξη της Ελλάδας στο πρόγραμμα της δημοσιονομικής προσαρμογής και σταθερότητας, επέφερε σημαντικές επιπτώσεις στην αγορά της ακίνητης περιουσίας. Λόγω της δυσμενής κατάστασης, ο όγκος και το μέγεθος νέων αναπτύξεων μειώθηκε σημαντικά, ενώ μέρος των δικαιωπραξιών που πραγματοποιούνται, δεν εκφράζονται σε αγοραίες συνθήκες, ή γίνονται κάτω από υπαχθείς όρους.

Ως εκ τούτου, δεν ήταν δυνατόν να συλλέξουμε επαρκή αριθμό συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναφορικά με πραγματοποιημένες συναλλαγές που θα μπορούσαν να μας βοηθήσουν να σχηματίσουμε μια πιο εμπεριστατωμένη εικόνα της αγοράς, όπως θα συνέβαινε σε μια αγορά που λειτουργεί φυσιολογικά.

Επιπροσθέτως, η Εκτιμητική Αβεβαιότητα διογκώνεται από τα στοιχεία του χρηματοπιστωτικού συστήματος, με μεταβαλλόμενα επιτόκια και ελαχιστοποίηση των πιστώσεων, με σαφείς επιδράσεις στην αξιολόγηση επενδυτικών ακινήτων καθώς επίσης της εν γένει οικονομικές επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού και την όξυνση στο μεταναστευτικό-προσφυγικό ζήτημα. Ως εκ τούτου σημειώνουμε ότι οι αξίες που προσδιορίστηκαν, απορρέουν από την ενδεδειγμένα καλύτερη δυνατή ανάλυση της διαθέσιμης πληροφόρησης και τις γενικές οικονομικές συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020).

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον παγκόσμιας αναταραχής λόγω της προϊούσας πανδημίας (όπως αυτή χαρακτηρίστηκε την 11η Μαρτίου 2020, από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας), γεγονός το οποίο έχει ήδη προκαλέσει αρνητική επίπτωση σε όλους τους κλάδους της οικονομίας. Οι επιπτώσεις αυτού του γεγονότος στην κτηματαγορά δεν μπορούν να αποτιμηθούν, καθώς το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας. Βάσει των πρόσφατων οδηγιών του RICS και της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και συνιστάται η επανεκτίμηση του ακινήτου σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι το εξαγόμενο αποτέλεσμα είναι κατά το δυνατό και εφικτό ορθά προσδιορισμένο, συμπεριλαμβανομένης της αυξημένης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας, ενώ διατηρούμε το δικαίωμα να διαφοροποιήσουμε τα πορίσματά μας, εάν γίνουμε κοινωνοί πληροφόρησης η οποία, κατά την άποψή μας, ενδέχεται να έχει ουσιώδη επίδραση στην αξία των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων.

7. Μεθοδολογία Εκτίμησης

7.1 Εισαγωγή

Ο προσδιορισμός της αξίας εκάστου περιουσιακού στοιχείου γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στην υπό διερεύνηση ιδιοκτησία ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς. Σε επόμενο στάδιο γίνεται έρευνα και ανάλυση της αγοράς τόσο από εσωτερικές πηγές και τη βάση δεδομένων της εταιρείας μας όσο και από εξωτερικές πηγές.

Κάθε ανάλυση εκτίμησης ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή τριών μεθοδολογικών προσεγγίσεων της αξίας. Έκαστη των μεθοδολογικών προσεγγίσεων στηρίζεται σε μια υπόθεση ή θεώρηση. Οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας περιλαμβάνουν την Προσέγγιση της Αγοράς, την Προσέγγιση της Προσόδου και την Προσέγγιση του Κόστους. Έκαστη των προσεγγίσεων προσδιορίζουν μια διαφορετική αξία. Ως εκ τούτου, απαιτείται η εναρμόνισή τους, όπου σταθμίζονται τα υπέρ και τα κατά κάθε προσέγγισης. Με την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας, προσδιορίζεται η τελική αξία. Επιπροσθέτως και αναλόγως του σκοπού της εκτίμησης και του είδους του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζονται κατά περίπτωση περισσότερες μέθοδοι όπως η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας και η Μέθοδος της Αντιπαροχής. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι ανωτέρω τρεις μεθοδολογικές προσεγγίσεις της αξίας.

7.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας πρόθυμος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα άλλο παρόμοιης χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

- ✓ Έρευνα αγοράς για πρόσφατες δικαιοπραξίες, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων ως προς την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία.
- ✓ Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα, την ορθότητά τους, καθώς και την αντικειμενικότητά τους.
- ✓ Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου.
- ✓ Σύγκριση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και προσαρμογή των αξιών.
- ✓ Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίστηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

7.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)

Η δεύτερη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA). Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου εφαρμόζεται σε μια μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης (*steady state*). Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων γίνεται χρήση των απομειωμένων ταμειακών ροών.

Η μέθοδοι της κεφαλαιοποίησης της προσόδου και των απομειωμένων ταμειακών ροών αναλύονται κατωτέρω.

Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου - Direct Capitalization

Η μέθοδος αυτή λαμβάνει τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (σε σταθεροποιημένους όρους - *steady state*) και εφαρμόζει έναν συνολικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (*overall capitalization rate* - OAR). Ο OAR είναι η σχέση μεταξύ της τιμής πώλησης και των καθαρών προ φόρων λειτουργικών εσόδων του περιουσιακού στοιχείου (*pre-tax net operating income* - NOI). Η σχέση αυτή εκφράζεται μαθηματικά ως εξής:

$$OAR = \frac{NOI}{Sale Price}$$

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία.

$$Value = \frac{NOI}{OAR}$$

Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)

Η απομείωση είναι μια μορφή κεφαλαιοποίησης κατά την οποία οι μελλοντικές χρηματοροές μεταφέρονται σε μια ένδειξη παρούσας αξίας. Η συγκεκριμένη μεθοδολογική προσέγγιση αναγνωρίζει τον χρονικό παράγοντα πραγματοποίησης των χρηματοροών, κατά τον οποίο είναι αντιληπτό ότι μια παρούσα χρηματοροή είναι μεγαλύτερη από μία μελλοντική. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει να ενσωματωθούν ορισδήποτε μελλοντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις - CapEx, καθώς και το παραγόμενο εισόδημα τους.

Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

- ✓ *Περίοδος προβλέψεων*, κατά το τέλος της οποίας θεωρούμε την σταθερότητα εισροής των χρηματοροών,
- ✓ *Δαπάνες ανακαίνισης*, εάν η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου απαιτεί παρόμοιες δαπάνες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω χρηματοροών,
- ✓ *μισθώματα*, λαμβάνοντας υπόψη την αγορά των ακινήτων,
- ✓ *υπολειμματική αξία*, η παρούσα αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της περιόδου των προβλέψεων,
- ✓ *δαπάνες προώθησης και λειτουργικά έξοδα*, λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη λειτουργίας και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου,

- ✓ επιτόκια προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης, κατάλληλα για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και σύμφωνα με την αγορά.

7.4 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Η τρίτη προσέγγιση της αξίας, η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία και βιομηχανικά ακίνητα.

7.5 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης

Η επόμενη μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.

Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθώςον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλη στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:

Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου

Μείον Κατασκευαστικό Κόστος

Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

7.6 Εναρμόνιση Αξιών

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά. Η εναρμόνιση των αξιών προσδιορίζει μία μόνον αξία ή ένα εύρος αξιών.

8. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

8.1 Εισαγωγή

Για την πληρέστερη κατανόηση ορισμένων βασικών παραδοχών της έκθεσης εκτίμησης, καθώς και για την διαπίστωση πτυχών της αγοράς ακινήτων παρουσιάζουμε κατωτέρω μερικές πληροφορίες αναφορικά με την υφιστάμενη κατάσταση της αγοράς των ακινήτων.

Διάφορες παράμετροι, όπως η κατάσταση της τοπικής οικονομίας, οι συγκυρίες στην αγορά ακινήτων, επηρεάζουν σε έναν βαθμό τον επιχειρηματικό κίνδυνο της αγοράς. Στο επίπεδο των ακινήτων οι παράμετροι που επηρεάζουν τον επιχειρηματικό κίνδυνο συμπεριλαμβάνουν την οικονομική κατάσταση των μισθωτών, την μισθωτική περίοδο, και τους όρους μίσθωσης. Την μείωση του κινδύνου ακολουθεί η πτώση των αποδόσεων με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας.

8.2 Προεπισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή δυναμική της το 2019, παρά την επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας όπως σημειώνει η Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδας. Η ιδιωτική κατανάλωση αυξήθηκε το 2019 κατά 0,8% λόγω της ανόδου της απασχόλησης και της σημαντικής βελτίωσης του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών.

Σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση του IOBE «Η Ελληνική Οικονομία - τεύχος 2/2020», ο ρυθμός αύξησης του εγχώριου προϊόντος της Ελλάδας συρρικνώθηκε στο πρώτο τρίμηνο του τρέχοντος έτους, για πρώτη φορά από το δεύτερο τρίμηνο του 2016, κατά 0,9%. Αντίστοιχα στο ίδιο τρίμηνο του 2019, αυξανόταν κατά 1,6% ενώ στο τελευταίο τρίμηνο του 2019 σημείωσε άνοδο 1,0%. Ως προς τις τάσεις στις συνιστώσες του ΑΕΠ στην αρχή του τρέχοντος έτους, η εγχώρια κατανάλωση ήταν ουσιαστικά αμετάβλητη από ότι ένα χρόνο νωρίτερα (+0,1%), όταν σε εκείνη την περίοδο είχε ενισχυθεί οριακά, κατά 0,3%. Η σταθερότητα οφείλεται αποκλειστικά στη μεγαλύτερη κατά 2,0% δημόσια κατανάλωση, εξαιτίας κυρίως των δημοσιονομικών παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων του νέου κορωνοϊού, καθώς κατανάλωση των νοικοκυριών περιορίστηκε στο τρίμηνο Ιανουαρίου - Μαρτίου κατά 0,7%. Ένα χρόνο νωρίτερα η δημόσια κατανάλωση επίσης ενισχυόταν, κατά 0,4%, ενώ η ιδιωτική κατανάλωση παρουσίασε σημαντική αύξηση 1,3%

Οι επενδύσεις υποχώρησαν στην αρχή του 2020 για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο (-5,1%), ενώ στο αρχικό τρίμηνο πέρυσι παρουσίαζαν σημαντική ενίσχυση (+14,4%). Όμως, σε αντίθεση με τα προηγούμενα τρίμηνα, η πώση τους δεν προήλθε από τη μικρότερη συσσώρευση αποθεμάτων ή τη μείωσή τους έναντι της ίδιας περιόδου του προηγούμενου έτους, αφού η άνοδός τους διευρύνθηκε ελαφρώς στο πρώτο τρίμηνο φέτος, κατά €58 εκατ., στα €381 εκατ. Η συρρίκνωση των επενδύσεων οφείλεται αποκλειστικά στο μικρότερο σε σύγκριση με πέρυσι σχηματισμό πάγιου κεφαλαίου κατά 6,4%, ενώ ένα χρόνο νωρίτερα διευρυνόταν κατά 8,8%.

Σχεδόν όλες οι κατηγορίες πάγιου κεφαλαίου παρουσίασαν μείωση στο τρίμηνο Ιανουαρίου - Μαρτίου φέτος. Εξαιρέση αποτέλεσαν οι κατοικίες, με ισχυρή αύξηση 22,6%, τη μεγαλύτερη στο συγκεκριμένο τρίμηνο την τελευταία τριετία, όπως επίσης οι επενδύσεις σε άλλα προϊόντα, οι οποίες ήταν ελαφρώς περισσότερες από ότι ένα χρόνο πριν (+0,7%), όταν σημείωναν ήπια υποχώρηση (-1,0%).

Το βασικό σενάριο πρόβλεψης βασίζεται στην υπόθεση ότι τα εσωτερικά μέτρα προστασίας της δημόσιας υγείας στο σύνολο της επικράτειας (αναστολή λειτουργίας επιχειρήσεων, περιορισμοί στην κίνηση των πολιτών κ.ά.) δεν θα επανέλθουν. Εξαιρέση θα αποτελέσουν όποιες περιοχές παρουσιάσουν νέα έξαρση κρουσμάτων. Στο εναλλακτικό, δυσμενές σενάριο, γίνεται η υπόθεση πως η υγειονομική κρίση θα ανακάμψει εγχωρίως στη διάρκεια του τέταρτου τριμήνου, οδηγώντας στην επαναφορά των μέτρων προστασίας της δημόσιας υγείας τουλάχιστον έως το τέλος του τρέχοντος έτους. Παρόμοιες εξελίξεις είναι πιθανές σε πολλές χώρες της Ευρώπης, της Αμερικής και της Ασίας. Σε ότι αφορά την ύφεση στην Ευρωζώνη, θα έχει ένταση σχεδόν τριπλάσια εκείνης το 2009.

Η ύφεση στην ελληνική οικονομία το τρέχον έτος θα έχει ένταση στο βασικό σενάριο πρόβλεψης στην περιοχή του 7,5%. Εφόσον οι συνθήκες στο ελληνικό και το διεθνές περιβάλλον επιδεινωθούν κατά το τρίτο τρίμηνο, με αποτέλεσμα να έχουν έντονο αρνητικό αντίκτυπο στις επιβατικές μεταφορές και στον τουρισμό ή συμβεί μια σημαντική έξαρση του ιού το φθινόπωρο, είναι αρκετά πιθανό η ύφεση να κινηθεί στην περιοχή του 10,5%.

Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν Μεταβολές (%) ανά τρίμηνο (q-o-q3) και έτος (y-o-y4) 2010-2020



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 03.09.2020

Η εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του μηνός Ιουλίου 2020 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Ιουλίου 2019 προέκυψε μείωση 1,8%. Ο Γενικός ΔΤΚ κατά τον μήνα Ιούλιο 2020, σε σύγκριση με τον Ιούνιο 2020, παρουσίασε μείωση 1,7% έναντι μείωσης 1,5% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του προηγούμενου έτους. Ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Αυγούστου 2019 - Ιουλίου 2020, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Αυγούστου 2018 - Ιουλίου 2019, παρουσίασε μείωση 0,4% έναντι αύξησης 0,7% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Αυγούστου 2018 - Ιουλίου 2019 με το δωδεκάμηνο Αυγούστου 2017 - Ιουλίου 2018.



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 07.09.2020

Σύμφωνα με τα τριμηνιαία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το εποχικά διορθωμένο ποσοστό ανεργίας τον Μάιο του 2020 ανήλθε σε 17,0% έναντι του διορθωμένου προς τα κάτω 17,2% τον Μάιο του 2019 και του διορθωμένου προς τα άνω 15,7% τον Απρίλιο του 2020. Οι απασχολούμενοι μειώθηκαν κατά 193.312 άτομα σε σχέση με τον Μάιο του 2019 (μείωση 4,9%) και κατά 128.924 άτομα σε σχέση με τον Απρίλιο του 2020 (μείωση 3,3%).

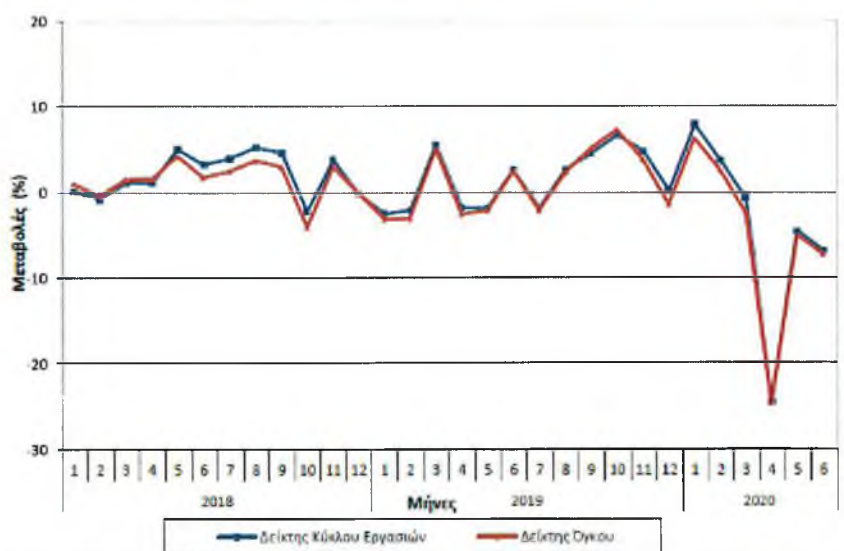
Οι άνεργοι μειώθηκαν κατά 52.396 άτομα σε σχέση με τον Μάιο του 2019 (μείωση 6,4%) και αυξήθηκαν κατά 48.444 άτομα σε σχέση με τον Απρίλιο του 2020 (αύξηση 6,8%).



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 06.08.2020

Σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, Ο Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών κατά τον μήνα Ιούνιο 2020, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Ιουνίου 2019, παρουσίασε μείωση 6,9% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Μαΐου 2020, αύξηση 8,2%. Ο Γενικός Δείκτης Όγκου (κύκλος εργασιών σε σταθερές τιμές), κατά τον μήνα Ιούνιο 2020, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Ιουνίου 2019, παρουσίασε μείωση 7,3% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Μαΐου 2020 αύξηση 7,1%. Ο εποχικά διορθωμένος Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών, κατά τον μήνα Ιούνιο 2020, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Μαΐου 2020 παρουσίασε αύξηση 1,2%. Ο εποχικά διορθωμένος Γενικός Δείκτης Όγκου, κατά τον μήνα Ιούνιο 2020, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Μαΐου 2020, παρουσίασε αύξηση 1,0%.

Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών (%) των Γενικών Δεικτών Κύκλου Εργασιών και Όγκου στο Λιανικό Εμπόριο



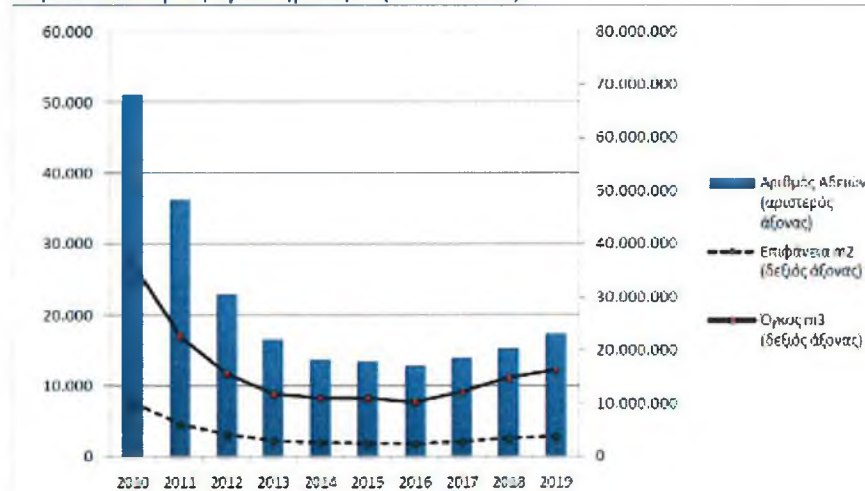
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή - 31.08.2020

Αναφορικά με το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία από την ΕΛ.ΣΤΑΤ κατά τον μήνα Μάιο 2020, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 1.339 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 279,5 χιλιάδες τ.μ. επιφάνειας και 1.219,2 χιλιάδες κ.μ. όγκου, παρουσίασε δηλαδή, μείωσης κατά 8,7% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 4,5% στην επιφάνεια και κατά 5,4% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2019.

Οι εκδοθείσες άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, κατά τον μήνα Μάιο 2020 ανήλθαν σε 1.322 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 275,2 χιλιάδες τ.μ. επιφάνειας και 1.204,6 χιλιάδες κ.μ. όγκου, παρουσιάζοντας μείωση κατά 9,1% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 4,4% στην επιφάνεια και κατά 5,3% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2019.

Το πεντάμηνο Ιανουαρίου - Μαΐου 2020, η Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα εμφανίζει, στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 16,1% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 25,0% στην επιφάνεια και κατά 25,0% στον όγκο, σε σχέση με το αντίστοιχο πεντάμηνο του 2019. Κατά την ίδια περίοδο Ιανουαρίου - Μαΐου 2020, η ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 15,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 24,6% στην επιφάνεια και κατά 24,6% στον όγκο, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου - Μαΐου 2019

Ετήσια Οικοδομική Δραστηριότητα (2010-2019)



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή - Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας: 12.08.2020

8.3 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για την Νομισματική Πολιτική 2019-2020 που δημοσιεύτηκε τον Ιούνιο του 2020, η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε μία κρίσιμη περίοδο λόγω του κορωνοϊού μετά τα σημάδια ανάκαμψης που παρατηρήθηκαν κατά το 2019 για την πλειοψηφία των επιμέρους κατηγοριών και αγορών. Η αναπτυσσόμενη δυναμική βασίστηκε κυρίως στην επενδυτική ζήτηση από το εξωτερικό και στη θετική πορεία του τουρισμού, καθώς η εγχώρια ζήτηση για κατοικία και μη επενδυτικά ακίνητα παρέμεινε περιορισμένη.

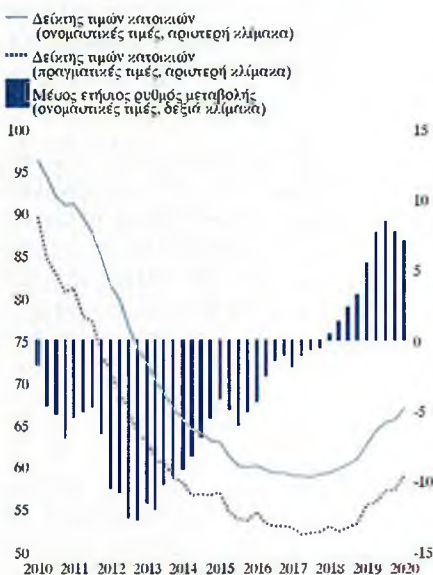
Ειδικά ο τουρισμός αποτέλεσε την κινητήρια δύναμη που συμπάρευσε ανοδικά, μαζί με τις αμιγώς τουριστικές χρήσεις, και συμπληρωματικές και συναφείς χρήσεις, δίνοντας ιδιαίτερη ώθηση σε συγκεκριμένες αγορές οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, τόσο η αγορά των οικιστικών όσο και η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων κατά το α' δίμηνο του 2020 διατήρησαν τη θετική δυναμική τους, καθώς ο ρυθμός της εξάπλωσης και η βαρύτητα των επιπτώσεων της πανδημίας δεν είχαν γίνει ακόμα πλήρως αντιληπτά. Έως και το Φεβρουάριο του 2020 οι ανοδικές τάσεις στις τιμές συνεχίστηκαν, παρά το γεγονός ότι οι πρώτες αρνητικές ενδείξεις είχαν αρχίσει ήδη να φαίνονται στους ρυθμούς μεταβολής των επενδύσεων σε ακίνητα από το εξωτερικό. Ο Μάρτιος του 2020 σηματοδοτεί την έναρξη μιας νέας περιόδου για την αγορά ακινήτων, η οποία πλήττεται άμεσα εκτός των άλλων από τη ραγδαία υποχώρηση του τουριστικού κλάδου, την αναστολή της επενδυτικής δραστηριότητας και την αβεβαιότητα σχετικά με την εξέλιξη και τη διάρκεια της παρούσας κρίσης. Η απότομη, σχεδόν καθολικά, διακοπή των δραστηριοτήτων της κτηματαγοράς, η προσωρινή αναστολή λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων και η διά νόμου μείωση των μισθωμάτων σε πληγείσες ή σε αναστολή λειτουργίας επιχειρήσεις και, υπό όρους, σε φυσικά πρόσωπα δημιουργούν συνθήκες, οι οποίες δεν επιτρέπουν την αποτίμηση των επιπτώσεων άμεσα, δεδομένου μάλιστα ότι η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από αδράνεια και σχετική χρονική υστέρηση στην αποτύπωση της προσαρμογής των τιμών. Η Έκθεση σημειώνει ότι οι επιπτώσεις δεν θα είναι ενιαίες και οι ρυθμοί της μεσοπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης ανάκαμψης θα διαφοροποιηθούν ανάλογα με την κατηγορία, τη θέση και τα ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων.

Στην αγορά κατοικιών καταγράφονται ανοδικές τάσεις μέχρι και το α' τρίμηνο του 2020, με μικρή ωστόσο αποκλιμάκωση των ρυθμών, η οποία ενδεχομένως ενσωματώνει τις δυσμενείς εξελίξεις του Μαρτίου 2020. Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2020 ήταν αυξημένες κατά 6,9% (προσωρινά στοιχεία) σε

σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019 (βλ. επόμενο Διάγραμμα). Για το σύνολο του 2019, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,3% (5,5%, 7,6%, 8,3% και 7,6% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2019 αντίστοιχα), έναντι αύξησης 1,8% το 2018.

Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010 - α' τρίμηνο 2020)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Η Έκθεση υπογραμμίζει ότι η παρούσα υγειονομική κρίση δημιουργεί αβεβαιότητα στην αγορά κατοικιών, καθώς το αγοραστικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό έχει τουλάχιστον προσωρινά ανακοπεί, ενώ η αναστολή λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων της χώρας για το διάστημα από τα μέσα Μαρτίου έως και τέλος Απριλίου 2020 συνέβαλε στην περαιτέρω αποδυνάμωση της αγοράς. Οι επιπτώσεις της κρίσης αναμένεται να αποτυπωθούν τόσο στις τιμές όσο και στα μισθώματα των κατοικιών, με σημαντικές διαφοροποιήσεις σε τοπικό επίπεδο. Βραχυπρόθεσμα εκτιμάται ότι πιέσεις θα δεχθεί η αγορά των διαμερισμάτων, ειδικά των αστικών κέντρων, εξαιτίας κυρίως της μείωσης του ενδιαφέροντος για βραχυχρόνια μίσθωση με τουριστικό χαρακτήρα.

Όσον αφορά την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα προσωρινά στοιχεία, καταγράφηκαν αυξήσεις το β' εξάμηνο του 2019 στις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2018 (4,1% και 6,2%, αντίστοιχα). Η μέση ετήσια αύξηση για το 2019 ανήλθε στο 4,2% και 7,0% αντίστοιχα, ενώ υψηλότερους ετήσιους ρυθμούς κατέγραψε η Αθήνα, με τις τιμές γραφείων και καταστημάτων να αυξάνονται κατά 5,1% και 8,0% αντίστοιχα. Κατά τους δύο πρώτους μήνες του 2020 οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) όπως και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων συνέχισαν την επενδυτική τους δραστηριότητα, ενώ θετικούς ρυθμούς εμφάνισε και η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις ακινήτων. Ο Μάρτιος 2020 σηματοδοτεί μια νέα φάση για τη συγκεκριμένη αγορά, κατά την οποία αναμένεται να συμβούν σημαντικές ανακατατάξεις, που θα οδηγήσουν σε αναπροσαρμογή επενδυτικών σχεδίων.

Ειδικότερα, η αγορά των γραφείων αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα από την υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας, το διαφαινόμενο πλήγμα στις επιχειρήσεις και τη μείωση της απασχόλησης. Σημαντική όμως επίδραση στη ζήτηση ενδέχεται να έχει και η ταχεία προσαρμογή των επιχειρήσεων στην τηλεργασία, όπως και η εξέλιξη της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και της ψηφιοποίησης σειράς δραστηριοτήτων και διαδικασιών του δημόσιου τομέα, που πραγματοποιείται το τελευταίο διάστημα. Βραχυπρόθεσμα αλλά και σε μεγαλύτερο βάθος χρόνου, εκτιμάται ότι οι ανάγκες σε χώρους ανά επιχείρηση θα βαίνουν μειούμενες, παρέχοντας ωστόσο το οικονομικό περιθώριο για αναζήτηση χώρων υψηλότερων προδιαγραφών ποιότητας και θέσης. Επομένως, οι ισχυρότερες αρνητικές επιπτώσεις αναμένονται στις αξίες των δευτερευουσών αγορών, ενώ μεσοπρόθεσμα, και υπό την προϋπόθεση της ανάκαμψης της οικονομίας, εκτιμάται ότι θα ενισχυθούν περαιτέρω οι αξίες των γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

Στην αγορά των καταστημάτων ήδη διακρίνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης μεταξύ διαφόρων υποκατηγοριών, όπως τα μικρά καταστήματα λιανικής, τα εμπορικά κέντρα, οι μεγάλοι εμπορικοί χώροι (ακίνητα τύπου “big box”) και οι υπεραγορές τροφίμων (σούπερ μάρκετ). Παράλληλα, η εξοικείωση με το ηλεκτρονικό εμπόριο που επιτυγχάνεται με ραγδαίους ρυθμούς τους τελευταίους μήνες και η επιφυλακτικότητα των καταναλωτών να βρεθούν σε κλειστούς χώρους, όπου παρατηρείται μεγάλη προσέλευση πελατών, ενδέχεται να δημιουργήσει πιέσεις στη ζήτηση και να οδηγήσει σε μεταβολή των απαιτούμενων προδιαγραφών των χώρων καταστημάτων, με αντίστοιχη αύξηση της ζήτησης για αποθηκευτικούς χώρους. Οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι και στη συγκεκριμένη περίπτωση δυσμενέστερες για τις δευτερεύουσες αγορές καταστημάτων.

Για τον κλάδο των ξενοδοχείων, η Έκθεση υποστηρίζει ότι ο αντίκτυπος της κρίσης θα είναι ισχυρός και εξαρτημένος από το ρυθμό ομαλοποίησης των συνθηκών παγκοσμίως και την αποκατάσταση της εξωτερικής ζήτησης. Βραχυπρόθεσμα, και στο βαθμό που θα υπάρξει η δυνατότητα αξιοποίησης του εσωτερικού τουρισμού, αλλά και έστω περιορισμένης προσέλκυσης τουρισμού από το εξωτερικό με ασφάλεια, η εμβέλεια και το μέγεθος των επιπτώσεων εκτιμάται ότι θα έχουν έντονα τοπικά χαρακτηριστικά. Παράλληλα, η προσαρμογή στις απαιτήσεις υγιεινής και ασφάλειας, η συρρίκνωση της τουριστικής περιόδου και η ανάγκη λειτουργίας με χαμηλές πληρότητες αναμένεται να επηρεάσουν τη βιωσιμότητα λειτουργίας αρκετών μονάδων, γεγονός το οποίο εκτός από τη συμπίεση των αξιών των ακινήτων, με συναφείς προς τον τουρισμό χρήσεις, αναμένεται να οδηγήσει προσωρινά στον επαναπροσδιορισμό των επενδυτικών σχεδίων.

Τέλος, η Τράπεζα της Ελλάδος θεωρεί ότι οι επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στις επιμέρους κατηγορίες, μετά την ανακοπή της δυναμικής που είχε αναπτυχθεί κατά την τελευταία διετία, θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια της παρούσας υγειονομικής κρίσης και τους ρυθμούς ανάκαμψης της οικονομίας μετά τη λήξη της. Ωστόσο, μέχρι την αποκατάσταση των συνθηκών κανονικότητας, οι γενικότερες μεταβολές που συντελούνται στους παραγωγικούς τομείς και ενδεχομένως η στροφή προς νέες δραστηριότητες και υπηρεσίες που ανταποκρίνονται στις τρέχουσες συνθήκες και απαιτήσεις, θα μπορούσαν να αναδείξουν ευκαιρίες αποδόσεων και υπεραξιών σε διαφορετικές από τις τυπικές επενδυτικές χρήσεις ακινήτων, με διαφοροποιημένα χαρακτηριστικά και σε νέες θέσεις ενδιαφέροντος.

9. Οριζόντιες ιδιοκτησίες επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα

9.1 Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε είκοσι τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα σε επαγγελματικό κτίριο μεικτής χρήσης, κείμενο επί της οδού Πειραιώς 181, στην θέση «Πλατύ Φρέαρ», περιοχής Κάτω Πετραλώνων, εντός του 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

Η Αττική αποτελεί μία από τις 13 περιφέρειες της χώρας και χωροθετείται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας, ενώ περιλαμβάνει την Τροιζηνία στην χερσόνησο της Αργολίδας, τα περισσότερα νησιά του Αργοσαρωνικού και τα νησιά Κύθηρα και Αντικύθηρα. Έχει έκταση 3.808 τ.χλμ. και καλύπτει το 2,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Έχει έδρα την Αθήνα, την διοικητική πρωτεύουσα της Ελλάδας. Γεωγραφικά η Αττική χωρίζεται σε δύο μεγάλες υποενότητες, την περιφέρεια πρωτεύουσας και το υπόλοιπο Αττικής. Η περιφέρεια πρωτεύουσας περιλαμβάνει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, δηλαδή όλους τους δήμους Αθηνών-Πειραιώς που ανήκαν στην τέως διοίκηση πρωτεύουσας, και οριοθετείται από τον Σαρωνικό κόλπο και τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης που ορίζουν το λεκανοπέδιο Αττικής. Το υπόλοιπο Αττικής καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της περιφέρειας και αποτελείται από το ανατολικό και δυτικό τμήμα, τα νησιά του Σαρωνικού και την επαρχία Τροιζηνίας που βρίσκεται στην Πελοπόννησο. Επειδή η Αθήνα έχει ουσιαστικά καταλάβει ολόκληρη την πεδιάδα, είναι πολύ δύσκολο να επεκταθεί περαιτέρω λόγω των φυσικών συνόρων. Παρά ταύτα, τα προάστια της διαρκώς επεκτείνονται στα άκρα της. Το πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 έχει πληθυσμό 3.074.160 κατοίκους, ενώ ο πληθυσμός της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής έχει 3.737.550 κατοίκους. Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ., με πληθυσμό 664.046 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011.

Το κέντρο της πόλης των Αθηνών συνορεύει με πολλούς Δήμους του Πολεοδομικού Συγκροτήματος των Αθηνών, μιας και βρίσκεται στο κέντρο του, εντός του Λεκανοπεδίου Αττικής. Για τους Αθηναίους, ο πιο δημοφιλής τρόπος να υποδιαιρούν την πόλη τους είναι οι συνοικίες που την απαρτίζουν, όπως εκείνες του Παγκρατίου, Αμπελοκήπων, Εξαρχείων, Πατησίων, Ιλισίων, Πετραλώνων, Κουκακίου και Κυψέλης, με την καθεμία από αυτές να έχει τη δική της ιστορία και χαρακτηριστικά. Ο δήμος Αθηναίων διακρίνεται σε επτά δημοτικά διαμερίσματα.

Χάρτης 1: Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηναίων



Το εκτιμώμενο ακίνητο εντάσσεται εντός του 3ου δημοτικού διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων και περιλαμβάνει τις περιλαμβάνει τις νοτιοδυτικές συνοικίες (Αστεροσκοπείου, Πετραλώνων, Θησείου, Ρουφ, Μεταξουργείου, Βοτανικού και Ελαιώνας (Αθήνα), με τον μόνιμο πληθυσμό να ανέρχεται σε 46.508 κατοίκους.

Η περιοχή του 3ου δημοτικού διαμερίσματος περιλαμβάνει ένα μίγμα χρήσεων γης που διακρίνεται σε οικιστικό και επαγγελματικό. Το οικιστικό διακρίνεται για κτιριακό απόθεμα της δεκαετίας του 1960-1980 περίπου, σε πολύωροφα κτίρια ενώ υπάρχουν και διάσπαρτα κτίρια νεοκλασικής αρχιτεκτονικής ή αρχιτεκτονικής του μεσοπολέμου και του μοντέρνου κινήματος. Επιπλέον, η περιοχή χαρακτηρίζεται ως πυκνοδομημένη με σημαντική έλλειψη ανοικτών χώρων πρασίνου και αναψυχής. Το επαγγελματικό μείγμα χρήσεων συγκεντρώνεται κατά μήκος των οδικών αξόνων της Λεωφόρου Κηφισού ή Εθνική οδός Αθηνών - Λαμίας και των Λεωφόρων Αθηνών, Πέτρου Ράλλη, καθώς και των οδών Πειραιώς, Αγίας Άννης, Ορφέως και Ιεράς οδού. Οι περιοχές του Ρουφ, Μεταξουργείου, Βοτανικού και Ελαιώνα βρίσκονται σε μια συνεχή διαδικασία ανάπλασης και αλλαγής χρήσεων μιας και αποτελούν έναν άτυπο μη οργανωμένο υποδοχέα βιοτεχνικών-επαγγελματικών χρήσεων (εντοπίζονται πρακτορεία μεταφορών, βιοτεχνίες, εταιρείες ανταλλακτικών οχημάτων και μηχανημάτων, συνεργεία και φανοποιεία αυτοκινήτων, εταιρείες σκυροδέματος, σιδηρουργεία, βιοτεχνίες επεξεργασίας ξύλου, αποθήκες πλαστικών, τυπογραφεία κλπ.) ενώ οι εμπορικές δραστηριότητες εντοπίζονται κυρίως κατά μήκος της Ιεράς Οδού και της Λένορμαν.

Όσον αφορά την συνοικία των Πετραλώνων, αυτά εκτείνονται από την οδό Πειραιώς μέχρι το λόφο Φιλοπάππου και από την οδό Χαμοστέρας μέχρι τη γέφυρα Πουλοπούλου. Βρίσκονται βόρεια του Ταύρου και της Καλλιθέας. Στα ανατολικά συνορεύουν με το Κουκάκι, βορειοανατολικά με το Θησείο και στα βορειοδυτικά με το Γκάζι. Χωρίζονται από τις γραμμές της Γραμμής 1 του Μετρό σε Άνω και Κάτω Πετράλωνα. Τα Άνω Πετράλωνα είναι ανατολικά των γραμμών και τα Κάτω δυτικά. Τα Πετράλωνα είναι κορεσμένη πυκνοκατοικημένη περιοχή με χαμηλά κυρίως κτίσματα, που γνώρισε έντονη ανοικοδόμηση, ήδη από την δεκαετία του 1950. Η συνοικία πήρε αυτό το όνομα επειδή παλιά υπήρχαν εκεί μεγάλα πέτρινα αλώνια τα οποία χρησιμοποιούσαν οι κάτοικοί της για να αλωνίζουν τα σιτηρά τους.

Χάρτης 2: Άποψη της ευρύτερης περιοχής και θέση του εκτιμώμενου ακινήτου



Πηγή : Google Earth

Η Οδός Πειραιώς είναι ένας από τους βασικούς οδικούς άξονες του νοτιοδυτικού λεκανοπεδίου της Αττικής, ο οποίος συνδέει την πόλη των Αθηνών με τα νότια προάστια των Αθηνών. Το συνολικό μήκος της υπολογίζεται σε 10 χλμ. Ξεκινάει από την Ιερά Οδό, όπου συνεχίζει ως οδός Παναγή Τσαλδάρη ως την πλατεία Ομονοίας, διασχίζει παράλληλα τις εισόδους των δήμων Ταύρου, Μοσχάτου και Ρέντη, διασταυρώνεται με την λεωφόρο Κηφισού, και συνεχίζει ως Λεωφόρος Αθηνών - Πειραιώς, όπου καταλήγει στο κέντρο του Πειραιά μετά από περίπου 2 χιλιόμετρα. Με μικρή παράκαμψη όμως, πριν το τέλος, φθάνει σήμερα στον κεντρικό λιμένα του Πειραιά. Έχει καθιερωθεί ως εμπορική οδός ποικίλων χρήσεων. Πρόκειται ουσιαστικά για λεωφόρο με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση. Στην οδό Πειραιώς βρίσκονται πολλά κτίρια γραφείων ελληνικών και πολυεθνικών εταιρειών, εμπορικά καταστήματα και κέντρα διασκέδασης και πολιτισμού. Η οδός Πειραιώς είναι ένας πρώην βιομηχανικός άξονας της πόλης, που πλέον έχει αποκτήσει νέα δυναμική, αποτελώντας κυρίως έναν επίκεντρο χώρων ψυχαγωγίας και πολιτισμού μιας επί του άξονα χωροθετούνται πλήθος από νυκτερινά κέντρα διασκέδασης (π.χ. Anodos, Έναστρο, Κέντρο Αθηνών κ.α.), η Τεχνόπολις στο Γκάζι, το Μουσείο Μπενάκη, το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού κ.α.

Τα περισσότερα κτίρια έχουν κτιστεί τις δεκαετίες '70 έως '90 και είναι χαμηλών έως και μέτριων προδιαγραφών. Αναπτύσσονται κυρίως σε 2 με 5 επίπεδα με εξαίρεση κάποια υψηλότερα κτίρια, συμπεριλαμβανόμενου και του προς εκτίμηση ακινήτου. Η οδός Πειραιώς πλεονεκτίζει όπως:

- ✓ Διέρχεται από σημαντικές αστικές περιοχές μεσαίας εισοδηματικής τάξης
- ✓ Διαθέτει υψηλή προβολή λόγω του μεγάλου αριθμού διερχόμενων οχημάτων καθημερινά
- ✓ Υπήρξε διαθεσιμότητα μεγάλων οικοπέδων για ανάπτυξη γραφείων σε σχέση με άλλες περιοχές
- ✓ Συνδέει το κέντρο της πόλης των Αθηνών με το Λιμάνι του Πειραιά

Το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 181, έναντι του πολυχώρου πολιτισμού και θεάτρου «Πάνθεον», σε απόσταση 320μ νοτιοδυτικά της διασταύρωσης της Λεωφόρου Πέτρου Ράλλη και οδού Πειραιώς. Η περιοχή θεωρείται από τις εμπορικές περιοχές του δήμου Αθηναίων, ενώ με το ακίνητο γειτνιάζουν το ψυχαγωγικό κέντρο «ANODOS», το κατάστημα υδραυλικών ειδών ΚΡΗΝΗ, πρατήρια υγρών καυσίμων κ.α. Επιπλέον, η εγγύς περιοχή του ακινήτου και κυρίως επί του άξονα της οδού Πειραιώς, εντοπίζεται το πολυκατάστημα PRAKTIKER, το εμπορικό κέντρο ATHENS HEART, επαγγελματικά κτίρια μεικτής χρήσης όπου στεγάζονται αρκετές δημόσιες υπηρεσίες.

Η περιοχή είναι συνδεδεμένη με όλα τα δίκτυα κοινής ωφελείας ενώ η πρόσβασή της πραγματοποιείται είτε από Ι.Χ μέσω του τοπικού οδικού δικτύου είτε μέσω των λεωφορειακών γραμμών και γραμμών τρόλεϊ που διασχίζουν την περιοχή. Σε ακτίνα 500μ εντοπίζονται ο σταθμός του ΗΣΑΠ «Πετράλωνα» και ο σταθμός του Προαστιακού «Ρουφ». Η στάθμευση είναι εφικτή στις πλευρικές οδούς.

Ως γενική παρατήρηση αναφέρουμε πως το συγκεκριμένο ακίνητο βρίσκεται σε αρκετά καλή θέση ενώ απολαμβάνει σημαντικής προβολής λόγω ύψους ανωδομής, κυρίως προς το ρεύμα προς Ομόνοια.

9.2 Τοποθεσία - Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας

Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τον Πελάτη για το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι τα κατωτέρω:

1. #10.608/25-01-1988 Συμβόλαιο Πώλησης Αστικού Ακινήτου του Συμβολαιογράφου Ειδυλλίας Αναστάσιο Ρούσση
2. #157.467/13-09-1991 Πράξη Συστάσεως Οριζοντίων Ιδιοκτησιών και Κανονισμός Κτιρίου Καταστημάτων και Εμπορικών Χώρων του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Αναστασάκη.
3. Απλά φωτοαντίγραφα αρχιτεκτονικών σχεδίων (κατόψεις επιπέδων) με ημερομηνία Ιούλιος 1988, υπό κλίμακα 1:50
4. Απλό φωτοαντίγραφο της υπό στοιχεία #803/21-04-1989 οικοδομικής άδειας «Νέα διώροφη οικοδομή καταστημάτων και γραφείων με υπόγειο καταστημάτων και δεύτερο υπόγειο για γκαράζ» της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Νομαρχίας Αθηνών
5. Αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακίνητης περιουσίας φορολογικού έτους 2019 με στοιχεία #812560/28-07-2020
6. Έντυπο ΕΝΦΙΑ 2019 της Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ (#51940/30-08-2019)
7. Απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας Νο. 16005039/16-05-2014 (Μισθωτής ΙΚΑ)
8. Απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας Νο. 7564056/20-11-2015 (Μισθωτής ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ Ε.Π.Ε)
9. Απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας Νο. 7564005/20-11-2015 (Μισθωτής ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε.)
10. Απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας Νο. 9728283/10-06-2016 (Μισθωτής ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ)

Από τα παραπάνω διαβιβασθέντα στοιχεία, καθώς επίσης και την σχετική εντολή ανάθεσης, προκύπτει ότι το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει είκοσι τρεις (23) οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα επαγγελματικού κτιρίου μεικτής χρήσης το οποίο εντοπίζεται επί της οδού Πειραιώς 181, εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 58058, που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Αιγιίδων, Αλκμήνης και Πάλλαντος, στην περιοχή των Κάτω Πετραλώνων του Δήμου Αθηναίων Αττικής.

Το κτίριο όπου στεγάζονται οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 1.724,20τ.μ. Πρόκειται για μεσαίο οικόπεδο, σχήματος τραπέζιου, επίπεδο, με πρόσωπο επί της οδού Αλκμήνης μήκους 22,65μ με βορειοανατολικό προσανατολισμό και πρόσωπο μήκους 39μ με την οδό Πειραιώς με βορειοδυτικό προσανατολισμό. Επί του εν λόγω οικοπέδου στο μέσο περίπου του οικοπέδου, έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο επαγγελματικής χρήσης δυνάμει της οικοδομικής άδειας #803/1989.

Το κτίριο αποτελείται από δύο υπόγεια, ισόγειο με ημιώροφο, πέντε άνω του ισογείου ορόφους πλέον διώροφου δώματος. Η εσωτερική επικοινωνία του κτιρίου εξασφαλίζεται από δύο ανελκυστήρες προσωπικού δυναμικότητας 300Kg πλέον του κεντρικού κλιμακοστασίου που είναι υπενδεδυμένο με μάρμαρο. Το κτίριο έχει ενταχθεί σε καθεστώς οριζοντίων ιδιοκτησιών, δυνάμει της #157.467/13-09-1991 Πράξης Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών και Κανονισμού Κτιρίου.

Το Β' Υπόγειο περιλαμβάνει το κλιμακοστάσιο του κτιρίου με τους χώρους των ανελκυστήρων, δύο ενιαίους ανεξάρτητους χώρους Α και Β με βοηθητική-αποθηκευτική χρήση πλέον χώρου στάθμευσης και κυκλοφορίας οχημάτων. Ο χώρος στάθμευσης περιλαμβάνει δύο ράμπες εισόδου-εξόδου των οχημάτων που έχουν πρόσβαση-έξοδο στην οδό Αλκμήνης και βρίσκονται στο βόρειο και νότιο τμήμα του κτιρίου. Ο χώρος στάθμευσης στεγάζει τριάντα θέσεις στάθμευσης - οριζόντιες ιδιοκτησίες, με συνεχή αρίθμηση 1,2,3,...28,29,30.

Το Α' Υπόγειο στεγάζει τους βοηθητικούς-κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, ήτοι το λεβητοστάσιο με την δεξαμενή πετρελαίου, το κεντρικό κλιμακοστάσιο με τα φρεάτια των ανελκυστήρων πλέον δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες ΥΑ-1 και ΥΑ-2 που αποτελούν βοηθητικούς-αποθηκευτικούς χώρους των αντίστοιχων καταστημάτων του ισογείου.

Το ισόγειο στεγάζει την κεντρική είσοδο στο κτίριο με πρόσβαση από την οδό Πειραιώς, διάδρομο επικοινωνίας, το κυλικείο του κτιρίου, το κλιμακοστάσιο με τα φρεάτια των ανελκυστήρων και δυο εμπορικά καταστήματα εκατέρωθεν της εισόδου με μόνιμο πατάρι - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Ι-1 και Ι-2.

Ο Α' όροφος αποτελείται από τους κοινόχρηστους χώρους (ήτοι κλιμακοστάσιο, πλατύσκαλο και χώρο ανελκυστήρων) πλέον δύο διακεκριμένους χώρους γραφειακών χώρων - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Α1 και Α-2. Οι Β', Γ', Δ' και Ε' όροφοι αποτελούνται από τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου πλέον δυο διακεκριμένες ιδιοκτησίες αντίστοιχα (ήτοι Β-1 και Β-2 κ.ο.κ). Πρόκειται για τυπικούς ορόφους γραφείων που στην πλειοψηφία τους είναι συνενωμένοι λειτουργικά (μη ύπαρξη μεσοτοιχίας). Κάθε όροφος περιλαμβάνει επιμέρους γραφεία ή ενιαίες αίθουσες, με αίθουσα αναμονής κοινού, χώρους WC και διαδρόμους.

Το δώμα αποτελεί απόληξη του κλιμακοστασίου, στεγάζει το μηχανοστάσιο των ανελκυστήρων και παρέχει πρόσβαση στην ταράτσα του κτιρίου.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και την εντολή εκτίμησης, οι υπό εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες και τα βασικά επιμετρικά στοιχεία αυτών παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα:

Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.							
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια Βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (%)	Περιγραφή	Μισθωτής
Πειραιώς 181, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	Β' Υπόγειο	299,00	20,00	Χώρος Β - Αποθήκη	ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
				210,00	15,00	15 Θέσεις Στάθμευσης (Θ.Σ. Νο.7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30)	Ελευθέρας Μίσθωσης
			Α' Υπόγειο	549,00	25,00	Αποθήκη ΥΑ-2	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε & ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ
			Ισόγειο	559,00	125,00	Κατάστημα Ι-2 (Εμπόριο - Αποθήκευση Ελαστικών)	
			Ημιώροφος	100,00	-	Πατάρι Καταστήματος Ι-2 (Γραφεία)	
			Α' Όροφος	560,00	83,00	Γραφεία Α-2 (ΙΚΑ)	ΙΚΑ
			Β' Όροφος	359,00	55,00	Γραφεία Β-2 (ΙΚΑ)	
			Γ' Όροφος	359,00	57,00	Γραφεία Γ-2 (ΙΚΑ)	
			Δ' Όροφος	359,00	59,00	Γραφεία Δ-2 (ΙΚΑ)	
			Ε' Όροφος	359,00	61,00	Γραφεία Ε-2 (ΙΚΑ)	
Σύνολα		1.724,20		3.713,00	500,00		

Το κτίριο είναι συμβατικής κατασκευής, από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση οπτοπλινθοδομής, καλής ποιότητας κατασκευής, ενιαίου όγκου, που χαρακτηρίζεται από μεγάλα ανοίγματα προς την κύρια όψη επί της οδού Πειραιώς με υαλοπίνακες.

Τα δάπεδα στην ανωδομή του κτιρίου (ήτοι ισόγειο έως Ε' όροφο και δώμα) είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια στην πλειοψηφία των χώρων με εξαίρεση στους κοινόχρηστους χώρους που είναι επιστρωμένα με μάρμαρο. Αντίθετα στους χώρους των υπογείων είναι από εμφανές μπετόν ή βιομηχανικά. Η εσωτερική διαμερισμάτων πραγματοποιείται είτε από μόνιμη τοικοποιία είτε από χωρίσματα γυψοσανίδας. Ο φωτισμός είναι επαρκής και εξασφαλίζεται με φωτιστικά σώματα φθορίου. Η πυρασφάλεια του κτιρίου εξασφαλίζεται με σύστημα πυρόσβεσης που αποτελείται από πυροσβεστικές φωλιές και φερόμενους πυροσβεστήρες και καταιονητήρες springler νερού στο επίπεδο του Β' Υπογείου.

Κατά τον χρόνο της επίσκεψης (ημερομηνία αυτοψίας 26.10.2020), το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο βρισκόταν σε ικανοποιητική κατάσταση συντήρησης και όποιες φθορές παρατηρήθηκαν κρίνονται ως φυσιολογικές λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία κατασκευής και την τρέχουσα χρήση του.

9.3 Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης

Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα και με την τρέχουσα χρήση του να θεωρείται η βέλτιστη.

9.4 Μισθωτικό Καθεστώς

Κατά την ημέρα της επιθεώρησης του ακινήτου διαπιστώθηκε ότι οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες, πλην των δεκαπέντε (15) θέσεων στάθμευσης, είναι μισθωμένες σε ιδιωτικές επιχειρήσεις καθώς και στο ΙΚΑ. Από τα προσκομισθέντα στοιχεία, η διάρκεια μίσθωσης των εν λόγω χώρων έχει παρέλθει και σύμφωνα με πληροφορίες του Πελάτη, υπάρχει ανανέωση της σύμβασης σε ετήσια βάση λόγω των τρεχουσών οικονομικών συνθηκών αλλά και της σχέσης και ποιότητας των μισθωτών. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν και τις κατευθύνσεις που λάβαμε, για κάθε μισθωτή ισχύουν οι παρακάτω γενικοί και ειδικοί όροι μίσθωσης:

Μισθωτής	ΙΚΑ	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε.	ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
Μίσθιο	Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Α2, Β2, Γ2, Δ2, Ε2	Οριζόντια Ιδιοκτησία Ι-1 (τμήμα)	Οριζόντια Ιδιοκτησία Ι-1 (υπόλοιπο τμήμα) & Αποθήκη ΥΑ-2	Οριζόντια Ιδιοκτησία Υπογείου Β' - Χώρος Β
Επιφάνεια Μισθίου	1.996,00τ.μ.	659,00 τ.μ.	549,00τ.μ.	299,00τ.μ.
Έναρξη μίσθωσης	1/06/2013	1/11/2015	1/11/2015	1/11/2015
Λήξη Μίσθωσης	31/05/2019	31/10/2017	31/10/2017	31/12/2016
Τρέχων Μηνιαίο Ενοίκιο ως έχει στις 6/11/2020	€ 10.494,50	€ 1.776,06	€ 1.148,65	€ 300,00
Λήξη Μίσθωσης στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης	31/05/2021	31/10/2021	31/10/2021	31/12/2020
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	Σταθερό	Σταθερό	Σταθερό	Σταθερό

9.5 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Καθότι στο σύνολό της, η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία συντελεί ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήσαμε την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς σε συνδυασμό με την Προσέγγιση της Προσόδου ως τις πλέον κατάλληλες μεθόδους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή των παραπάνω δύο μεθόδων σταθμίστηκαν προκειμένου να προσδιοριστεί η Αγοραία Αξία του ακινήτου «Ως Έχει και Ευρίσκεται».

9.5.1 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων

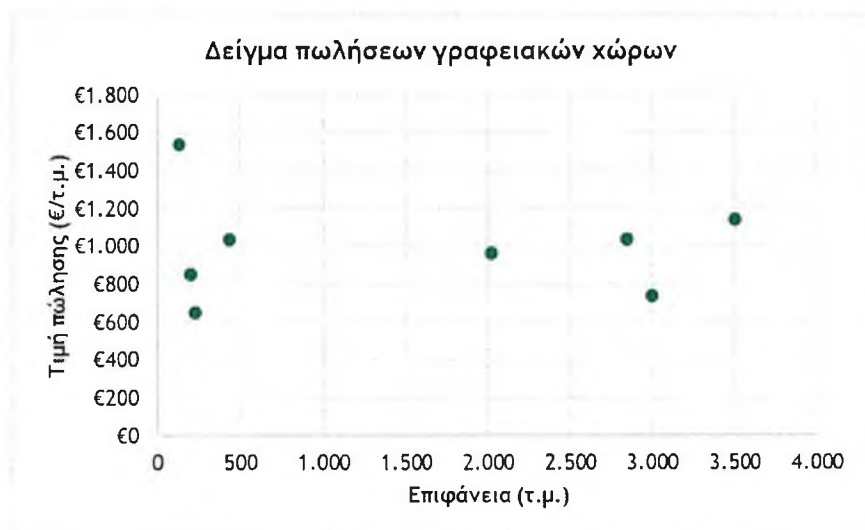
Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις εκτιμώμενες, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Λόγω της μικτής χρήσης του κτιρίου, η ερευνά μας συμπεριέλαβε τιμές πώλησης επαγγελματικών χώρων (γραφεία και εμπορικά καταστήματα) όπως και θέσεων στάθμευσης στην εγγύς του ακινήτου περιοχή. Αναλυτικότερα, παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνά μας ανά χρήση:

Τιμές Πώλησης Γραφειακών Χώρων

Αναφορικά με τις ζητούμενες τιμές πώλησης γραφειακών χώρων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου και γενικά των δυτικών συνοικιών του Δήμου Αθηναίων, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €652/τ.μ. έως €1.538/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €994/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €1.000/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου.

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Μοσχάτο	Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 3.500 τ.μ., διαμπερές, κατασκευής 1965, σε καλή κατάσταση (φέροντας οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα), εντός γωνιακού οικοπέδου 3.150 τ.μ., σε απόσταση 300μ από την οδό Πειραιώς και 350μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πωλείται έναντι 4.000.000€.	€4.000.000	3.500,00	€1.143
2	Μοσχάτο	Λ. Πειραιώς και Κηφισού, κτίριο 3.000 τ.μ., ισογείου - 1ου, σε οικόπεδο 4.013 τ.μ., χρήζει ανακαίνισης, προβολής, διατίθεται έναντι 2.200.000€.	€2.200.000	3.000,00	€733
3	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισογείου - 1ου - 2ου - 3ου, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, με ισόγειο 800τ.μ, πλησίον ηλεκτρικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι 2.950.000€.	€2.950.000	2.850,00	€1.035
4	Μοσχάτο	Νεόδμητο κτίριο 2.020 τ.μ., κατασκευής 2013, σε σημείο προβολής επί της Πειραιώς στο ύψος του Μοσχάτου, εντός οικοπέδου 1.000τ.μ., μοντέρνο κτίριο γραφείο και καταστημάτων, διαμπερές με μεγάλη πρασιά μπρος και πίσω, πωλείται προς 1.950.000€. Το κτίριο αναπτύσσεται σε υπόγειο χώρο 650τ.μ., με ύψος 5,5μέτρα κατάλληλο για κύρια χρήση ή parking 20 θέσεων, ισόγειο κατάστημα 350τ.μ. με ελεύθερο χώρο στην πρόσοψη 300τ.μ. και ακάλυπτο στην πίσω πλευρά 350τ.μ. 1ο και 2ο όροφο 350τ.μ. και 3ο όροφο 210τ.μ. με μεγάλη βεράντα 120τ.μ.	€1.950.000	2.020,00	€965
5	Βοτανικός	Επί της οδού Πειραιώς, γραφείο συνολικής επιφάνειας 434 τ.μ., 3ου ορόφου, κατασκευής 1991, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, αποτελούμενο από ενιαίο χώρο ύψους 3,60 μ., με ζητούμενη τιμή 450.000€.	€450.000	434,00	€1.037
6	Μοσχάτο	Επί της οδού Πειραιώς, επαγγελματικός χώρος 230 τ.μ., 1ου ορόφου, διαμπερές, κατασκευής 1980, προβολής, ενιαίος χώρος με βεράντα στην πρόσοψη, διατίθεται έναντι 150.000€.	€150.000	230,00	€652
7	Μοσχάτο	Πλησίον Λεωφ. Πειραιώς, επί Καραόλη & Δημητρίου, Μοσχάτο, γραφείο εμβαδού 200 τ.μ., με 1 θέση στάθμευσης, κατασκευής 1978, διατίθεται προς πώληση στην τιμή των 170.000€.	€170.000	200,00	€850
8	Μοσχάτο	Επί της Πειραιώς, γραφείο 130 τ.μ., 2ου ορόφου, γωνιακό, κατασκευής 2002, 400 - 500μ από το σταθμό Μοσχάτο του Ηλεκτρικού, με θέα (Λυκαβηττός), με βιομηχανικός ανελκυστήρα 1tn, πωλείται προς 200.000€.	€200.000	130,00	€1.538

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	130,00	€652
Μέγιστο	3.500,00	€1.538
Μέσος	1.545,50	€994
Διάμεσος	1.227,00	€1.000



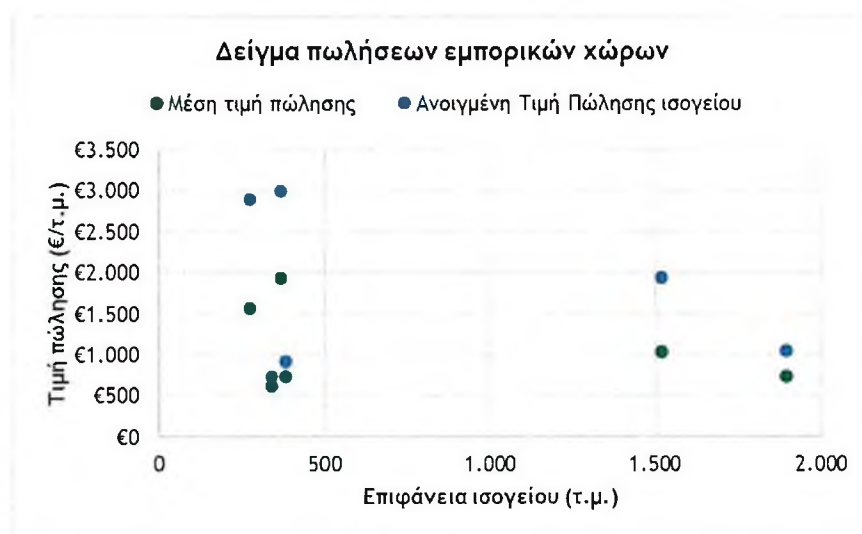
Τιμές Πώλησης Εμπορικών Χώρων

Όσον αφορά τις ζητούμενες τιμές πώλησης εμπορικών χώρων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου, το εύρος τιμών ανά ανοιγμένη επιφάνεια ισογείου που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €735/τ.μ. έως €2.995/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €1.758/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €1.499/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου.

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Καταστημάτων							
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ανηγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ.)	Ανηγμένη Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισογείου - 1ου - 2ου - 3ου, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, πλησίον ηλεκτρικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι 2.950.000€. Αποτελείται από ισόγειο 800 τ.μ., ημιώροφος 700 τ.μ., Α' Όροφος 700 τ.μ., (200 τ.μ. Showroom) με Δάπεδο Laminate, Β' Όροφος 500 τ.μ., Ενιαίος Χώρος, μη Διαμορφωμένος.	€2.950.000	2.850,00	1.518,33	€1.035	€1.943
2	Πετράλωνα	Επί Πειραιώς, ύψος Π Ράλλη, κτίριο 2.684 τ.μ., ισογείου - 1ου, σε οικόπεδο 1.600 τ.μ., πάρκινγκ, ασανσέρ, καλή κατάσταση, αυτοτελές ακίνητο μεγάλης προβολής με ισόγειο κατάστημα έκθεση 1.355 τ.μ. και Α' όροφο 1.355 τ.μ., διατίθεται στην τιμή των 2.000.000€.	€2.000.000	2.710,00	1.897,00	€738	€1.054

3	Κεραμεικός-Γκάζι	Επί της Πειραιώς, εμπορικό κατάστημα με εν λειτουργία κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (Φούρνος & Παρασκευαστήριο), συνολικού εμβαδού 565τ.μ., με πρόσοψη περίπου 20 μ. επί της Πειραιώς στον Κεραμεικό - Γκάζι, προσφέρεται έναντι 1.100.000€.	€1.100.000	565,00	367,25	€1.947	€2.995
4	Πετράλωνα	Μισθωμένο κατάστημα προς επένδυση, συνολικής επιφάνειας 510 τ.μ. με ετήσια έσοδα 52.600 €, κατασκευής 1982, προβολής, το οποίο αποτελείται από ισόγειο 200τ.μ, υπόγειο 210τ.μ. και πατάρι 100τ.μ.	€800.000	510,00	275,33	€1.569	€2.906
5	Μοσχάτο	Πλησίον Πειραιώς, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ, επαγγελματικός χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, με ισόγειο 335τ.μ, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, βιομηχανικό δάπεδο, ακάλυπτος χώρος για αποθήκευση & φορτοεκφόρτωση, πωλείται στην τιμή των 350.000€.	€350.000	475,00	381,67	€737	€917
6	Μοσχάτο	Κατάστημα συνολικού εμβαδού 400 τ.μ., σε καλή κατάσταση, δίπλα στην Πειραιώς, με στεγασμένα τα 100 τ.μ, διατίθεται για κάθε χρήση, ζητούμενη τιμή 250.000€.	€250.000	400,00	340,00	€625	€735

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ.)	Ανηγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ.)	Ανηγμένη Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	400,00	625,00	€275	€735
Μέγιστο	2.850,00	1.946,90	€1.897	€2.995
Μέσος	1.251,67	1.108,41	€797	€1.758
Διάμεσος	537,50	886,55	€374	€1.499



Τιμές Πώλησης Υπόγειων Θέσεων Στάθμευσης

Τέλος, σχετικά με τις τιμές πώλησης υπόγειων θέσεων στάθμευσης, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε στην περιοχή κυμαίνεται μεταξύ € 4.500 έως € 15.000 ανά θέση, με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €8.625/Θ.Σ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €8.000/Θ.Σ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου.

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Θέσεων Στάθμευσης							
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Πλήθος Θέσεων (Θ.Σ.)	Τιμή Πώλησης ανά Θ.Σ. (€/Θ.Σ.)	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Αθήνα, Πετράλωνα	Πράξη Φεβρουάριος 2020: Στην περιοχή των Πετραλώνων, υπόγεια θέση στάθμευσης 12,15τ.μ. πωλήθηκε έναντι 4.500€, σε κτίριο κατασκευής 2008.	€4.500	1	€4.500	12,15	€370
2	Αθήνα, Πετράλωνα	Πράξη Σεπτέμβριος 2020: Στην περιοχή των Πετραλώνων, υπόγεια θέση στάθμευσης 10,13τ.μ. πωλήθηκε έναντι 4.500€, σε κτίριο κατασκευής 2008.	€4.500	1	€4.500	10,13	€444
3	Αθήνα, Πετράλωνα	Υπόγειος χώρος στάθμευσης, στα Άνω Πετράλωνα, κοντά στα σχολεία της οδού Δημοφώντος, συνολικής επιφάνειας 10,125 τ.μ. προσφέρεται έναντι 15.000€.	€15.000	1	€15.000	10,13	€1.481
4	Ταύρος, κέντρο	Υπόγειος χώρος στάθμευσης οχήματος 11 τ.μ., με ηλεκ. πόρτα, σε νεόδμητη πολυκατοικία, διατίθεται έναντι 11.000€.	€11.000	1	€11.000	11,00	€1.000
5	Αθήνα, Πετράλωνα	Κάτω Πετράλωνα, οδός Κλημέντος 7, υπόγειος χώρος στάθμευσης 152τ.μ., κατασκευής 1998, πωλείται προς 48.000€.	€48.000	6	€8.000	152,00	€316
6	Αθήνα, Πετράλωνα	Υπόγεια θέση στάθμευσης 10 τ.μ., με ζητούμενη τιμή 12.000€.	€12.000	1	€12.000	10,00	€1.200
7	Αθήνα, 3ο δημοτικό διαμέρισμα	Πράξη Ιούνιος 2019: 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα, υπόγεια θέση στάθμευσης 10,13τ.μ. πωλήθηκε 6.000€, σε κτίριο κατασκευής 1999.	€6.000	1	€6.000	10,13	€592
8	Αθήνα, Κεραμεικός	Πράξη Μάρτιος 2020: Στην περιοχή του Κεραμεικού, υπόγεια θέση στάθμευσης 10,12τ.μ. πωλήθηκε έναντι 8.000€, σε κτίριο κατασκευής 2010.	€8.000	1	€8.000	10,12	€791

Δείκτες	Τιμή Πώλησης ανά Θ.Σ. (€/Θ.Σ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	€4.500	€316
Μέγιστο	€15.000	€1.481
Μέσος	€8.625	€774
Διάμεσος	€8.000	€691

Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και την βάση δεδομένων της Εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται περισσότερο ελαστική λόγω την περιορισμένης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων αλλά και λόγω των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν περισσότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 15%-20% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επίπεδο, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, κλπ.).

Οι επόμενοι δύο πίνακες παρουσιάζουν τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ανά χρήση, ως τις πλέον συγκρίσιμες με τις υπό μελέτη ιδιοκτησίες. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Γραφείων												
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Μοσχάτο	Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 3.500 τ.μ., διαμερές, κατασκευής 1965, σε καλή κατάσταση (φέροντας οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα), εντός γωνιακού οικοπέδου 3.150 τ.μ., σε απόσταση 300μ από την οδό Πειραιώς και 350μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πωλείται έναντι 4.000.000€.	€4.000.000	3.500,00	€1.143	-15%	16%	10%	-20%	€987,39	20%	197,48
2	Μοσχάτο	Α. Πειραιώς και Κηφισού, κτίριο 3.000 τ.μ., ισογείου - 1ου, σε οικόπεδο 4.013 τ.μ., χρήζει ανακαίνισης, προβολής, διατίθεται έναντι 2.200.000€.	€2.200.000	3.000,00	€733	-15%	13%	10%	10%	€852,31	20%	170,46
3	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισογείου - 1ου - 2ου - 3ου, γωνιακό, προσόψεως, διαμερές, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, με ισόγειο 800τ.μ, πλησίον ηλεκτρικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι 2.950.000€.	€2.950.000	2.850,00	€1.035	-15%	12%	10%	-20%	€869,12	20%	173,82
5	Βοτανικός	Επί της οδού Πειραιώς, γραφείο συνολικής επιφάνειας 434 τ.μ., 3ου ορόφου, κατασκευής 1991, γωνιακό, προσόψεως, διαμερές, αποτελούμενο από ενιαίο χώρο ύψους 3,60 μ., με ζητούμενη τιμή 450.000€.	€450.000	434,00	€1.037	-15%	0%	-5%	-10%	€754,85	20%	150,97
7	Μοσχάτο	Πλησίον Λεωφ. Πειραιώς, επί Καραόλη & Δημητρίου, Μοσχάτο, γραφείο εμβαδού 200 τ.μ., με 1 θέση στάθμευσης, κατασκευής 1978, διατίθεται προς πώληση στην τιμή των 170.000€.	€170.000	200,00	€850	-15%	-1%	10%	10%	€865,52	20%	173,10
											100%	€865,84
στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€870,00

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Καταστημάτων												
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή	Ανοιγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισογείου - 1ου - 2ου - 3ου, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, πλησίον ηλεκτρικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι 2.950.000€. Αποτελείται από ισόγειο 800 τ.μ., ημιώροφος 700 τ.μ., Α΄ Όροφος 700 τ.μ., (200 τ.μ. Showroom) με Δάπεδο Laminate, Β΄ Όροφος 500 τ.μ., Ενιαίος Χώρος, μη Διαμορφωμένος. \	€2.950.000	1.518,33	€1.943	-15%	10%	10%	-20%	€1.592,72	20%	318,54
2	Πετράλωνα	Επί Πειραιώς, ύψος Π Ράλλη, κτίριο 2.684 τ.μ., ισογείου - 1ου, σε οικόπεδο 1.600 τ.μ., πάρκινγκ, ασανσέρ, καλή κατάσταση, αυτοτελές ακίνητο μεγάλης προβολής με ισόγειο κατάστημα έκθεση 1.355 τ.μ. και Α΄ όροφο 1.355 τ.μ., διατίθεται στην τιμή των 2.000.000€.	€2.000.000	1.897,00	€1.054	-15%	13%	0%	0%	€1.016,06	20%	203,21
4	Πετράλωνα	Μισθωμένο κατάστημα προς επένδυση, συνολικής επιφάνειας 510 τ.μ. με ετήσια έσοδα 52.600 €, κατασκευής 1982, προβολής, το οποίο αποτελείται από ισόγειο 200τ.μ, υπόγειο 210τ.μ. και πατάρι 100τ.μ.	€800.000	275,33	€2.906	-15%	-3%	-20%	-20%	€1.535,79	20%	307,16
5	Μοσχάτο	Πλησίον Πειραιώς, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ, επαγγελματικός χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, με ισόγειο 335τ.μ, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, βιομηχανικό δάπεδο, ακάλυπτος χώρος για αποθήκευση & φορτοεκφόρτωση, πωλείται στην τιμή των 350.000€.	€350.000	381,67	€917	-15%	-2%	20%	0%	€918,78	20%	183,76
6	Μοσχάτο	Κατάστημα συνολικού εμβαδού 400 τ.μ., σε καλή κατάσταση, δίπλα στην Πειραιώς, με στεγασμένα τα 100 τ.μ, διατίθεται για κάθε χρήση, ζητούμενη τιμή 250.000€.	€250.000	340,00	€735	-15%	-2%	10%	10%	€739,69	20%	147,94
											100%	€1.160,61
στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€1.160,00

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων για κάθε χρήση, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των € 870/τ.μ. για γραφεία, € 1.160/τ.μ. για καταστήματα ενώ για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης θεωρούμε μια εύλογη τιμή της τάξης των € 5.750/θέση στάθμευσης. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία με βάση την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται ως εξής:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων				
Επίπεδο	Επιφάνεια Βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Περιγραφή	Αγοραία Αξία Μονάδος (€/τ.μ.) ή ανά Θέση Στάθμευσης	Αγοραία Αξία
Β' Υπόγειο	299,00	Χώρος Β - Αποθήκη	€232,00	€69.368,00
	210,00	15 Θέσεις Στάθμευσης (Θ.Σ. Νο.7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30)	€5.750,00	€86.250,00
Α Υπόγειο	549,00	Αποθήκη ΥΑ-2	€580,00	€318.420,00
Ισόγειο	559,00	Κατάστημα Ι-2 (Εμπόριο - Αποθήκευση Ελαστικών)	€1.160,00	€648.440,00
Ημιόροφος	100,00	Πατάρι Καταστήματος Ι-2 (Γραφεία)	€464,00	€46.400,00
Α Όροφος	560,00	Γραφεία Α-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€487.200,00
Β Όροφος	359,00	Γραφεία Β-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€312.330,00
Γ Όροφος	359,00	Γραφεία Γ-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€312.330,00
Δ Όροφος	359,00	Γραφεία Δ-2 (ΙΚΑ)	€896,10	€321.699,90
Ε Όροφος	359,00	Γραφεία Ε-2 (ΙΚΑ)	€922,98	€331.350,90
	3.713,00			€2.933.788,80

9.5.2 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου

Στο πλαίσιο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας, χρησιμοποιήθηκε και η Προσέγγιση της Προσόδου και συγκεκριμένα η Μέθοδος των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow - DCF). Κατά την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου, λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που μας χορηγήθηκαν από τον Πελάτη, από τα οποία προέκυψαν οι μελλοντικές ταμειακές ροές, ο χρόνος λήξης των μισθωτικών συμβάσεων, η ημερομηνία αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, ενώ πραγματοποιήθηκαν συγκεκριμένες παραδοχές οι οποίες αναλύονται στην συνέχεια της παρούσας έκθεσης. Αντίστοιχα, εκπονήθηκε έρευνα αγοράς μισθωτικών αξιών στην περιοχή, προκειμένου να γίνει προσδιορισμός του αγοραίου μισθώματος για εκάστη χρήση της υπό μελέτη ιδιοκτησίας.

Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς - Υπολογισμός Αγοραίου Μισθώματος

Για τον προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος εφαρμόσαμε την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς. Σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, εξετάζονται συγκριτικά στοιχεία από μισθώσεις επαγγελματικών χώρων (εμπορικών καταστημάτων, γραφείων & θέσεων στάθμευσης) στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου. Η τοποθεσία κάθε ακινήτου είναι μοναδική και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του. Η περί το ακίνητο περιοχή, οι δυνατότητες πρόσβασης, η ύπαρξη ή όχι οικονομικών κλίμακας και συσπείρωσης, οι συγκοινωνιακές εξυπηρετήσεις κλπ. αποτελούν παράγοντες καθορισμού αξίας.
- Τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου: το μέγεθος, το σχήμα, το μήκος της πρόσοψης, η δυνατότητα προβολής, φυσικός φωτισμός, κ.λπ.
- Το πολυεδαμικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι: όροι δόμησης και χρήσεις, που αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή.

Η αγορά ακινήτων είναι μία αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν (άνοδος - πτώση) στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς (π.χ. οικιστικά, εμπορικά, κ.λπ.) κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος των ιδιοκτησιών, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση επαγγελματικών χώρων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις ζητούμενες τιμές μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων, καθώς και σε πρόσφατες δικαιοπραξίες μίσθωσης ακινήτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

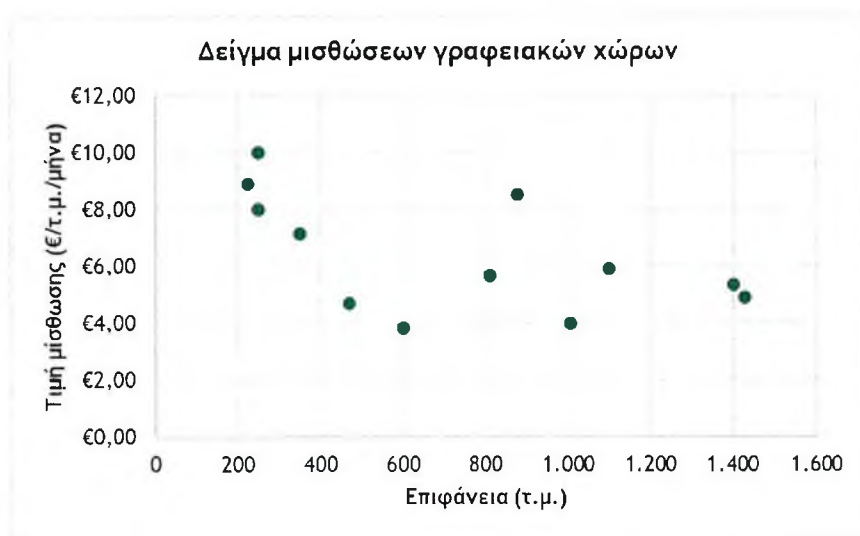
Τιμές Μίσθωσης Γραφείων

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή της υπό διερεύνησης ιδιοκτησίας, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €3,83/τ.μ. έως €10,00/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €6,41/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €5,79/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ./μήνα)
1	Κάτω Πετράλωνα	Γραφεία συνολικής επιφάνειας 1.430 τ.μ., σε 4 επίπεδα, κατασκευής 1980, με δομημένη καλωδίωση, διαμπερές, πλησίον Πειραιώς και Μετρό Κεραμεικού, δίπλα στο Ι.Κ.Α., είναι ελεύθερα προς μίσθωση με τιμή 7.000€/μήνα.	€7.000	1.430,00	€4,90
2	Ταύρος	Γραφείο 1.400 τ.μ., 2ου ορόφου, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευής 1967, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαινισμένο, 4 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, με κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης CCTV, ζητούμενη τιμή μίσθωσης 7.500€.	€7.500	1.400,00	€5,36
3	Ομόνοια	Πειραιώς, γραφείο 1.100 τ.μ., σε καλή κατάσταση, σε 5 επίπεδα, σε γωνιακό κτίριο προβολής, λειτουργικότατο, πλήρης υποδομών, ιδανικό για συστέγαση μεγάλων εταιρειών και οργανισμών, τιμή 6.500€ μηνιαίως.	€6.500	1.100,00	€5,91
4	Ομόνοια	Πειραιώς, γραφείο εμβαδού 1.004 τ.μ., 1ου ορόφου, προσόψεως, διαμπερές, διαμορφωμένο σε 20 περίπου μικρότερους χώρους εργασίας, με αντλία θερμότητας (ψύξη, θέρμανση), wc και wc ΑΜΕΑ, δομημένη καλωδίωση, πρόσβαση για ΑΜΕΑ, πρώην Ι.Ε.Κ., εντός κτιρίου γραφείων, με πρόσβαση στους σταθμούς του μετρό Ομόνοιας & Μεταξουργείο.	€4.000	1.004,00	€3,98
5	Μοσχάτο	Στην περιοχή του Μοσχάτου και σε απόσταση μόλις 280μ. από τον σταθμό ΗΣΑΠ Καλλιθέας διατίθεται προς μίσθωση ο 4ος όροφος συνολικής επιφάνειας 878,33 τ.μ. έναντι 7.500€/μήνα. Ο όροφος βρίσκεται σε ανακαινισμένο κτίριο γραφείων όπου στεγάζονται γραφεία πολυεθνικής εταιρείας και εταιρείας πληροφοριακών συστημάτων Βιομηχανίας. Με σύστημα κλιματισμού ψύξης θέρμανσης (εγκαταστάθηκε νέα κεντρική μονάδα κλιματισμού τον Σεπτέμβριο του 2019), δομημένη καλωδίωση ασθενών ρευμάτων CAT 5e, ψευδοροφή με φωτιστικά σώματα και σύστημα πυρανίχνευσης, πέντε υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Υποδομές και παροχές κτιρίου: δύο κλιμακοστάσια, τρεις ανεγκυστήρες ατόμων, γεννήτρια, κεντρική ψύξη -	€7.500	878,33	€8,54

		θέρμανση, πυρόσβεση, πυρανίχνευση, υποσταθμός ΔΕΗ, ασφάλεια 14/7, CCTV, υπηρεσίες security 14/7.			
6	Μοσχάτο	Γραφεία 810 τ.μ., 1ου - 2ου - 3ου ορόφου, κατασκευής 2010, επί της Πειραιώς, σε εξαιρετικής κατασκευής κτίριο (1ος 300τμ ,2ος 300τμ ,3ος 210τμ με 125τμ βεράντα), αυτόνομη θέρμανση, προσφέρεται έναντι 4.600€/μήνα.	€4.600	810,00	€5,68
7	Μοσχάτο	Γραφείο 600 τ.μ., 1ου ορόφου, διαμπερές, κατασκευής 2000, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, σε καλή κατάσταση, διαμορφωμένοι χώροι γραφείων, χώροι ανοιχτής διάταξης (open plan), 600 μ. απόσταση από σταθμό ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πλησίον οδός Πειραιώς, κεντρική θέρμανση και ψύξη με fan coil, ανεξάρτητες μονάδες a/c, 2 ανελκυστήρες προσωπικού 450 kg και ένας ανελκυστήρας βαρέως τύπου 3000 kg, δίκτυο οπτικών ινών, διατίθενται έναντι 2.300€/μήνα.	€2.300	600,00	€3,83
8	Ταύρος	Επί της Πειραιώς, επαγγελματικός χώρος 470 τ.μ., 1ου ορόφου, προσόψεως, διαμπερές, γωνιακό, κατασκευής 1970, κατάλληλο για γραφεία εταιρειών, βιοτεχνία, πρώην Ασφαλιστικό Γραφείο, διατίθεται 2.200€ μηνιαίως.	€2.200	470,00	€4,68
9	Ταύρος	Επί της Πειραιώς, γραφείο 350 τ.μ., 1ου ορόφου, γωνιακό, προσόψεως, κατασκευής 1976, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, ανακαινισμένο, προσφέρεται στην τιμή των 2.500€/μήνα.	€2.500	350,00	€7,14
10	Ταύρος	Γραφείο 250 τ.μ., 1ου ορόφου, κατασκευής 1980, πλησίον ΗΣΑΠ, επί της Πειραιώς, πλησίον εμπορικού κέντρου, με 17 έτοιμες θέσεις εργασίας, εσωτερική καλωδίωση, προσφέρεται 2.500€/μήνα.	€2.500	250,00	€10,00
11	Ταύρος	Γραφείο 250 τ.μ., 1ου ορόφου, κατασκευής 1990, πάρκινγκ 5 θέσεων, με ανελκυστήρας φορτίων, πλησίον ΗΣΑΠ, Πειραιώς και συγκοινωνιών.	€2.000	250,00	€8,00
12	Άγιος Ιωάννης Ρέντη	Σε κτίριο σύγχρονων προδιαγραφών και μοντέρνας αρχιτεκτονικής, επί της Πειραιώς στο ύψος του Αγίου Ιωάννη Ρέντη και πλησίον λεωφόρου Κηφισού, διατίθεται προς μίσθωση ο Δ' όροφος γραφείων 225τ.μ., με κλιματισμό, ψευδοροφές, κινητά χωρίσματα κλπ. ενώ εξυπηρετείται με θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο.	€2.000	225,00	€8,89

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ./μήνα)
Ελάχιστο	225,00	€3,83
Μέγιστο	1.430,00	€10,00
Μέσος	730,61	€6,41
Διάμεσος	705,00	€5,79



Τιμές Μίσθωσης Καταστημάτων

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης καταστημάτων στην ευρύτερη περιοχή της υπό διερεύνησης ιδιοκτησίας, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €5,21/τ.μ. έως €20,45/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €11,28/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €9,61/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Καταστημάτων							
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ανηγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ./μήνα)	Ανηγμένη Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ./μήνα)
1	Μοσχάτο	Ισόγειος επαγγελματικός χώρος 1.000 τ.μ., γωνιακός, προσόψεως, κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, διαθέσιμος για χρήση γραφείων, αποθήκευσης, διανομής και καταστήματος. Μεγάλος προαύλιος χώρος στάθμευσης και φορτοεκφόρτωσης. Προς μίσθωση έναντι 5.000€/μήνα.	€5.000	1.000,00	960,00	€5,00	€5,21
2	Ταύρος	Κατόστημα 540 τ.μ., υπογείου - ισογείου, προσόψεως, ύψος 5 μ., καλή κατάσταση, επί της Πειραιώς, ισόγειο 280 τ.μ., πατάρι 140 τ.μ., υπόγειο 120 τ.μ, με πρόσοψη 13 μέτρα, καλή κατάσταση, προβολής, κατάλληλο για τράπεζα και όλες τις χρήσεις, προσφέρεται στην τιμή των 6.000€.	€6.000	540,00	350,67	€11,11	€17,11
3	Μοσχάτο	Επαγγελματικός χώρος 530 τ.μ., ισόγειος, γωνιακός, προσόψεως, κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, με ζητούμενη τιμή μίσθωσης 3.000€ μηνιαίως.	€3.000	530,00	490,00	€5,66	€6,12
4	Μοσχάτο	Πλησίον Πειραιώς, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ, βιομηχανικός χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, καλή κατάσταση, με ισόγειο 335τ.μ, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, γερανογέφυρα, αναβατόριο, βιομηχανικό δάπεδο, ακάλυπτος χώρος για αποθήκευση, ακάλυπτος χώρος για	€2.700	475,00	370,00	€5,68	€7,30

		φορτοεκφόρτωση, ασφαλτοστρωμένος περιβάλλοντας χώρος, διατίθεται έναντι 2.700€/μήνα.					
5	Μοσχάτο	Επί Πειραιώς, κατάστημα 400 τ.μ., ισόγειο, κατασκευής 1980, ενιαίος χώρος, πάρκινγκ, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, περιλαμβάνει ισόγειο 220 τ.μ. και υπόγειο 180τ.μ., μεγάλη πρασιά μπροστά στο κατάστημα κατάλληλος και για πάρκινγκ, μεγάλης προβολής, διαθέσιμο έναντι 3.800€ μηνιαίως.	€3.800	400,00	256,00	€9,50	€14,84
6	Πετράλωνα	Πλησίον διασταύρωσης Πειραιώς και Πέτρου Ράλλη, κτίριο 230 τ.μ., ισογείου - 1ου, προσόψεως, καλή κατάσταση, Αποτελείται από ισόγειο 130 τ.μ, ενιαίος χώρος, ύψος 4 μ, 1ος όροφος 100 τ.μ., με 30 τ.μ. χώρος γραφείων.	€1.600	230,00	170,00	€6,96	€9,41
7	Γκάζι	Κατάστημα συνολικού εμβαδού 200 τ.μ., με ισόγειο 120τ.μ. και πατάρι 80 τ.μ., κατασκευής 1990, υγειονομικού ενδιαφέροντος.	€3.000	200,00	146,67	€15,00	€20,45
8	Ταύρος	Ταύρος, Κέντρο, κατάστημα 162 τ.μ., ισόγειο, κατασκευής 1959, σε εμπορικό, πολυσύχναστο δρόμο πλησίον Πειραιώς, αποτελούμενο από ισόγεια αίθουσα 87 τ.μ. και υπόγειο 75 τ.μ., διατίθεται έναντι 1.000€/μήνα.	€1.000	162,00	102,00	€6,17	€9,80

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ./μήνα)	Ανηγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ.)	Ανηγμένη Τιμή Μονάδος ανά τ.μ. (€/τ.μ./μήνα)
Ελάχιστο	162,00	€5,00	102,00	€5,21
Μέγιστο	1.000,00	€15,00	960,00	€20,45
Μέσος	442,13	€8,14	355,67	€11,28
Διάμεσος	437,50	€6,56	303,33	€9,61



Τιμές Μίσθωσης Υπόγειων Θέσεων Στάθμευσης

Τέλος, σχετικά με τις τιμές μίσθωσης υπόγειων θέσεων στάθμευσης, που αφορά πρωτίστως ζητούμενες τιμές μίσθωσης, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε στην περιοχή κυμαίνεται μεταξύ € 40 έως € 70 ανά θέση, με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €55,76/Θ.Σ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €58,82/Θ.Σ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου.

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Πλήθος Θέσεων (Θ.Σ.)	Τιμή Μίσθωσης Μηνιαίως ανά Θ.Σ. (€/Θ.Σ.)
1	Άνω Πετράλωνα	Αιολέων 24 - 26, χώρος στάθμευσης πυλωτής, διατίθεται έναντι 50€/μήνα.	€50	1,00	€50,00
2	Γκάζι	Χώρος στάθμευσης στο υπόγειο 370 τ.μ., με ράμπα, έναντι 1.000€ μηνιαίως.	€1.000	17,00	€58,82
3	Κάτω Πετράλωνα	Υπόγειος χώρος στάθμευσης εμβαδού 10 τ.μ, κατασκευής 2010, προσφέρεται έναντι 70€/μήνα.	€70	1,00	€70,00
4	Ταύρος, Κέντρο	Χώρος στάθμευσης πιλοτής, εμβαδού 20 τ.μ., διατίθεται έναντι 60€/μήνα.	€60	1,00	€60,00
5	Κάτω Πετράλωνα	Χώρος στάθμευσης πιλοτής ισογείου, έναντι 40€/μήνα.	€40	1,00	€40,00

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά Θ.Σ. (€/μήνα/Θ.Σ.)
Ελάχιστο	1,00	€40,00
Μέγιστο	17,00	€70,00
Μέσος	4,20	€55,76
Διάμεσος	1,00	€58,82

Οι επόμενοι δύο πίνακες παρουσιάζουν εκείνες τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο, ανάλογα με την χρήση. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, το έτος κατασκευής καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Γραφείων												
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ./μήνα)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ./μήνα
						Συντελεστές Στάθμισης						
2	Ταύρος	Γραφείο 1.400 τ.μ., 2ου ορόφου, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευής 1967, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαινισμένο, 4 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, με κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης CCTV, ζητούμενη τιμή μίσθωσης 7.500€.	€7.500	1.400,00	€5,36	-10%	5%	10%	-10%	€5,01	20%	1,00
6	Μοσχάτο	Γραφεία 810 τ.μ., 1ου - 2ου - 3ου ορόφου, κατασκευής 2010, επί της Πειραιώς, σε εξαιρετικής κατασκευής κτίριο (1ος 300τμ ,2ος 300τμ ,3ος 210τμ με 125τμ βεράντα), αυτόνομη θέρμανση, προσφέρεται έναντι 4.600€/μήνα.	€4.600	810,00	€5,68	-10%	2%	0%	0%	€5,22	20%	1,04
8	Ταύρος	Επί της Πειραιώς, επαγγελματικός χώρος 470 τ.μ., 1ου ορόφου, προσόψεως, διαμπερές, γωνιακός, κατασκευής 1970, κατάλληλο για γραφεία εταιρειών, βιοτεχνία, πρώην Ασφαλιστικό Γραφείο, διατίθεται 2.200€ μηνιαίως.	€2.200	470,00	€4,68	0%	0%	-5%	10%	€4,91	20%	0,98
9	Ταύρος	Επί της Πειραιώς, γραφείο 350 τ.μ., 1ου ορόφου, γωνιακό, προσόψεως, κατασκευής 1976, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, ανακαινισμένο, προσφέρεται στην τιμή των 2.500€/μήνα.	€2.500	350,00	€7,14	-10%	0%	0%	-10%	€5,77	20%	1,15
12	Άγιος Ιωάννης Ρέντη	Σε κτίριο σύγχρονων προδιαγραφών και μοντέρνας αρχιτεκτονικής, επί της Πειραιώς στο ύψος του Αγίου Ιωάννη Ρέντη και πλησίον λεωφόρου Κηφισού, διατίθεται προς μίσθωση ο Δ' όροφος γραφείων 225τ.μ., με κλιματισμό, ψευδοροφές, κινητά χωρίσματα κλπ. ενώ εξυπηρετείται με θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο.	€2.000	225,00	€8,89	-10%	-1%	0%	-20%	€6,34	20%	1,27
											100%	€5,45
στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€5,50

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Καταστημάτων												
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Ανοιγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ./μήνα)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ./μήνα
1	Μοσχάτο	Ισόγειος επαγγελματικός χώρος 1.000 τ.μ., γωνιακός, προσόψεως, κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, διαθέσιμος για χρήση γραφείων, αποθήκευσης, διανομής και καταστήματος. Μεγάλος προαύλιος χώρος στάθμευσης και φορτοεκφόρτωσης. Προς μίσθωση έναντι 5.000€/μήνα.	€5.000	960,00	€5,21	-10%	4%	20%	-10%	€5,27	20%	1,05
3	Μοσχάτο	Επαγγελματικός χώρος 530 τ.μ., ισόγειος, γωνιακός, προσόψεως, κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, με ζητούμενη τιμή μίσθωσης 3.000€ μηνιαίως.	€3.000	490,00	€6,12	-10%	-1%	20%	-10%	€5,91	20%	1,18
4	Μοσχάτο	Πλησίον Πειραιώς, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ, βιομηχανικός χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, καλή κατάσταση, με ισόγειο 335τ.μ, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, γερανογέφυρα, αναβατήριο, βιομηχανικό δάπεδο, ακάλυπτος χώρος για αποθήκευση, ακάλυπτος χώρος για φορτοεκφόρτωση, ασφαλτοστρωμένος περιβάλλοντας χώρος, διατίθεται έναντι 2.700€/μήνα.	€2.700	370,00	€7,30	-10%	-2%	15%	0%	€7,41	20%	1,48
6	Πετράλωνα	Πλησίον διασταύρωσης Πειραιώς και Πέτρου Ράλλη, κτίριο 230 τ.μ., ισόγειο - 1ου, προσόψεως, καλή κατάσταση, Αποτελείται από ισόγειο 130 τ.μ, ενιαίος χώρος, ύψος 4 μ, 1ος όροφος 100 τ.μ., με 30 τ.μ. χώρος γραφείων.	€1.600	170,00	€9,41	-10%	-4%	15%	-20%	€7,49	20%	1,50
8	Ταύρος	Ταύρος, Κέντρο, κατάστημα 162 τ.μ., ισόγειο, κατασκευής 1959, σε εμπορικό, πολυσύχναστο δρόμο πλησίον Πειραιώς, αποτελούμενο από ισόγεια αίθουσα 87 τ.μ. και υπόγειο 75 τ.μ., διατίθεται έναντι 1.000€/μήνα.	€1.000	102,00	€9,80	-10%	-5%	15%	-20%	€7,75	20%	1,55
											100%	€6,76
στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€6,80

Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται για παρόμοια ακίνητα κατόπιν διαπραγματεύσεων ανέρχεται σε ποσοστά μεταξύ 10% και 15% ανάλογα με τα χαρακτηριστικά στοιχεία του ακινήτου (ύπαρξη προβολής, θέσης, επιφάνεια κλπ.).

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα επαγγελματικών χώρων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ως τιμή μονάδας στο ποσό των €5,50/τ.μ./μήνα για τα γραφεία και στα € 6,80/τ.μ./μήνα. για το εμπορικό κατάστημα. Για τις θέσεις στάθμευσης, θεωρούμε ότι ένα εύλογο μίσθωμα μηνιαίως για το σύνολο θα είναι της τάξης των € 30/θέση στάθμευσης.

Μέθοδος των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow Method

Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Approach) προσδιορίζει την αξία με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με το υφιστάμενο μισθωτικό καθεστώς της, αλλά και με το μελλοντικό. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση των μισθωμένων χώρων της ιδιοκτησίας. Οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματορροής (διάρκεια μισθωτηρίου συμβολαίου, η καταβολή των μισθωμάτων, τα συναφή έξοδα και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου, τα ποσοστά ετήσιας προσαύξησης κλπ.). Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, η οποία συνήθως συμπίπτει με την διάρκεια των συμφωνητικών μίσθωσης, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική / τερματική αξία της χρηματοροής. Έπειτα, προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές με μία προ φόρων απόδοση, το επιτόκιο προεξόφλησης έτσι ώστε να καταλήξουμε στην παρούσα αξία.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών, χρησιμοποιήσαμε το ισχύον μισθωτικό καθεστώς για έκαστο τμήμα της ιδιοκτησίας (ανάλογα με την χρήση και τον μισθωτή) μέχρι την λήξη της τρέχουσας μίσθωσης που έχει συμφωνηθεί με την Εταιρεία, τόσο για τους μισθωμένους χώρους όσο και τους ιδιοχρησιμοποιούμενους. Ως εκ τούτου, υπολογίσαμε τα συμβατικά μισθώματα, καθώς και το αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή, βασιζόμενοι αφενός στο υφιστάμενο μισθωτήριο, αφετέρου σε στοιχεία της αγοράς. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίστηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου σε παρούσα αξία. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε ανά χρήση όπως και ο αντίστοιχος συντελεστής κεφαλαιοποίησης δίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Γραφεία	Κατάστημα	Parking / Αποθήκες
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of greece GR 10 Index, Avg. 2020)	1,39%	1,39%	1,39%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	8,00%	7,00%	9,00%
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,00%	0,00%	0,00%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,00%	0,00%	0,00%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	8,00%	7,00%	9,00%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	1,15%	1,15%	1,15%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%	0,00%	0,00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0,50%	0,50%	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,65%	7,65%	9,65%

$$R = K + GN - D$$

όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)

K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)

GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)

D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

ο συντελεστής «K» αναλύεται ως εξής στους επιμέρους κινδύνους: $K = k + i + q$ όπου

k = η απόδοση που περιλαμβάνει τους κινδύνους Αγοράς, Θέσης, Κατασκευής και Νομικού κινδύνου (All Risks Yield - ARY)

i = η απόδοση που περιλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με την «ποιότητα» των μισθωτών, και

q = η απόδοση που περιλαμβάνει των κίνδυνο των μισθώσεων λαμβάνοντας υπόψη εάν το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο ή υπομισθωμένο.

Κατά συνέπεια ο συντελεστής προεξόφλησης για κάθε ακίνητο υπολογίζεται ως εξής:

$$R = K + GN - D = (k + i + q) + GN - D$$

- Η αναπροσαρμογή βασίστηκε στους όρους εκάστου μισθωτηρίου συμβολαίου, σύμφωνα με τις κατωτέρω προβλέψεις αναφορικά με τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF):

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ	Γν Ετήσιο % Αύξησης
2017	1,505%	1,14%	2,64%
2018	1,934%	0,77%	2,71%
2019	1,870%	0,52%	2,39%
2020	-9,504%	-0,57%	0,00%
2021	4,117%	0,69%	1,69%
2022	5,579%	0,88%	1,88%
2023	3,742%	1,02%	2,02%
2024	2,433%	1,56%	2,56%
2025	1,011%	1,56%	2,56%

- Οι δαπάνες συντήρησης επιπλέον ενός αποθεματικού - Capital Expenditure-CapEx, υπολογίσθηκαν από 1,50% έως 3%,
- Οι μισθωμένοι χώροι και η απώλεια πληρότητας, υπολογίσθηκαν στο 3,00% ετησίως
- Στο έτος λήξης εκάστης μίσθωσης θεωρούμε ότι θα επαναμισθωθούν από τον τρέχοντα χρήστη στα επίπεδα του αγοραίου μισθώματος (όχι κενή περίοδος).
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,00%,

Τα χρηματοοικονομικά μοντέλα - discounted cash flow models, που προσδιορίζουν την Αγοραία Αξία τόσο των μισθωμένων όσο και των κενών τμημάτων παρουσιάζονται κατωτέρω:

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow											
Οριζόντιες Ιδιοκτησίες A2, B2, Γ2, Δ2, Ε2		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σ ης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	IKA	01.12.2020 31.05.2021	0,50	€ 62.967	-€ 1.889	€ 0	€ 61.078	€ 133.890	0,96	1,00	€ 58.596
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	1.996,00	01.06.2021 31.05.2022	1,50	€ 133.890	-€ 39.920	€ 0	€ 93.970	€ 133.890	0,88	1,00	€ 82.974
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 10.495	01.06.2022 31.05.2023	2,50	€ 136.147	-€ 4.084	€ 0	€ 132.063	€ 136.147	0,81	1,00	€ 107.326
Έναρξη Μίσθωσης:	1/6/2013	01.06.2023 31.05.2024	3,50	€ 138.703	-€ 4.161	€ 0	€ 134.542	€ 138.703	0,75	1,00	€ 100.636
Λήξη Μίσθωσης:	31/5/2021	01.06.2024 31.05.2025	4,50	€ 141.499	-€ 4.245	-€ 4.245	€ 133.009	€ 141.499	0,69	1,00	€ 91.569
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.06.2025 31.05.2026	5,50	€ 145.126	-€ 4.354	-€ 4.354	€ 136.418	€ 145.126	0,63	1,00	€ 86.439
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	3,00%	01.06.2026 31.05.2027	6,50	€ 148.845	-€ 4.465	-€ 4.465	€ 139.914	€ 148.845	0,58	1,00	€ 81.596
Μη Μισθωμένοι Χώροι-Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.06.2027 31.05.2028	7,50	€ 152.660	-€ 4.580	-€ 4.580	€ 143.500	€ 152.660	0,54	1,00	€ 77.025
		01.06.2028 31.05.2029	8,50	€ 156.573	-€ 4.697	-€ 4.697	€ 147.178	€ 156.573	0,49	1,00	€ 72.709
		01.06.2029 31.05.2030	9,50	€ 160.586	-€ 4.818	-€ 4.818	€ 150.950	€ 160.586	0,45	1,00	€ 68.636
		01.06.2030+	9,50				€ 160.586		0,45	12,50	€ 912.713
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 18.254
									Σύνολο		€ 1.721.965
									Αγοραία Αξία (€)		€ 1.721.965
									Αξία (€/m²)		€ 863

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow											
Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Αποθήκη Υπογείου ΥΑ-2, Ισόγειο κατάστημα Ι-2 και Πατάρι Ι-2		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε & ΤΡΟΧΟΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	01.12.2020 31.10.2021	0,92	€ 32.172	-€ 483	€ 0	€ 31.689	€ 71.278	0,93	1,00	€ 29.619
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	1.208,00	01.11.2021 31.10.2022	1,92	€ 71.278	-€ 6.040	€ 0	€ 65.238	€ 71.278	0,87	1,00	€ 56.642
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 2.925	01.11.2022 31.10.2023	2,92	€ 72.479	-€ 1.087	€ 0	€ 71.392	€ 72.479	0,81	1,00	€ 57.581
Έναρξη Μίσθωσης:	1/11/2015	01.11.2023 31.10.2024	3,92	€ 73.840	-€ 1.108	€ 0	€ 72.732	€ 73.840	0,75	1,00	€ 54.493
Λήξη Μίσθωσης:	31/10/2021	01.11.2024 31.10.2025	4,92	€ 75.328	-€ 1.130	-€ 2.260	€ 71.939	€ 75.328	0,70	1,00	€ 50.068
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.11.2025 31.10.2026	5,92	€ 77.259	-€ 1.159	-€ 2.318	€ 73.782	€ 77.259	0,65	1,00	€ 47.702
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.11.2026 31.10.2027	6,92	€ 79.239	-€ 1.189	-€ 2.377	€ 75.673	€ 79.239	0,60	1,00	€ 45.448
Μη Μισθωμένοι Χώροι- Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.11.2027 31.10.2028	7,92	€ 81.270	-€ 1.219	-€ 2.438	€ 77.613	€ 81.270	0,56	1,00	€ 43.300
		01.11.2028 31.10.2029	8,92	€ 83.353	-€ 1.250	-€ 2.501	€ 79.602	€ 83.353	0,52	1,00	€ 41.254
		01.11.2029 31.10.2030	9,92	€ 85.489	-€ 1.282	-€ 2.565	€ 81.642	€ 85.489	0,48	1,00	€ 39.305
		01.11.2030+	9,92				€ 85.489		0,48	14,29	€ 587.952
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 11.759
									Σύνολο		€ 1.041.603
									Αγοραία Αξία (€)		€ 1.041.603
									Αξία (€/m ²)		€ 862

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow											
Οριζόντια Ιδιοκτησία Υπογείου Β' - Χώρος Β		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ	01.12.2020 31.12.2020	0,08	€ 300	-€ 5	€ 0	€ 296	€ 6.100	0,99	1,00	€ 293
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	299,00	01.01.2021 31.12.2021	1,08	€ 6.100	-€ 1.047	€ 0	€ 5.053	€ 6.100	0,91	1,00	€ 4.573
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 300	01.01.2022 31.12.2022	2,08	€ 6.202	-€ 93	€ 0	€ 6.109	€ 6.202	0,83	1,00	€ 5.043
Έναρξη Μίσθωσης:	1/6/2016	01.01.2023 31.12.2023	3,08	€ 6.319	-€ 95	€ 0	€ 6.224	€ 6.319	0,75	1,00	€ 4.685
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2020	01.01.2024 31.12.2024	4,08	€ 6.446	-€ 97	-€ 193	€ 6.156	€ 6.446	0,69	1,00	€ 4.226
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2025 31.12.2025	5,08	€ 6.611	-€ 99	-€ 198	€ 6.314	€ 6.611	0,63	1,00	€ 3.953
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.01.2026 31.12.2026	6,08	€ 6.781	-€ 102	-€ 203	€ 6.476	€ 6.781	0,57	1,00	€ 3.697
Μη Μισθωμένοι Χώροι- Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.01.2027 31.12.2027	7,08	€ 6.955	-€ 104	-€ 209	€ 6.642	€ 6.955	0,52	1,00	€ 3.459
		01.01.2028 31.12.2028	8,08	€ 7.133	-€ 107	-€ 214	€ 6.812	€ 7.133	0,47	1,00	€ 3.235
		01.01.2029 31.12.2029	9,08	€ 7.316	-€ 110	-€ 219	€ 6.987	€ 7.316	0,43	1,00	€ 3.026
		01.01.2030+	9,08				€ 7.316		0,43	11,11	€ 35.205
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 704
									Σύνολο		€ 70.691
									Αγοραία Αξία (€)		€ 70.691
									Αξία (€/m²)		€ 236

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow											
15 Θέσεις Στάθμευσης (Θ.Σ. No.7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30)		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	Άνευ Μισθωτή	01.12.2020 30.11.2021	1,00	€ 5.400	-€ 81	€ 0	€ 5.319	€ 7.200	0,91	1,00	€ 4.851
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	210,00	01.12.2021 30.11.2022	2,00	€ 5.400	-€ 81	€ 0	€ 5.319	€ 7.200	0,83	1,00	€ 4.424
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 0	01.12.2022 30.11.2023	3,00	€ 5.491	-€ 82	€ 0	€ 5.409	€ 7.321	0,76	1,00	€ 4.103
Έναρξη Μίσθωσης:	-	01.12.2023 30.11.2024	4,00	€ 5.594	-€ 84	€ 0	€ 5.510	€ 7.459	0,69	1,00	€ 3.812
Λήξη Μίσθωσης:	-	01.12.2024 30.11.2025	5,00	€ 5.707	-€ 86	-€ 171	€ 5.450	€ 7.609	0,63	1,00	€ 3.438
Αναπροσαρμογή:	-	01.12.2025 30.11.2026	6,00	€ 5.853	-€ 88	-€ 176	€ 5.590	€ 7.804	0,58	1,00	€ 3.216
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.12.2026 30.11.2027	7,00	€ 6.003	-€ 90	-€ 180	€ 5.733	€ 8.004	0,52	1,00	€ 3.008
Μη Μισθωμένοι Χώροι-Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.12.2027 30.11.2028	8,00	€ 6.157	-€ 92	-€ 185	€ 5.880	€ 8.209	0,48	1,00	€ 2.814
		01.12.2028 30.11.2029	9,00	€ 6.315	-€ 95	-€ 189	€ 6.031	€ 8.420	0,44	1,00	€ 2.632
		01.12.2029 30.11.2030	10,00	€ 6.477	-€ 97	-€ 194	€ 6.185	€ 8.636	0,40	1,00	€ 2.462
		01.12.2030+	10,00				€ 8.636		0,40	11,11	€ 38.191
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 764
										Σύνολο	€ 72.187
									Αγοραία Αξία (€)		€ 72.187
									Αξία ανά Θέση Στάθμευσης (€/Θ.Σ)		€ 4.812

Σύμφωνα με τους παραπάνω πίνακες, η Αγοραία Αξία των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών σύμφωνα με την Προσέγγιση της Προσόδου και της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των € 2.906.446. Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα ανά στάθμη και μισθωτή:

Μέθοδος Εισοδήματος			
Επίπεδο	Επιφάνεια Βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Μισθωτής	Αγοραία Αξία
Β' Υπόγειο	299,00	ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	€70.691
	210,00	Ελευθέρας Μίσθωσης	€72.187
Α' Υπόγειο	549,00	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε & ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	€1.041.603
Ισόγειο	559,00		
Ημιώροφος	100,00	ΙΚΑ	€1.721.965
Α' Όροφος	560,00		
Β' Όροφος	359,00		
Γ' Όροφος	359,00		
Δ' Όροφος	359,00		
Ε' Όροφος	359,00		
Σύνολα	3.713,00		€2.906.446

9.5.3 Στάθμιση Μεθόδων και Τελική Σύνοψη Αγοραίας Αξίας

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίστηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόστηκε και πώς αυτά σχετίζονται με τα εκτιμώμενα περιουσιακά στοιχεία και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου κατά 70% αντίστοιχα.

Μέθοδος Εκτίμησης	Συντελεστής Στάθμισης	Αξία Ανά Μέθοδο	Σταθμισμένη Αξία (€)
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	30%	€ 2.933.789	€ 880.137
Μέθοδος Προσόδου	70%	€ 2.906.446	€ 2.034.512
Σύνολα	100%		€ 2.914.649
Τελική Αγοραία Αξία (€)			€ 2.915.000

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία των υπό εξέταση είκοσι τριών οριζόντιων ιδιοκτησιών επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, κατόπιν στρογγυλοποιήσεων, ανέρχεται στο ποσό των:

ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (€ 2.915.000)

Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.						
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια Βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (%)	Αγοραία Αξία
Πειραιώς 181, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	Β' Υπόγειο	299,00	20,00	€2.914.649
				210,00	15,00	
			Α' Υπόγειο	549,00	25,00	
			Ισόγειο	559,00	125,00	
			Ημιώροφος	100,00	-	
			Α' Όροφος	560,00	83,00	
			Β' Όροφος	359,00	55,00	
			Γ' Όροφος	359,00	57,00	
			Δ' Όροφος	359,00	59,00	
			Ε' Όροφος	359,00	61,00	
Σύνολα		1.724,20		3.713,00	500,00	€ 2.915.000

9.6 Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, η διαδικασία επιμερισμού συνήθως αντιμετωπίζεται με έναν από τους τρεις παρακάτω τρόπους:

- Τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις για την υφιστάμενη χρήση της κατά την συγκεκριμένη ημερομηνία και στη συνέχεια, αφαιρώντας αυτή την αξία από την αξία ή την τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία που αποδίδεται στα κτήρια ή
- Τον καθορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων και τυχόν βελτιώσεων στην γη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία και αφαιρώντας την από την αξία ή τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία της γης ή
- Τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις, έπειτα του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων, προσθέτοντας τα δύο ποσά μαζί και έπειτα προσαρμόζοντας έκαστο ανάλογα με τη σχέση που έχει το άθροισμα των αξιών των δύο συστατικών με την αξία ή την τιμή που πρόκειται να επιμεριστεί.

Στα πλαίσια του επιμερισμού της Αγοραίας Αξίας και λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα χρήση του ακινήτου, θεωρήσαμε ότι ο πλέον ενδεδειγμένος τρόπος είναι ο τρόπος Α. Για τον προσδιορισμό της αξίας του γηπέδου, υιοθετήσαμε την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς.

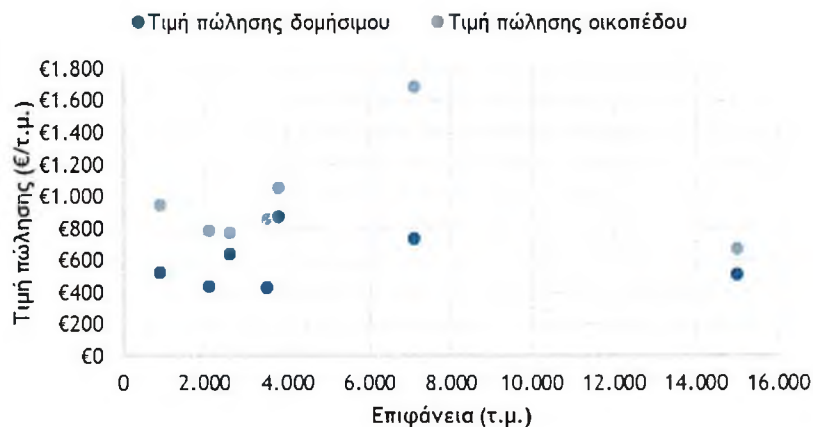
Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του γηπεδικού σκέλους του ακινήτου, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με το υπό διερεύνηση ακίνητο και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων με δυνατότητα ανέγερσης επαγγελματικού ακινήτου παρόμοιας χρήσης, στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του ακινήτου, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις. Το εύρος τιμών ανά τ.μ. οικοπέδου κυμάνθηκε από €667/τ.μ. έως €1.690/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €966/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €857/τ.μ. Αντίστοιχα, τα εύρη τιμών ανά δομήσιμη επιφάνεια (ήτοι της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης λόγω συγκριτικών με διαφορετικό συντελεστή δόμησης από το εκτιμώμενο) κυμαίνονται από €429/τ.μ. έως €877/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €594/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €525/τ.μ.

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Οικοπέδων							
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)	Επιτρεπόμενη Δομήσιμη Επιφάνεια (τ.μ)	Τιμή Μονάδος ανά Δομήσιμη (€/τ.μ.)
1	Μοσχάτο	Μοσχάτο, επί της Πειραιώς, οικόπεδο 15.000 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,30, άρτιο & οικοδομήσιμο, προσφέρεται στην τιμή των 10.000.000€.	€10.000.000	15.000	€667	19.500,00	€513
2	Ταύρος	Οικόπεδο εμβαδού 7.100 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 2,3, 3 όψεων, κύρια πρόσοψη 114 μ., άρτιο & οικοδομήσιμο, επί της Πειραιώς, κοντά σε ηλεκτρικό σταθμό, πωλείται έναντι 12.000.000€.	€12.000.000	7.100	€1.690	16.330,00	€735
3	Μοσχάτο	Επί Πειραιώς, οικόπεδο 3.800 τ.μ., με παλαιό κτίριο, εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,20, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, μεγάλη πρόσοψη, προβολής, έναντι 4.000.000€.	€4.000.000	3.800	€1.053	4.560,00	€877

4	Αγ. Ιωάννης Ρέντη	Οικόπεδο 3.500 τ.μ., εντός σχεδίου, γωνιακό, πλησίον Λεωφόρου Πειραιώς και Κηφισού, με σ.δ. 2,0, πωλείται στην τιμή των 3.000.000€.	€3.000.000	3.500	€857	7.000,00	€429
5	Μοσχάτο	Οικόπεδο 2.600 τ.μ., εντός σχεδίου, γωνιακό, πρόσοψη 45 μ., σ.δ. 1,20, επί της Πειραιώς, κατάλληλο για κτίριο γραφείων, πωλείται προς 2.000.000€.	€2.000.000	2.600	€769	3.120,00	€641
6	Ταύρος	Οικόπεδο 2.103 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,80, πρόσοψη 49 μ., άρτιο & οικοδομήσιμο, κατάλληλο για κατοικίες, καταστήματα, σουπερμάρκετ, γραφεία, εκθέσεις κλπ., με εύκολη πρόσβαση πλησίον Λεωφ. Πειραιώς. Ζητούμενη τιμή 1.650.000€.	€1.650.000	2.103	€785	3.785,40	€436
7	Κάτω Πετράλωνα	Επί Πειραιώς, στο Γκάζι, οικόπεδο εμβαδού 900 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,80, 3 όψεων, πρόσοψη 35 μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, προσφέρεται έναντι τιμή 850.000€.	€850.000	900	€944	1.620,00	€525

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)	Επιτρεπόμενη Δομήσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος ανά Δομήσιμη (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	900,00	€667	1.620,00	€429
Μέγιστο	15.000,00	€1.690	19.500,00	€877
Μέσος	5.000,43	€966	7.987,91	€594
Διάμεσος	3.500,00	€857	4.560,00	€525

Δείγμα πωλήσεων οικοπέδων



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από επί τόπου έρευνα στην περιοχή, από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με τοπικούς παράγοντες και μεσίτες της περιοχής. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Το εύρος του δείγματος των συγκριτικών στοιχείων, έγκειται κατά κύριο λόγο στο γεγονός της θέσης των ιδιοκτησιών, της προβολής τους, και των τεχνικών χαρακτηριστικών τους. Στην ευρύτερη περιοχή ευνοούνται οι επαγγελματικές χρήσεις. Σχετικά με την αγορά, παρατηρήσαμε ότι υπάρχει ικανοποιητική προσφορά ακινήτων. Παράλληλα, η υπάρχουσα προσφορά σημαίνει ότι η αγορά την τρέχουσα χρονική περίοδο είναι ιδιαίτερα ενεργή.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τα συγκριτικά στοιχεία που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τα πλέον συγκρίσιμα για την υπό μελέτη ιδιοκτησία και συγκεκριμένα σε επίπεδο τιμής μονάδας δομήσιμης επιφανείας. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η τοποθεσία, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση του ακινήτου και την τοποθεσία του, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές:

Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων - Προσδιορισμός τιμής μονάδας δομήσιμης επιφάνειας													
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή	Μέγιστη Επιφάνεια Δόμησης (τ.μ.)	Τιμή μονάδας στη Δομήσιμη (€/τ.μ)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Εμβαδόν Οικοπέδου	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.	
													Συντελεστές Στάθμισης
1	Μοσχάτο	Μοσχάτο, επί της Πειραιώς, οικόπεδο 15.000 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,30, άρτιο & οικοδομήσιμο, προσφέρεται στην τιμή των 10.000.000€.	€10.000.000	19.500,00	512,82	-20%	25,89%	0%	0%	€516	20%	103,29	
2	Ταύρος	Οικόπεδο εμβαδού 7.100 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 2,3, 3 όψεων, κύρια πρόσοψη 114 μ., άρτιο & οικοδομήσιμο, επί της Πειραιώς, κοντά σε ηλεκτρικό σταθμό, πωλείται έναντι 12.000.000€.	€12.000.000	16.330,00	734,84	-20%	20,61%	-10%	-10%	€574	20%	114,86	
5	Μοσχάτο	Οικόπεδο 2.600 τ.μ., εντός σχεδίου, γωνιακό, πρόσοψη 45 μ., σ.δ. 1,20, επί της Πειραιώς, κατάλληλο για κτίριο γραφείων, πωλείται προς 2.000.000€.	€2.000.000	3.120,00	641,03	-20%	-1,41%	0%	0%	€506	20%	101,12	
6	Ταύρος	Οικόπεδο 2.103 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,80, πρόσοψη 49 μ., άρτιο & οικοδομήσιμο, κατάλληλο για κατοικίες, καταστήματα, σουπερμάρκετ, γραφεία, εκθέσεις κλπ., με εύκολη πρόσβαση πλησίον Λεωφ. Πειραιώς. Ζητούμενη τιμή 1.650.000€.	€1.650.000	3.785,40	435,89	-20%	-0,30%	20%	0%	€417	20%	83,44	
7	Κάτω Πετράλωνα	Επί Πειραιώς, στο Γκάζι, οικόπεδο εμβαδού 900 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,80, 3 όψεων, πρόσοψη 35 μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, προσφέρεται έναντι τιμή 850.000€.	€850.000	1.620,00	524,69	-20%	-3,91%	0%	0%	€403	20%	80,67	
											100%	€483,38	
											στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας		€480

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας των € 480/τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας (ή € 1.104/τ.μ. επιφάνειας οικοπέδου). Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται ως ακολούθως:

$$1.724,20\text{τ.μ.} \times 2,30 \times € 480/\text{τ.μ.} = € 1.903.516,80$$

Το ποσοστό συνιδιοκτησίας της Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε. ανέρχεται σε 500%, συνεπώς, η Αγοραία Αξία του ποσοστού της πλήρης κυριότητας αντιστοιχεί σε €951.758,40 ≈ € 952.000

Επομένως, ο επιμερισμός της Αγοραίας Αξίας στα συστατικά στοιχεία του ακινήτου δίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας (€)	
Γήπεδο	€ 952.000
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 1.963.000
Εύλογη Αξία	€ 2.915.000

Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά έναν λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται, ενώ πραγματοποιείται για λογιστικούς και σκοπούς φορολογίας. Στο επίπεδο αυτό θεωρούμε σκόπιμο να επισημάνουμε ότι, ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν θα πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την Αγοραία ή την Εύλογη Αξία των επιμέρους τμημάτων.

9.7 Φωτογραφίες ιδιοκτησιών

Εξωτερική άποψη των ιδιοκτησιών



Εσωτερική άποψη των ιδιοκτησιών με γραφειακή χρήση



Εσωτερική άποψη των ιδιοκτησιών με εμπορική χρήση (Ισόγειο-Πατάρι-Α' Υπόγειο)



Εσωτερική άποψη των ιδιοκτησιών με αποθηκευτική χρήση ή θέσεων στάθμευσης



Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

Οι κατωτέρω Όροι, Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Έκθεσης Αποτίμησης.

Πληρότητα Συμφωνίας

Γίνεται αντιληπτό και συμφωνείται ότι οι Όροι εμπεριέχουν την πλήρη συναίνεση των μερών και ότι όλα τα άρθρα, διαπραγματεύσεις, και απεικονίσεις που δεν συμπεριλαμβάνονται ακυρώνονται. Οι Όροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβληθούν, τροποποιηθούν, ή διαφοροποιηθούν παρά μόνο εγγράφως και από τα δύο μέρη.

Σκοπός

Η έκθεσή μας είναι έγκυρη όταν επιδειχθεί στο σύνολό της και επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί μόνο για το σκοπό που προορίζεται και αναγράφεται σ' αυτήν. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών της αποτίμησης δεν αποτελούν είτε αποσπασματικά, είτε στο σύνολό τους δίκαιη γνώμатеυση «fairness opinion».

Εμπιστευτικότητα

Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή εκτός από την περίπτωση που χρηματοδοτείται με κεφάλαιο ή δανεισμό από τρίτα μέρη για επενδύσεις, είτε στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, είτε για συμμετοχή σε συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά σχήματα, τα οποία οι Εντολείς σκέφτονται να ιδρύσουν σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, όπως Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς, ή που αναπτύχθηκαν κατά την διάρκεια της παρούσας ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα που έχει θεσπίσει ο Εκτιμητής. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο Εκτιμητής συμφωνεί ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και ότι τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε σε συμφωνία με, και υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση που αποτελούν κατά αποκλειστικότητα μέλημα και ευθύνη των Εντολέων. Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς τα θεωρήσαμε ως αληθή και ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα και δεν προβήκαμε στην επαλήθευσή τους.

Αποζημίωση

Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεων της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

Πρόσθετες Εργασίες

Η εταιρεία μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες, ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με τα υπό διερεύνηση πάγια, ακίνητη ιδιοκτησία, δικαιώματα, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οιασδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της παρούσας έκθεσης.

Περιγραφή Παγίων

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση παγίων, ιδιοκτησιών, ή δικαιωμάτων θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά. Τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες, ή δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερα βαρών και δεσμεύσεων εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται. Υποθέτουμε ότι υπάρχει απόλυτη συμβατότητα με τους Νόμους και τους τοπικούς Κανονισμούς

εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται, στην έκθεση αποτίμησης. Τα σχέδια των γηπέδων, τοπογραφικά και άλλα διαγράμματα και υποστηρικτικά έγγραφα στην παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνονται μόνο για να βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει την ιδιοκτησία. Τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία μας και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την πληρότητα και την εγκυρότητά τους. Εκτός και αν αλλού αναφέρεται, λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιοσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις ιδιοκτησίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στην βέλτιστη χρήση της.

Απρόβλεπτες Καταστάσεις

Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.

Πρόσθετες Υποθέσεις

Υποθέτουμε ότι τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες και δικαιώματα, κατέχονται αξιόπιστα και στην βάση της χρηστής και ανταγωνιστικής διοίκησης. Οι πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από τρίτα μέρη θεωρήθηκαν ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματικότητα και λήφθηκαν ως αληθή. Δεν αναλαμβάνουμε οιαδήποτε ευθύνη και δεν εγγυόμαστε για την ακρίβειά τους. Υποθέτουμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, πιστοποιητικά πληρότητας, συναινέσεις, ή νομικά και διοικητικά έγγραφα από οποιοδήποτε τοπικό, υπερτοπικό, ή εθνικό κυβερνητικό σώμα, ιδιωτική υπηρεσία ή οργανισμό, έχουν ή μπορούν να αποκτηθούν ή/και να ανανεωθούν για κάθε χρήση που η αποτίμηση έχει βασισθεί. Η αποτίμηση και ο προσδιορισμός των αξιών για τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν βασισθεί στις κατωτέρω υποθέσεις:

1. Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων γηπέδων και κτιρίων λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
2. Όλες οι πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από τον ιδιοκτήτη, είναι ακριβείς, ειδικότερα αναφορικά με επιφάνειες κτιρίων, κτηματολογικά έγγραφα, τεχνικές περιγραφές κτιρίων, συμβάσεις μίσθωσης, τίτλοι ιδιοκτησίας, τα ποσά των ετήσιων καταβλητέων φόρων. Στηριχθήκαμε ότι οι αυτή ή πληροφόρηση είναι αληθής και πλήρης και ότι δεν υπήρχαν άλλα απρόβλεπτα γεγονότα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν την αποτίμηση.
3. Δεν διενεργήθηκε τεχνικός έλεγχος για την κατάλληλη μόνωση των κτιριακών εγκαταστάσεων από τον Εκτιμητή, για την στατικότητα τους, καθώς και για την ομαλή λειτουργία του λοιπού εξοπλισμού τους. Επιπροσθέτως, δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο στις υπάρχουσες εκθέσεις και τοπογραφικά υπομνήματα των ιδιοκτησιών.
4. Δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο αναφορικά με τα κατασκευαστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των ιδιοκτησιών και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν έγινε χρήση βλαβερών υλικών κατά την κατασκευή ή την επισκευή τους.
5. Δεν ελέγξαμε θέματα, αρχαιολογικής, δασικής, οικολογικής, ή άλλης περιβαλλοντικής φύσης αναφορικά με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες.
6. Δεν έγινε φυσική αυτοψία επί των γηπέδων των ιδιοκτησιών για την εξακρίβωση της περιβαλλοντικής μόλυνσής τους.
7. Έκαστος ενδιαφερόμενος αγοραστής των ιδιοκτησιών μπορεί να αποκτήσει νομική αξιολόγηση για την γηπεδική έκταση και την κτιριακή εγκατάσταση.
8. Κατά την εκπόνηση της αποτίμησης δεν λάβαμε υπόψη μας οιαδήποτε δαπάνη πώλησης ή φόρους που πρέπει να καταβληθούν για την πώληση των παγίων.

Αποποίηση Ευθυνών

Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση, έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Ενώ έχει πραγματοποιηθεί κάθε προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, ο Εκτιμητής δεν δύναται να εγγυηθεί την εγκυρότητα τους. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες που προσδιορίστηκαν ή τα γεγονότα που δύναται να έχουν σημαντική επιρροή στην μεταβολή τους.

Οι αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν έχουν ως σκοπό να πληροφορήσουν τον Πελάτη και να του παρέχουν τα κατάλληλα εργαλεία ώστε να κατανοήσει με σαφήνεια τις υφιστάμενες αγοραίες αξίες των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων.

Οι προβλέψεις που έγιναν βασίσθηκαν σε διάφορες παραδοχές και προσδιοριστικούς παράγοντες, τους οποίους δεν μπορούμε να εγγυηθούμε και να διαβεβαιώσουμε. Οι εν λόγω παραδοχές μπορούν να διαφοροποιηθούν, σύμφωνα με την μεταβλητότητα της αγοράς και τις τάσεις που παρατηρούνται σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα.

Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα και να εξετάσει την τεχνική επάρκεια, την νομική ωριμότητα και την περιβαλλοντική κατάσταση των ιδιοκτησιών και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.

Η εκπόνηση των προτάσεων και των υποδείξεων που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι προκαταρκτικές και εκφράζουν εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές χωρίς κοστολογικές επιμετρήσεις για τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύναται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε τρίτο χωρίς την προηγούμενη συναίνεση του Εκτιμητή.

