Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.02.26 11:11:44 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,26/02/2021

Αριθ. Πρωτ.:2338191

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΒΙΚΕ ALERT HELLAS ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ-ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΑ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΒΙΚΕ ALERT HELLAS ΕΠΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **2248701000**.

Την **26/02/2021** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2489557**, η από 31/12/2020 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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση Ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την Αποτίμηση της Αξίας της Περιουσίας της

BIKE ALERT HELLAS E.Π.Ε.

βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2019
και των διατάξεων των άρθρων 128-133 του Ν.4601/2019 και του
Ν.1297/1972

DFK PD AUDIT AE
Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών, Λογιστών & Συμβούλων Επιχειρήσεων
Χ. Σαμπάγκ – Σ. Χούρι 3 (πρώην Πρεμετής), ΤΚ 151 25 Μαρούσι
Τηλ.: +30 (210) 7249302, Fax: +30 (210) 7212075
ΑΜ ΣΟΕΛ: 163 ΑΜ ΕΛΤΕ:031 www.pdaudit.gr

Περιεχόμενα

1	Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί	4
2	Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας	5
3	Εταίροι – Εταιρικό Κεφάλαιο	6
4	Διαχειριστές - Εκπροσώπηση της Εταιρείας	6
5	Νομοθετικό πλαίσιο για την Μετατροπή Νομικής Μορφής	7
6	Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες	10
7	Μέθοδος αποτίμησης	11
8	Μεθοδολογία αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων	11
9	Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπής της Νομικής Μορφής της Εταιρείας την 31Δεκεμβρίου 2019 (Ποσά σε Ευρώ)	15
10	Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Εταιρείας	16
10.1	Ενεργητικό	16
10.1.1	Ενσώματα Πάγια	16
10.1.2	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	21
10.1.3	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	21
10.1.4	Εμπορεύματα	22
10.1.5	Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	22
10.1.6	Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	23
10.2	Υποχρεώσεις	24
10.2.1	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	24

10.2.2 Προμηθευτές και Λοιπές Εμπορικές Υποχρεώσεις 24

10.2.3 Πιστωτές Διάφοροι 24

10.2.4 Λοιπές Υποχρεώσεις 25

11 Συμπέρασμα - Ανακεφαλαίωση 26

12 Προσδιορισμός Ελάχιστου Μετοχικού Κεφαλαίου 26

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

I. Ισολογισμός της 31 Δεκεμβρίου 2019

II. Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων

Προς τους εταίρους της εταιρείας:
BIKE ALERT HELLAS Ε.Π.Ε.
Βεΐκου 23-25, Κουκάκι,
Τ.Κ 11742, Αθήνα

Αθήνα, 31 Δεκεμβρίου 2020
Αρ. Πρωτ: 306

Αξιότιμοι κύριοι,

Με εντολή του Νόμιμου Εκπροσώπου της εταιρείας **«BIKE ALERT HELLAS Ε.Π.Ε.»** (η «Εταιρεία») ως ανεξάρτητοι πραγματογνώμονες, συντάξαμε, με βάση τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, την παρούσα έκθεση για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρείας από Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.) σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2019.

Για την μετατροπή της Νομικής Μορφής της Εταιρείας από Ε.Π.Ε. σε Α.Ε., λήφθηκε επίσης υπόψη το άρθρο 4 του Ν. 4601/2019 και ειδικότερα οι σχετικές διατάξεις του Ν.1297/1972 που αναφέρονται στην παροχή φορολογικών κινήτρων για την συγχώνευση ή μετατροπή μεγάλων επιχειρήσεων.

Η παρούσα Έκθεση αντικαθιστά την από 4 Δεκεμβρίου 2020 Έκθεσή μας, καθώς λήφθηκε νέα επικαιροποιημένη αποτίμηση για ένα από τα ακίνητα της Εταιρείας με ημερομηνία 24 Δεκεμβρίου 2020. Η προηγούμενη αποτίμηση είχε γίνει με ημερομηνία 22 Ιουνίου 2020.

1 Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί

Σύμφωνα με το πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 9 Μαρτίου 2020, οι Εταίροι της Εταιρείας αποφάσισαν όπως ξεκινήσουν οι διαδικασίες για την μετατροπή της Νομικής Μορφής της της Εταιρείας από Ε.Π.Ε. σε Α.Ε. και για τον σκοπό αυτό εξουσιοδότησαν τον Νόμιμο Εκπρόσωπο της Εταιρείας να προχωρήσει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Ο Νόμιμος Εκπρόσωπος της Εταιρείας ανέθεσε στην ελεγκτική εταιρεία DFK PD AUDIT Α.Ε. και συγκεκριμένα στους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, κύριο Νικόλαο Τσιμπούκα του Χρήστου (ΑΜ ΣΟΕΛ: 1715, ΑΜ ΕΛΤΕ :1839) και στην κυρία Βαρβάρα Σαββίδη του Ηλία (ΑΜ ΣΟΕΛ: 4088, ΑΜ ΕΛΤΕ: 2379), να εξακριβώσουν την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπής εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019 και να συντάξουν την σχετική «Έκθεση Αποτίμησης» σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν.4548/2018, βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2019.

Σε σχέση με τις φορολογικές διατάξεις έγινε χρήση του άρθρου 4 του Ν. 4601/2019 και ειδικότερα οι σχετικές διατάξεις του Ν.1297/1972 που αναφέρονται στην παροχή φορολογικών κινήτρων για την συγχώνευση ή μετατροπή μεγάλων επιχειρήσεων.

Στους περιορισμούς αυτής της εργασίας σημειώνονται τα εξής:

- Η παρούσα εργασία δεν εξέτασε και ούτε είχε σκοπό να εξετάσει την επιχειρηματική ορθότητα της απόφασης για την μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρείας.
- Η έκφραση γνώμης για την αποτίμηση της περιουσίας της Εταιρείας, βασίσθηκε σε οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείες, τα οποία θεωρήσαμε ως ακριβή και πλήρη.
- Η Διοίκηση της υπό μετατροπή Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας της 31.12.2019, συντάχθηκε με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.) βάσει των οποίων κατατάσσεται στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων.
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2019 δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές καθώς δεν συντρέχει σχετική υποχρέωση από την ισχύουσα νομοθεσία.
- Οι διαδικασίες που διενεργήθηκαν, δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή άλλη μορφή διαβεβαίωσης, πέραν των όσων αναφέρουμε στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων.
- Ο νομικός ή φορολογικός έλεγχος επί των οικονομικών στοιχείων των εταιρειών, καθώς επίσης και το νομικό πλαίσιο για την υλοποίηση αυτής της συναλλαγής, δεν αποτέλεσε μέρος της παρούσας εργασίας.
- Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 10 του Ν.4601/2019, οι εμπειρογνώμονες θεωρούνται ανεξάρτητοι έναντι της υπό μετατροπή Εταιρείας, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπο τους, για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, οι απαιτήσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 του Ν.4449/2017 καθώς και της παρ.4 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.
- Εξετάσαμε το θέμα της ανεξαρτησίας και σας διαβεβαιώνουμε ότι δεν συντρέχει λόγος εξαίρεσης από την εργασία αυτή, καθώς δεν έχουμε διατελέσει τακτικοί ελεγκτές της υπό μετατροπή Εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρεία για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

Η παρούσα Έκθεση, θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. και θα παρουσιασθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας, στην Γενική Συνέλευση των Εταίρων προκειμένου αυτοί να προβούν στην έγκριση της αλλαγής της νομικής μορφής σε Α.Ε., στα πλαίσια των διατάξεων των άρθρων 128-133του Ν. 4601/2019.

2 Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας

Ίδρυση: Η υπό μετατροπή Εταιρεία ιδρύθηκε στις 3 Ιουλίου 1996 με την επωνυμία «ΣΠ. Η. ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ – ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ». Στις 14 Δεκεμβρίου 2017 τροποποιήθηκε η επωνυμία της Εταιρείας σε «BIKE ALERT - ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ – ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ -ΕΜΠΟΡΙΑ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «BIKE ALERT -

ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Π.Ε.», ενώ με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων της 3 Δεκεμβρίου 2019 τροποποιήθηκε εκ νέου η επωνυμία της σε «BIKE ALERT HELLAS ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ -ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΑ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ.» με διακριτικό τίτλο «BIKE ALERT HELLAS ΕΠΕ» δηλαδή στην σημερινή της μορφή με αριθμό ΓΕΜΗ 2248701000 και ΑΦΜ 095678550. Η διεύθυνση της Εταιρείας στο διαδίκτυο είναι: https://www.bikealert.gr

Έδρα: Ως έδρα της Εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Αθηναίων, οδός Βεΐκου αριθμός 23-25 (Κουκάκι) ενώ διατηρεί και υποκατάστημα στην Λεωφόρο Αθηνών 214, Αθήνα ΤΚ 10462.

Διάρκεια: Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε 32 έτη, αρχόμενης από την ημερομηνία καταχώρησης του τροποποιημένου καταστατικού της στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2050. Η διάρκεια της Εταιρείας είναι δυνατό να παραταθεί με απόφαση της συνέλευσης των εταίρων σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.3190/1955 όπως ισχύει σήμερα.

Σκοπός της Εταιρείας: Ο σκοπός της Εταιρείας είναι α) η εμπορία ανταλλακτικών μοτοσικλετών, β) η εμπορία αξεσουάρ μοτοσικλετών και γ) η εμπορία μοτοσικλετών και μοτοποδήλατων. Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρεία δύναται: α) να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοια ή παρεμφερή σκοπό οποιουδήποτε εμπορικού τύπου, β) να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και με οποιοδήποτε τρόπο, γ) να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία οπουδήποτε και δ) να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

3 Εταίροι – Εταιρικό Κεφάλαιο

Η υπό μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρεία έχει ως εταίρους το νομικό πρόσωπο με την επωνυμία «BIKE ALERT PLC» με έδρα το Ηνωμένο Βασίλειο και το φυσικό πρόσωπο κύριο Χριστάκης Βασιλείου Μπογιαντζέας. Το εταιρικό κεφάλαιο της ανέρχεται σε Ευρώ 2.003.400 διαιρούμενο σε 66.780 εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας Ευρώ 30 έκαστο από τα οποία 66.770 μερίδια κατέχονται από την «BIKE ALERT PLC» και 10 μερίδια κατέχονται από τον κ. Χριστάκη Βασιλείου Μπογιαντζέα.

4 Διαχειριστές - Εκπροσώπηση της Εταιρείας

Η διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας ασκείται από τον κ. Χριστάκη Βασιλείου Μπογιαντζέα, όπου σύμφωνα με το επικαιροποιημένο καταστατικό, η θητεία του ορίζεται από τον διορισμό του και για όλη την διάρκεια της Εταιρείας. Ο διαχειριστής διαχειρίζεται και εκπροσωπεί την Εταιρεία σε κάθε δικαστήριο οποιουδήποτε βαθμού και δικαιοδοσίας και σε κάθε Διοικητική, Οικονομική ή άλλη Αρχή, Τράπεζες κλπ.

Ο διαχειριστής υπογράφει για την Εταιρεία, θέτοντας την υπογραφή του κάτω από την εταιρική επωνυμία.

Ο διαχειριστής δύναται να αναθέσει σε άλλον την διενέργεια μεμονωμένων και συγκεκριμένων πράξεων διαχείρισης και εκπροσώπησης με έγγραφο, στο οποίο θα βεβαιώνεται η γνησιότητα της υπογραφής του από Δημόσια Αρχή.

5 Νομοθετικό πλαίσιο για την Μετατροπή Νομικής Μορφής

Οι σχετικές διατάξεις του Ν.4601/2019 που έχουν εφαρμογή στην παρούσα μετατροπή νομικής μορφής έχουν ως εξής:

Άρθρο 123.

«1.Σε περίπτωση μετατροπής σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από τα πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.
2.Η έκθεση εξακρίβωσης που συντάσσεται σύμφωνα με την παράγραφο 1 υποβάλλεται σε δημοσιότητα με ανάλογη εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.
3.Στην περίπτωση της παραγράφου 1, το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο, χωρίς νέες εισφορές, από το ποσό που προκύπτει, αν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή εταιρείας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της. Εφόσον το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή υπολείπεται από το ελάχιστο όριο που προβλέπεται από το νόμο ή το καταστατικό για την εταιρεία αυτή, η διαφορά καλύπτεται με νέες εισφορές.»

Άρθρο 128

1. Τα άρθρα 129 έως 133 εφαρμόζονται εφόσον η υπό μετατροπή εταιρεία είναι κεφαλαιουχική εταιρεία των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 (δηλαδή Α.Ε., Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε.).
2. Εφόσον δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση στον παρόντα στην υπό μετατροπή κεφαλαιουχική εταιρεία εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις της εταιρικής νομοθεσίας.

Άρθρο 129

Γραπτή έκθεση - Διαθεσιμότητα των εγγράφων για εξέταση από τους μετόχους ή τους εταίρους

1. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, δεν απαιτείται γραπτή έκθεση προς τους εταίρους για τη μετατροπή, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 106, εφόσον το σύνολο των εταίρων της υπό μετατροπή εταιρείας είναι συγχρόνως και διαχειριστές της.
3. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, το δικαίωμα των εταίρων που προβλέπεται στο άρθρο 107 (δικαίωμα μετόχου να λαμβάνει γνώση των απαραίτητων εγγράφων) μπορεί να ασκείται για συνεχή χρονική περίοδο που αρχίζει το αργότερο δέκα (10) ημέρες πριν από τη συνέλευση των εταίρων που καλείται να αποφασίσει για τη μετατροπή και λήγει με το τέλος της συνέλευσης αυτής.

Άρθρο 106

Λεπτομερής γραπτή έκθεση και ενημέρωση για τη μετατροπή

4. Δεν απαιτείται έκθεση του διοικητικού συμβουλίου ή των διαχειριστών σύμφωνα με την παράγραφο 1, εφόσον οι μέτοχοι ή οι εταίροι και οι κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου συμφωνούν εγγράφως να μην καταρτιστεί έκθεση. Το σχετικό έγγραφο πρέπει να έχει θεωρηθεί από τα πρόσωπα που προβλέπονται στο άρθρο 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ή από δικηγόρο.

Άρθρο 130

Απόφαση των εταίρων

1. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, η απόφαση της συνέλευσης των εταίρων λαμβάνεται σύμφωνα με την πλειοψηφία της παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 3190/1955.

3. Εφόσον μέτοχος ή εταίρος της υπό μετατροπή εταιρείας ευθύνεται προσωπικά, μετά τη μετατροπή, για τα χρέη της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή, απαιτείται η ρητή συναίνεσή του. Το ίδιο ισχύει σε περίπτωση μετατροπής σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, εφόσον μέτοχος ή εταίρος της υπό μετατροπή εταιρείας πρόκειται να λάβει μερίδια που αντιστοιχούν σε εξωκεφαλαιακές εισφορές.

4. Μέτοχος ή εταίρος που διαφώνησε με τη μετατροπή, δικαιούται να ζητήσει την εξαγορά των μετοχών ή των μεριδίων του ή, κατά περίπτωση, την έξοδό του από την υπό μετατροπή εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την οικεία εταιρική μορφή, που εφαρμόζονται αναλόγως. Ο ίδιος μέτοχος ή εταίρος δικαιούται επίσης να μεταβιβάσει τις μετοχές ή τα μερίδιά του σε τρίτους κατά παρέκκλιση καταστατικών όρων που εισάγουν απαγορεύσεις ή δεσμεύσεις αναφορικά με τη δυνατότητα μεταβίβασης.

Άρθρο 131

Περιεχόμενο και τύπος της απόφασης για τη μετατροπή, ελάχιστο κεφάλαιο, μετοχές και εταιρικά μερίδια της μετατραπείσας εταιρείας

1. Για το περιεχόμενο και τον τύπο της απόφασης της συνέλευσης των μετόχων ή των εταίρων για τη μετατροπή, εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 122 του Ν.4601/2019.

2. Σε περίπτωση μετατροπής σε ανώνυμη εταιρεία, σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, για το ελάχιστο κεφάλαιο και την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 123 (Εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ή Ελεγκτική Εταιρεία ή ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές)

Άρθρο 132

Είσοδος νέων μετόχων ή εταίρων

Στην εταιρεία με τη νέα της νομική μορφή μπορεί να εισέλθουν νέοι μέτοχοι ή εταίροι σύμφωνα με τους κανόνες που διέπουν τη λειτουργία της.

Άρθρο 156

Στην αρχή του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 3190/1955 (Α' 91) προστίθεται το γράμμα α' και στο τέλος του πρώτου εδαφίου προστίθεται περίπτωση β' ως εξής:

«β. Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης μπορεί να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρία με απόφαση της συνέλευσης των εταίρων, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των τριών πέμπτων (3/5) του συνολικού αριθμού των εταίρων, οι οποίοι εκπροσωπούν τα τρία πέμπτα (3/5) του εταιρικού κεφαλαίου, εφόσον με την ίδια απόφαση αποφασίζεται αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης ύψους τουλάχιστον διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ με αντίστοιχη τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας με τις ως άνω πλειοψηφίες. Σε αυτή την περίπτωση, τυχόν δεκαδικός αριθμός που προκύπτει σχετικά με την πλειοψηφία του αριθμού των εταίρων, στρογγυλοποιείται στην αμέσως επόμενη ακέραιη μονάδα, εφόσον το κλάσμα είναι τουλάχιστον ίσο με το μισό της ή στην αμέσως προηγούμενη μονάδα, εφόσον το κλάσμα είναι μικρότερο του μισού της.»

Άρθρο 4

Σχέση με φορολογικές διατάξεις

«Οι διατάξεις του ν.δ. 1297/1972 (Α' 217), των νόμων 2166/1993 (Α' 137), 4172/2013 (Α' 167) και άλλων νόμων, ιδίως φορολογικού ή αναπτυξιακού περιεχομένου, οι οποίες αναφέρονται σε μετασχηματισμούς που αποτελούν αντικείμενο του παρόντος, διατηρούνται σε ισχύ ως προς τις φορολογικές τους ρυθμίσεις και τα παρεχόμενα πλεονεκτήματα ή κίνητρα. Κατά τα λοιπά, οι αναφερόμενοι στα νομοθετήματα αυτά μετασχηματισμοί διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, ιδίως όσον αφορά το επιτρεπτό, τις προϋποθέσεις, τη διαδικασία πραγματοποίησης και τα αποτελέσματά τους».

Ν.1297/1972

Άρθρο 2

«1. Η εκ της κατά το άρθρο 1 συγχωνεύσεως ή μετατροπής προκύπτουσα υπεραξία δεν υπόκειται κατά τον χρόνο της συγχωνεύσεως ή μετατροπής, εις φόρο εισοδήματος.

2. Η κατά την προηγουμένη παράγραφο υπεραξία, διαπιστουμένη δι' απογραφής των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των συγχωνευόμενων ή μετατρεπόμενων επιχειρήσεων και εμφανιζομένη απαραιτήτως εις ειδικούς λογαριασμούς της συγχωνευούσης ή της νέας εταιρείας μέχρι του χρόνου διαλύσεώς της, θεωρείται περιερχομένη εις ταύτην και φορολογείται κατά τον χρόνον της καθ' οιανδήποτε τρόπον διαλύσεώς της».

Άρθρο 3

«3. Προκειμένου υπολογισμού των επιστομένων από τα ακαθάριστα έσοδα αποσβέσεων επί της αξίας των εισφερόμενων έσοδα αποσβέσεων επί της αξίας των εισφερόμενων από την συγχωνευόμενη ή μετατρεπόμενη επιχείρηση, παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει των ισχυουσών διατάξεων, λαμβάνεται ως βάσεις ή αναπόσβεστος αξία η οριστικώς αναγνωρισθείσα, βάσει των ισχυουσών διατάξεων εκάστου παγίου περιουσιακού στοιχείου, προσαυξημένη κατά την αναλογούσαν εις αυτήν

υπεραξία, η οποία προέκυψε κατά την μετατροπή ή συγχώνευση των επιχειρήσεων. Αι υπολογιζόμεναι αποσβέσεις επί της υπεραξίας της αναλογούσης εις αποσβεσθείσαν αξίαν των εισφερόμενων από την μετατρεπόμενη ή συγχωνευόμενη επιχείρηση παγίων περιουσιακών στοιχείων δεν εκπίπτονται εκ των ακαθαρίστων εσόδων της εκ μετατροπής ή συγχωνεύσεως προελθούσης εταιρείας, προκειμένου υπολογισμού των καθαρών κερδών αυτής, βάσει των ισχυουσών διατάξεων».

6 Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες

Η υπό μετατροπή Εταιρεία, τηρεί τα λογιστικά της βιβλία με την διπλογραφική μέθοδο και συντάσσει τις Οικονομικές της Καταστάσεις σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα» (εφεξής Ε.Λ.Π.)

Η υπό μετατροπή Εταιρεία βάση των μεγεθών της κατατάσσεται στις μικρές εταιρείες, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014) και δεν απαιτείται να ελέγχεται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2019, συντάχθηκε από την Διοίκηση της Εταιρείας βάση των ίδιων πολιτικών και μεθόδων που ακολουθήθηκαν και για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων των προηγούμενων χρήσεων.

Η υπό μετατροπή Εταιρεία αποτελεί μέλος του Ομίλου «BIKE ALERT PLC» με έδρα το Ηνωμένο Βασίλειο (Αγγλία) και έχει επαρκή λογιστική υποστήριξη, διατηρεί επαρκές Λογιστικό Σύστημα και παρακολουθεί σε ηλεκτρονικά αρχεία κάθε στοιχείο του Ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται ηλεκτρονικά και περιλαμβάνουν σε ανάλυση όλα τα στοιχεία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα αρχεία που λάβαμε υπόψη για την επισκόπηση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού .

- Αρχείο που καταχωρούνται αναλυτικά όλες οι συναλλαγές (ημερολόγιο)
- Αρχείο με τις μεταβολές κάθε τηρούμενου λογαριασμού (αναλυτικό καθολικό)
- Αρχείο ενσωμάτων και άυλων παγίων,
- Αρχείο ιδιόκτητων Αποθεμάτων
- Αρχείο απαιτήσεων πελατών,
- Αρχείο λοιπών περιουσιακών στοιχείων,
- Αρχείο λογαριασμών καθαρής θέσης,
- Αρχείο λογαριασμών υποχρεώσεων,
- Αναλυτικό Ισοζύγιο Λογαριασμών

Η επισκόπησή μας αφορούσε την συμφωνία των κονδυλίων των λογαριασμών του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2019, με τα σχετικά λογιστικά αρχεία και την αποτίμηση των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις πραγματικές τους αξίες. Ειδικότερα:

- Πραγματοποιήθηκε αντιπαραβολή των ποσών τα οποία είναι καταχωρημένα στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού με τα αντίστοιχα ποσά των Λογιστικών Αρχείων που τηρεί με ηλεκτρονικό τρόπο η Εταιρεία.

- Επισκοπήσαμε τους λογαριασμούς που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ως προς το εύλογο της εμφάνισης τους σε πραγματικές αξίες.
- Επισκοπήθηκαν οι αρχές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπως παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- Προσδιορίσθηκε η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και το ποσό της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου.
- Προσδιορίσθηκε ο αριθμός των μετοχών που θα εκδοθούν βάση της ονομαστικής αξίας των αντίστοιχων εταιρικών μεριδίων.

7 Μέθοδος αποτίμησης

Για την έκφραση της γνώμης μας, για την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπής εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 131 του Ν.4601/2019, χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο της **Πραγματικής Καθαρής Θέσης**, ως την πιο ενδεδειγμένη καθώς εκτός των ακίνητων που αποτιμήθηκαν σε πραγματικές αξίες, δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για τα οποία απαιτείται ιδιαίτερη προσέγγιση για την αποτίμηση τους.

Πραγματική Καθαρή Θέση της υπό μετατροπή εταιρείας αποτελεί το καθαρό ενεργητικό το οποίο αποτελεί την διαφορά μεταξύ του συνόλου της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των αντίστοιχων στοιχείων του παθητικού (υποχρεώσεων) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31 Δεκεμβρίου 2019.

Στη συνέχεια παραθέτουμε την μεθοδολογία αποτίμησης που ακολουθήθηκε για τα αναλυτικά στοιχεία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της υπό Μετατροπής Εταιρείας.

8 Μεθοδολογία αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

Ενσώματα Πάγια: Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία όπως τα γήπεδα - οικόπεδα, κτήρια κτηριακές εγκαταστάσεις, αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα αγοραία αξία αυτών . Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας αυτών, βασισθήκαμε στις εκθέσεις αποτίμησης που λάβαμε από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Ο προσδιορισμός της αγοραίας / πραγματικής αξίας των επί μέρους κονδυλίων έγινε ως εξής:

Κτήρια: Οι μέθοδοι εκτίμησης που ακολουθήθηκαν είναι η Συγκριτική Μέθοδος, η Εισοδηματική Μέθοδος και συνδυασμός αυτών (στάθμιση μεθόδων) κατά περίπτωση καθώς και η Υπολειμματική Μέθοδος.

Η **Συγκριτική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Μέθοδος με βάση την Αγοραία Αξία ή Comparable Sales Approach ή Sales Comparison Approach ή Comparative Method (UK) ή Market Approach [IVS]) που είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου

να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επηρεάζουν την αξία,
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων παρόμοιων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Η **Εισοδηματική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων ή Income Approach [IVS] ή Income Capitalization Approach ή Investment Method (UK)) στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου. Η μέθοδος αυτή κρίνεται κατάλληλη για τον προσδιορισμό της αξίας ενοικιαζόμενων ή εμπορικών ακινήτων. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου (Rack rented - freehold) με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

- Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου.
- Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.
- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.
- Υπολογισμός της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου.

Η **Υπολειμματική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Αξιοποίησης ή Υπολειμματικής Αξίας ή Residual Method) οδηγεί στην προοπτική αποδοτικότερης αξιοποίησης του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα- greenfields) είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση (Highest & Best Use) στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν- ανακαινιστούν (brownfields). Η λογική της μεθόδου αυτής προσδιορίζει το μέγιστο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Η μεθοδολογία αυτή, πραγματοποιεί μια λεπτομερή προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας βέλτιστης αξιοποίησης, ξεκινώντας από την φάση της αγοράς, ανέγερσης και πώλησης, καταλήγοντας στην υπολειμματική αξία (αγοραία αξία) του προς αξιοποίηση ακινήτου, που αντιπροσωπεύει την σημερινή αγοραία αξία του υφιστάμενου ακινήτου,

ελεύθερου προς ανάπτυξη. Είναι εύλογο ότι η σημερινή αξία είναι άμεσα εξαρτημένη από την τελική αξία (και ζήτηση) που θα έχει το τελικό προϊόν-κατασκευή.

Τα λοιπά ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία όπως μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός, μεταφορικά μέσα κλπ., αποτιμήθηκαν στο ιστορικό κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις.

Άυλα Πάγια Στοιχεία: Τα Άυλα Πάγια Στοιχεία όπως η δημιουργία ιστοσελίδας, και λοιπά σχετικά έξοδα, αποτιμήθηκαν στο ιστορικό κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν σωρευμένες απομειώσεις.

Αποθέματα: Τα αποθέματα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμήθηκε με βάση την αναμενόμενη τιμή πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων ολοκλήρωσης και πώλησης όπου συντρέχει περίπτωση.

Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις: Οι Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις επισκοπήθηκαν ως προς την ύπαρξη επισφαλειών και διενεργήθηκαν όπου απαιτείτο οι απαραίτητες προβλέψεις, ώστε το υπόλοιπο αυτών να αντανακλά την πραγματική αξία τους. Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα ή μέρος των ποσών που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα: Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Παροχές στο προσωπικό: Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τα ασφαλιστικά ταμεία για τους εργαζομένους σε αυτή, διαχωρίζονται σε προγράμματα καθορισμένων εισφορών (Defined Contribution) και σε προγράμματα καθορισμένων παροχών (Defined Benefit). Βάσει του εργατικού δικαίου οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης το ύψος της οποίας σχετίζεται με τις αποδοχές των εργαζομένων, τη διάρκεια της υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία, δεν δικαιούνται αποζημίωση.

Η οφειλόμενη αποζημίωση, σε περίπτωση συνταξιοδότησης, είναι ίση με 40% του ποσού που θα καταβαλλόταν σε περίπτωση απόλυσης άνευ αιτίας. Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλεται τελικά από την Εταιρεία καθορίζεται αφού ληφθεί υπόψη η προϋπηρεσία των εργαζομένων και η αμοιβής τους. Οι υποχρεώσεις για τους εργαζόμενους της Εταιρείας προσδιορίσθηκαν βάση των σχετικών διατάξεων του Ν.2112/1920 όπως ισχύει.

Εμπορικές & Λοιπές Υποχρεώσεις: Οι Εμπορικές και οι Λοιπές υποχρεώσεις αναλύθηκαν ως προς τη φύση τους και το ύψος των οφειλόμενων ποσών και επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή εταιρείας, όπως συντάχθηκε από τους Διαχειριστές της Εταιρείας μαζί με την Εκτίμηση των Ορκωτών Ελεγκτών κατά την 31.12.2019, παρατίθεται παρακάτω.

9 Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπής της Νομικής Μορφής της Εταιρείας την 31Δεκεμβρίου 2019 (Ποσά σε Ευρώ)

	Λογιστική Αξία κατά την 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης Ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών 31.12.2019	Διαφορά
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	2.543.529,37	3.163.000,00	(619.470,63)
Μηχανολογικός εξοπλισμός	45.610,99	35.705,20	9.905,79
Μεταφορικά μέσα	81.020,07	55.996,26	25.023,81
Λοιπός εξόπλισμός	18.854,22	11.419,83	7.434,39
Σύνολο	**2.689.014,65**	**3.266.121,29**	**(577.106,64)**
Άυλα Πάγια Στοιχεία			
Λοιπά Άυλα	203.729,52	34.892,18	168.837,34
Λοιπές απαιτήσεις	10.800,58	10.800,58	-
Σύνολο	**214.530,10**	**45.692,76**	**168.837,34**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**2.903.544,75**	**3.311.814,05**	**(408.269,30)**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορεύματα	2.064.639,44	2.064.639,44	-
Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις	576.850,34	439.486,87	137.363,47
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	443.041,59	443.041,59	-
Σύνολο κυκλοφορουντων στοιχείων	**3.084.531,37**	**2.947.167,90**	**137.363,47**
Σύνολο Ενεργητικού	**5.988.076,12**	**6.258.981,95**	**(270.905,83)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		86.488,93	(86.488,93)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές εμπορικές	1.338.009,11	1.338.009,11	-
Πιστωτές διάφοροι	2.736.349,71	2.736.349,71	-
Λοιπές υποχρεώσεις	63.181,90	63.181,90	-
	4.137.540,72	**4.137.540,72**	**-**
Σύνολο υποχρεώσεων	**4.137.540,72**	**4.224.029,65**	**(86.488,93)**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Εταιρικό κεφάλαιο	2.003.400,00	2.003.400,00	-
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον	(152.864,60)	31.552,30	(184.416,90)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**1.850.535,40**	**2.034.952,30**	**(184.416,90)**
Υποχρεώσεων	**5.988.076,12**	**6.258.981,95**	**(270.905,83)**

10 Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Εταιρείας

10.1 Ενεργητικό

10.1.1 Ενσώματα Πάγια

	Αξία Κτήσεως	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	Αξία Εκτίμησης	Διαφορά
			(α)	(β)	(α)-(β)
Ακίνητα	2.723.710,36	(180.180,99)	2.543.529,37	3.163.000,00	(619.470,63)
Μηχανολογικός εξοπλισμός	830.489,48	(784.878,49)	45.610,99	35.705,20	9.905,79
Μεταφορικά μέσα	374.536,60	(293.516,53)	81.020,07	55.996,26	25.023,81
Λοιπός εξόπλισμός	887.602,30	(868.748,08)	18.854,22	11.419,83	7.434,39
Σύνολο	**4.816.338,74**	**(2.127.324,09)**	**2.689.014,65**	**3.266.121,29**	**(577.106,64)**

Παρακάτω παρατίθεται σχετική ανάλυση ανά κατηγορία παγίου περιουσιακού στοιχείου.

Ακίνητα

Ο λογαριασμός αναφέρεται σε τέσσερα ακίνητα που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία. Τα ειδικότερα στοιχεία των Ακινήτων όπως αυτά περιλαμβάνονται στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Ενσώματων Παγίων» έχουν ως εξής:

Κτήρια - Κτηριακές Εγκαταστάσεις

Κωδικός Παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημερομηνία Κτήσης	Αξία Κτήσης 31.12.2019	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2019	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2019
11.00.00.0000	Κτίριο οδού Βείκου αρ.23	1/1/2013	351.977,53	94.401,45	257.576,08
11.00.00.1024	Αποθήκη Βείκου 45,80 Ν843	1/1/2017	27.873,00	2.389,84	25.483,16
11.00.00.1025	Αποθήκη Βείκου 24,50 Ν839	1/1/2017	15.596,00	1.337,68	14.258,32
11.00.00.1026	Αποθήκη Βεϊκου 41,90 Ν841	1/1/2017	26.433,00	2.264,64	24.168,36
11.00.00.1027	Αποθήκη Βείκου 52,80	1/1/2017	33.072,00	2.835,76	30.236,24
11.00.00.1028	Ισόγειο Κατάστημα 30,80 Ν842	1/1/2017	92.750,04	8.347,50	84.402,54
11.07.00.0000	Κτίρια -εγκατ/σεις σε ακιν.τρίτων	1/1/2009	117.261,82	61.188,49	56.073,33
11.07.00.1000	Κτίρια- εγκατ. (15.02.)	1/1/2010	14.914,70	5.072,96	9.841,74
11-09-00-0000	ΒΕΛΤ.ΑΚΙΝΗΤΟΥ Λ.ΑΘΗΝΩΝ 214	17/06/01	3.158,54	2.342,66	815,88
11-00-00-1029	ΚΤΙΡΙΟ Λ.ΑΘΗΝΩΝ 138	31/12/2019	3.000,00	0,00	3.000,00
11-00-00-1029	ΚΤΙΡΙΟ Λ.ΑΘΗΝΩΝ 138	31/12/2019	38,42	0,00	38,42
11-00-00-1029	ΚΤΙΡΙΟ Λ.ΑΘΗΝΩΝ 138	31/12/2019	16.103,19	0,00	16.103,19
11-00-00-1029	ΚΤΙΡΙΟ Λ.ΑΘΗΝΩΝ 138 (ΥΠΟΘΗΚΟΦ.ΑΘΗΝΩΝ)	16/12/2019	10.899,24	0,00	10.899,24
11-00-00-1029	ΚΤΙΡΙΟ Λ.ΑΘΗΝΩΝ 138	12/12/2019	1.940.000,00	0,00	1.940.000,00
11-00-00-1029	ΚΤΙΡΙΟ Λ.ΑΘΗΝΩΝ 138	4/12/2019	70.632,88	0,00	70.632,88
			2.723.710,36	**180.180,99**	**2.543.529,37**

Τα ακίνητα αποτιμήθηκαν στην αγοραία αξία τους σύμφωνα με σχετικές Εκθέσεις Εκτίμησης που λάβαμε από ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων που επισυνάπτονται στην παρούσα Έκθεση (Παράρτημα ΙΙ. Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων). Ανάλυση της Αξίας Εκτίμησης των ακινήτων κατά την 31/12/2019 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

Α/Α	Περιγραφή	Νομός	Δημοτικό Διαμέρισμα	Οδός-Θέση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	Αρ. συμβολαίου μεταγραφής	Τμ.	Αξία Εκτίμησης
1	Κατάστημα ισογείου με πατάρι και υπόγεια αποθήκη	Αθηνών	Αθηναίων	Βείκου 23-25 & Ανωνυμη. Κοινάκι. Αθήνα. ΤΚ 11742	100%	17475/21.12.2012	-Κατάστημα ισογείου 91.50 τμ με πατάρι 43.20τμ. - Αποθήκη υπογείου 101.30τμ	255.000,00
2	Κατάστημα ισογείου με πατάρι και αποθήκες υπογείου	Αθηνών	Αθηναίων	Βείκου 27-29. Κοινάκι. Αθήνα. ΤΚ 11742	100%	1361/02.11.2017	-Κατάστημα ισογείου 30.80τμ. με πατάρι 29.60τμ -Αποθήκη υπογείου (1) 26.83τμ - Αποθήκη υπογείου (2) 47.12τμ - Αποθήκη υπογείου (3) 55.38τμ - Αποθήκη υπογείου (4) 45.80τμ	178.000,00
3	Τρεις Αποθήκες Υπογείου εντός εξαώροφου πολυκατοικίας με υπόγειο και δώμα	Αθηνών	Αθηναίων	Δημητρακοπούλου 18-22	100%	17476/21.12.2012	-Αποθήκη υπογείου (1) 105.8τμ - Αποθήκη υπογείου (2) 21.40τμ - Αποθήκη υπογείου (3) 14.90τμ	80.000,00
4	Οικόπεδο με υφιστάμενο κενό παλαιό διώροφο επαγγελματικό κτήριο	Αθηνών	Αθηναίων	Λεωφόρος Αθηνών (πρώην Καβάλας) 138. Ακαδημία Πλάτωνος. Αθήνα. ΤΚ 10442	100%	10809/12.12.2019	Αστικό ακίνητο - Οικόπεδο με εμβαδό 1.929,39 τμ.	2.650.000,00
								3.163.000,00

Επιπλέον, από τον έλεγχο νομιμότητας της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας προέκυψε ότι δεν υφίστανται βάρη και προσημειώσεις επί αυτών.

Μηχανολογικός εξοπλισμός

Ο λογαριασμός αναφέρεται κυρίως σε μηχανολογικό εξοπλισμό (ανυψωτικά μηχανήματα, παλετοφόρα κλπ.) που θεωρείται απαραίτητος για την εξυπηρέτηση του σκοπού της και αναλύονται ως εξής:

Κωδ. Γεν. Λογιστικής	Περιγραφή	Αξία Κτήσης 31.12.2019	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2019	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης	Διαφορά
12-00	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	53.470,93	9.095,28	44.375,65	34781,31	9.594,34
12-01	ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	5.190,93	3.955,65	1.235,28	923,831	311,45
12-06	ΛΟΙΠ.ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	6.979,86	6.979,82	0,04	0,04	0,00
12-07	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΡΙΤΩΝ	764.562,00	764.561,99	0,01	0,01	0,00
12-09	ΛΟΙΠ.ΜΗΧ.ΕΞΟΠΛ.ΣΕ ΑΚΙΝ.ΤΡΙΤΩΝ	285,76	285,75	0,01	0,01	0,00
		830.489,48	**784.878,49**	**45.610,99**	**35.705,20**	**9.905,79**

Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με ετήσιο συντελεστή απόσβεσης 4-8% και περιλαμβάνονται στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Ενσώματων Παγίων».

Ο Μηχανολογικός εξοπλισμός αποτιμήθηκε στην αναπόσβεστη αξία του αφού λήφθηκαν υπόψη όλες οι σχετικές αποσβέσεις , γεγονός που δεν είχε πραγματοποιηθεί σε προηγούμενες χρήσεις. Η υπολογιζόμενη αναπόσβεστη αξία εκτιμάται ότι αντανακλά την τρέχουσα αγοραία αξία αυτών. Ανάλυση της Αξίας Εκτίμησης του κατά την 31/12/2019 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

Κωδικός Παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημερομηνία Κτήσης	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019
12-00-00-0003	Ηλεκτρ. Αναβατώριο τριων στάσεων	31/12/2015	31.350,00
12-00-00-0002	Ανυψωτικό μηχάνημα	1/1/2014	3.431,30
12-01-00-0003	Ultra Energy saver	1/6/2011	863,70
12-01-00-0001	Κλιματιστικο Panasonic CS-24DKE	1/1/2008	57,35
12-01-00-0002	Κλιματ.Chigo VGS9000	1/1/2009	2,78
12-00-00-0001	Παλετοφορο πεζου χειριστη	1/1/2009	0,01
12-07-00-0000	Μηχανήματα σε ακίνητα τρίτων	1/1/2009	0,01
12-09-00-0004	Λοιπός Μηχανολογικός εξοπλισμός 18%	1/1/2003	0,01
12-06-00-0000	ΗΜΙΑΥΤΟΜΑΤΗ ΤΣΕΡΚΟΜΗΧΑΝΗ ΚΛΕΙΣ	1/1/2019	0,01
12-06-00-0000	ΠΡΙΤΣΙΝΑΔΟΡΟΣ ΔΙΣΚΩΝ	1/1/2019	0,01
12-06-00-0000	ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ ΚΛΑΡΚ	1/1/2019	0,01
12-06-00-0000	ΜΗΧΑΝΗΜΑ ΣΥΣΚΕΥΑΣ.BLISTER	1/1/2019	0,01
			35.705,20

Μεταφορικά μέσα

Ο λογαριασμός αφορά κυρίως σε μεταφορικά μέσα ειδικής χρήσης και λοιπά μέσα μεταφοράς που θεωρείται απαραίτητος για την εξυπηρέτηση των εσωτερικών μεταφορών των εμπορευμάτων της.

Κωδ. Γεν. Λογιστικής	Περιγραφή	Αξία Κτήσης 31.12.2019	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2019	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης	Διαφορά
13-01	ΛΟΙΠΑ ΕΠΙΒΑΤΙΚΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ	12.191,37	12.191,38	-0,01	0,02	-0,03
13-02	ΑΥΤΟΚ.-ΦΟΡ/ΓΑ-ΡΥΜ/ΚΕΣ-ΕΙΔ.ΧΡΗΣ	43.284,26	30.316,18	12.968,08	12976,789	-8,71
13-06	ΜΕΣΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	88.853,00	31.987,35	56.865,65	32875,597	23.990,05
13-09	ΛΟΙΠΑ ΜΕΣΑ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ	230.207,97	219.021,62	11.186,35	10143,852	1.042,50
		374.536,60	**293.516,53**	**81.020,07**	**55.996,26**	**25.023,81**

Αναλυτική κατάσταση των μεταφορικών μέσων παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με ετήσιο συντελεστή απόσβεσης 3-12% και περιλαμβάνονται στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Ενσώματων Παγίων».

Τα μεταφορικά μέσα αποτιμήθηκαν στην αναπόσβεστη αξία τους αφού διενεργήθηκαν όλες οι σχετικές αποσβέσεις, γεγονός που δεν είχε πραγματοποιηθεί σε προηγούμενες χρήσεις. Η υπολογιζόμενη αναπόσβεστη αξία εκτιμάται ότι αντανακλά την τρέχουσα αγοραία αξία αυτών. Ανάλυση της Αξίας Εκτίμησης τους κατά την 31/12/2019 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

Κωδικός Παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημερομηνία Κτήσης	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019
13-06-00-0000	Μεσα εσωτ.μεταφορών ΙΤΑΛΙΑΣ(Ανσασερ)	1/1/2009	32.875.60
13-02-00-0000	ΦΟΡΤΗΓΟ FORD ΙΥΕ2879	19/06/2018	12.391.77
13-09-00-0000	MOTO HONDA SH-150 SN014121	3/5/2018	2.419.49
13-09-00-0000	MOTO HONDA SH-150 SN0174128	03/05/18	2.419.49
13-09-01-0001	Λοιπα μέσα μεταφοράς	27/11/2019	1.357.26
13-09-00-0000	Λοιπα μέσα μεταφοράς	16/12/2016	1.219.22
13-09-01-0000	Λοιπα μέσα μεταφοράς	28/2/2019	1.190.32
13-09-00-0004	Μοτοσ/τα HONDA SH 150 ABS	8/4/2013	785.39
13-09-00-0006	ΜΕΤΑΧ/ΝΗ ΜΟΤ/ΤΑ .ΧΗΥ0487	17/12/2015	740.86
13-02-00-0000	ΦΟΡΤΗΓΟ - ΙΜΟ 3848	23/02/2018	585.00
13-09-00-0005	Μοτοσ/τα HONDA SH 150 ABS Α.Φ.	8/4/2013	11.80
13-01-00-0001	HUYDAY CRYSTAL WHITE	19/7/2011	0.01
13-02-00-0000	Αυτοκ.φορτηγά-Ρυμούλκες-Ειδ.χρήσεως	1/1/2003	0.01
13-09-00-0001	Λοιπα μέσα μεταφοράς ΧΔΕ	1/1/2009	0.01
13-09-00-0002	Μοτοσ/τα συλεκτ.ΙΤΑΛΙΑΣ BMW	1/1/2009	0.01
13-09-00-0003	Μοτοσ/τα συλεκτ.ΙΤΑΛΙΑΣ BSA	1/1/2019	0.01
13-01-00-0000	ΕΠΙΒ.Ι.Χ.- YZN7455 RENAULT MEGANE	1/1/2012	0.01
13-02-00-0000	ΦΟΡΤΗΓΟ Ι.Χ.FIAT - ZHX9837	1/1/2010	0.01
13-09-00-0000	MOTO LONCIN IOH660	1/1/2012	0.00
13-09-00-0000	MOTO LONCIN XET 650	1/1/2012	0.00
13-09-00-0000	MOTO LONCIN LX125 ΔΕΙΓΜΑ Τ26	1/1/2012	0.00
13-09-00-0000	MOTO LONCIN MNY 298	1/1/2012	0.00
			55.996,26

Λοιπός Εξοπλισμός

Ο Λοιπός Εξοπλισμός αφορά κυρίως έπιπλα γραφείου και εν γένει ηλεκτρονικό εξοπλισμό όπως πχ. ηλεκτρονικοί υπολογιστές, τηλεοράσεις, air condition, εκτυπωτές κλπ. και περιλαμβάνεται στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Ενσώματων Παγίων». Ειδικότερα:

Κωδ. Γεν. Λογιστικής	Περιγραφή	Αξία Κτήσης 31.12.2019	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2019	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης	Διαφορά
14-00	ΕΠΙΠΛΑ	46.757,36	41564,77	5.192,59	2.875,51	2.317,08
14-01	ΣΚΕΥΗ	1.789,16	1789,05	0,11	0,00	0,11
14-02	ΜΗΧΑΝΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	1.876,22	1876,18	0,04	0,00	0,04
14-03	Η/Υ&ΗΛ/ΚΑ ΣΥΓΚ.	72.618,51	66175,74	6.442,77	5.399,90	1.042,87
14-04	ΜΕΣΑ ΑΠΟΘΥΚ.&ΜΕΤΑΦ.	17,00	16,99	0,01	0,00	0,01
14-08	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ	41.747,87	38283,15	3.464,72	2.263,65	1.201,07
14-09	ΛΟΙΠ.ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	78.255,18	718823,73	-640.568,55		
14-19	ΛΟΙΠ.ΕΞΟΠΛ.ΕΚΤΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ	644.541,00	218,47	644.322,53	880,77	2.873,21
		887.602,30	**868.748,08**	**18.854,22**	**11.419,83**	**7.434,39**

Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με ετήσιο συντελεστή απόσβεσης 3-12% και περιλαμβάνονται στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Ενσώματων Παγίων».

Ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμήθηκε στην αναπόσβεστη αξία του αφού διενεργήθηκαν όλες οι σχετικές αποσβέσεις, γεγονός που δεν είχε πραγματοποιηθεί σε προηγούμενες χρήσεις. Η υπολογιζόμενη αναπόσβεστη αξία του εκτιμάται ότι αντανακλά την τρέχουσα αξία αυτού. Ανάλυση της Αξίας Εκτίμησης του κατά την 31/12/2019 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

Κωδικός Παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημερομηνία Κτήσης	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019
14-00-00-0040	ΜΕΤΑΛΛΙΚΟΣ ΣΚΕΛΕΤΟΣ ΡΑΦΙΑ 5.40Χ2	23/11/2015	1.365,63
14-03-00-0124	DELL 3050SFF (I5-7500)	10/7/1905	993,28
14-00-00-0041	ΜΕΤΑΛΛΙΚΟΣ ΣΚΕΛΕΤΟΣ ΡΑΦΙΑ 3.80Χ2	23/11/2015	961,88
14-03-00-0000	H/Y SSD KINGSTON 480GB	31/12/2015	695,76
14-08-02-0001	Τηλεφωνικό κέντρο KX-NS5000NE	1/3/2019	573,75
14-03-01-0006	H/Y Dell	15/10/2019	569,37
14-03-01-0002	H/Y Dell	19/3/2019	540,60
14-03-01-0000	H/Y Dell	19/3/2019	540,60
14-03-01-0008	Lenovo Thinkpad	15/10/2019	395,37
14-08-00-0022	KIN.ΤΗΛ.I PHONE 7 PLUS 128GB BLACK	25/10/2016	333,56
14-08-00-0023	KIN.ΤΗΛ.I PHONE 7 PLUS 128GB BLACK	18/10/2016	333,56
14-00-00-0042	ΡΑΦΙΕΡΕΣ ΜΕΛ.18ΜΜ ΔΡΥΣ	28/11/2015	326,97
14-08-00-0021	KIN.ΤΗΛ.I PHONE 7 PLUS 128GB SILVER	4/10/2016	326,31
14-09-00-0027	ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΕΑΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ 225CI 230V	14/9/2017	326,05
14-03-00-0069	NOTEBOOK H.P.530	31/12/2015	323,40
14-09-00-0024	RAM-70NP4A OUTDOOR MULTI	13/2/2014	228,34
14-03-00-0071	ΦΟΡ.ΜΗΧ.CASIO FP 700	17/10/2017	209,67
14-03-00-0068	DELL PC OPTIPLEX3020SF	1/12/2015	205,34
14-08-02-0002	Τηλεφωνική Συσκευή KX-TS501	1/3/2019	191,25
14-03-01-0004	Πολυμηχάνημα Inkjet EPSON	10/5/2019	191,16
14-08-01-0021	Smartphone XIAOMI	7/6/2019	172,75
14-03-01-0005	Πολυμηχάνημα Inkjet EPSON	18/7/2019	149,87
14-03-00-0072	ΦΟΡ.ΜΗΧ.CASIO FP 700	10/7/1905	148,00
14-09-00-0025	ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΟ MITSUB. MSZ/MUZ-SF2	20/1/2016	147,90
14-09-00-0026	ΠΛΥΣΤΙΚΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ KAERCHER K 3	11/7/2017	126,40
14-00-00-0044	Πολυθρόνα γραφείου	28/10/2019	121,85
14-03-01-0007	Οθόνη Dell	15/10/2019	118,32
14-08-01-0022	Smartphone Meizu	1/8/2019	108,39
14-08-00-0020	KIN.ΤΗΛ.APPLE I PHONE 6/4G/16GB	2/5/2015	107,53
14-03-01-0003	Οθόνη Dell	19/3/2019	98,60
14-03-01-0001	Οθόνη Dell	19/3/2019	98,60
14-08-02-0003	Τηλεφωνική Συσκευή KX-DT543NE	1/3/2019	80,75
14-03-00-0067	DELL PC OPTIPLEX9020SF	1/12/2015	68,18
14-00-00-0038	ΚΑΡΕΚΛΑ ASTRON ΜΕ ΧΕΡΟΥΛΙΑ (2 τεμ	30/5/2015	66,22
14-09-00-0028	Θερμάστρα United UHQ89 1800w	2/12/2019	40,30
14-03-00-0072	Πολυμηχάνημα Inkjet	12/11/2019	38,86
14-08-02-0004	Ασύρματο τηλ KX-T42511GR	1/3/2019	24,65
14-00-00-0037	ΣΚΟΥΠΑ ΜΙΕΛΕ COMPLETE C3	12/1/2015	18,70
14-03-00-0066	TURBO-X SPHERE SP50	17/6/2015	14,93
14-00-00-0043	ΣΚΑΜΠΩ ΛΕΥΚΟ CARLO	10/7/1905	11,26
14-09-00-0023	ΕΚΤΥΠΩΤΗΣ LASER SAMSUNG SL-M262	25/11/2013	9,31
14-08-00-0019	ΑΣΥΡΜΑΤΟ GIGASET SL910 METAL BLA	26/6/2013	6,35
14-08-00-0018	CISCO IP ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΗ ΣΥΣΚΕΥΗ	30/5/2013	4,79
14-00-00-0039	MARINE MATE BRUSH (1 τεμ)	'30/05/2015	2,89
14-00-00-0000	ΠΛΑΙΣΙΟ 60χ30 ΒΙΔΩΤΟ ΓΑΛΒΑΝ	1/5/2008	0,05
14-00-00-0000	ΔΟΚΙΔΑ 183 ΜΙΝΤΙ ΠΟΡΤΟΚΑΛΙ	1/12/2017	0,05
14-00-00-0000	ΠΛΑΙΣΙΟ 60χ200 ΒΙΔΩΤΟ ΓΑΛΒΑΝ	1/5/2008	0,02
			11.417,36
Λοιπά στοιχεία πλήρως αποσβεσμένα			2,47
			11.419,83

10.1.2 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Ο λογαριασμός αφορά σε λογισμικά προγράμματα και λοιπά έξοδα τα οποία αποσβένονται σε περισσότερες από μία χρήσεις. Ειδικότερα, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε:

Κωδ. Γεν. Λογιστικής	Περιγραφή	Αξία Κτήσης 31.12.2019	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2019	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης	Διαφορά
16-03	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ	128.402,17	10.275,54	118.126,63	0,00	118.126,63
16-05	ΛΟΙΠΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	26.000,00	7.800,00	18.200,00	0,00	18.200,00
16-10	ΕΞ.ΙΔΡΥΣΗΣ&Α ΕΓΚΑΤ.	5.449,47	4.452,36	997,11	0,00	997,11
16-13	ΕΞ.ΑΥΞ.ΚΕΦ.&ΕΚΔ.ΟΜΟΛ.ΔΑΝ.	5.534,34	5.534,33	0,01	0,00	0,01
16-14	ΕΞΟΔΑ ΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ	35.107,70	7.021,54	28.086,16	0,00	28.086,16
16-17	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΕΩΣ	140.569,00	102.249,40	38.319,60	34.892,18	3.427,42
16-19	ΛΟΙΠΑ ΕΞ.ΠΟΛΥΕΤ.ΑΠΟΣΒ.Σ	37.000,78	37.000,77	0,01	0,00	0,01
		378.063,46	**174.333,94**	**203.729,52**	**34.892,18**	**168.837,34**

Τα ανωτέρω Άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Ενσώματων Παγίων».

Τα Άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτιμήθηκαν στην αναπόσβεστη αξία τους ενώ διαγράφηκαν άυλα στοιχεία τα οποία δεν πληρούσαν τα απαραίτητα χαρακτηριστικά που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Η αναπόσβεστη αξία αυτών, όπως υπολογίσθηκε εκτιμάται ότι αντανακλά την τρέχουσα αγοραία αξία αυτών. Ανάλυση της Αξίας Εκτίμησης τους κατά την 31/12/2019 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

Κωδικός Παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημερομηνία Κτήσης	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2019
16-17-00-0000	ΛΟΓΙΣΜΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ Η/	31/12/2019	15.000,00
16-17-00-0000	Λογισμικα προγραμματα ΦΠΑ 24%	30/11/2018	10.204,00
16-17-00-0024	ΛΟΓΙΣΜΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ Η/	10/4/2019	4.333,33
16-17-00-0000	ΛΟΓΙΣΜΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ Η/	31/12/2019	2.500,00
16-17-00-0024	ΛΟΓΙΣΜΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ Η/	18/7/2019	2.307,25
16-17-00-0000	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ UNION ΓΕΝΙΚΗ Λ	4/1/2017	547,50
			34.892,08
Λοιπά στοιχεία πλήρως αποσβεσμένα			0,10
			34.892,18

10.1.3 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν σε εγγυήσεις που έχουν δοθεί για την παροχή ηλεκτρικής ενέργειας, για την μίσθωση ακινήτων και αυτοκίνητων.

Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	Λογιστική Αξία 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019	Διαφορά
Εγγυήσεις Ενοικίων	6.000,00	6.000,00	0,00
Εγγυήσεις Coral	2.540,00	2.540,00	0,00
Εγγυήσεις AVIS	1.331,34	1.331,34	0,00
Εγγυήσεις ΔΕΗ	929,24	929,24	0,00
Σύνολο	**10.800,58**	**10.800,58**	**0,00**

Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λοιπών Περιουσιακών» της Εταιρείας.

10.1.4 Εμπορεύματα

Ανάλυση Εμπορευμάτων	Λογιστική Αξία 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019	Διαφορά
Αποθέματα εμπορευμάτων	2.064.639,44	2.064.639,44	0,00
Γενικό Σύνολο Εμπορευμάτων	**2.064.639,44**	**2.064.639,44**	**0,00**

Η Εταιρεία εμπορεύεται ανταλλακτικά μοτοσυκλετών τα οποία προμηθεύεται τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό. Τα εμπορεύματα αποτιμήθηκαν στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους, η οποία είναι η αναμενόμενη τιμή πώλησης αυτών μείον τα άμεσα έξοδα πωλήσεών τους.
Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Ιδιόκτητων Αποθεμάτων» της Εταιρείας της 31.12.2019.

10.1.5 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Παρακάτω παρατίθεται ανάλυση των εμπορικών απαιτήσεων όπως παρουσιάζονται στο ισοζύγιο πελατών.

Ανάλυση Απαιτήσεων	Λογιστική Αξία 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019	Διαφορά
Πελάτες εσωτερικού	312.722,65	312.722,65	0,00
Πελάτες εξωτερικού	28.029,23	28.029,23	0,00
Πιστωτικά Πελατών	2.108,02	2.108,02	0,00
	342.859,90	**342.859,90**	**0,00**
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρον/μένες)	19.329,61	19.329,61	0,00
Επισφαλείς πελάτες	137.363,47	137.363,47	0,00
Προβλέψεις Επισφαλών Πελατών	0,00	(137.363,47)	(137.363,47)
Σύνολο Εμπορικών Απαιτήσεων	**499.552,98**	**362.189,51**	**(137.363,47)**
Χρεωστικά Υπόλοιπα Προμηθευτών	14.405,68	14.405,68	0,00
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	51.118,43	51.118,43	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	11.773,25	11.773,25	0,00
Σύνολο Λοιπών Απαιτήσεων	**77.297,36**	**77.297,36**	**0,00**
Γενικό Σύνολο Απαιτήσεων	**576.850,34**	**439.486,87**	**(137.363,47)**

Από το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων ποσό Ευρώ 137.363,47 έχει χαρακτηρισθεί από την Εταιρεία ως Επισφαλείς Πελάτες χωρίς ωστόσο να έχει δημιουργηθεί ανάλογη πρόβλεψη.
Εκτιμώντας ότι το ποσό αυτό επαρκεί για την κάλυψη των επισφαλών απαιτήσεων προτείνεται ο σχηματισμός ανάλογης πρόβλεψης που μειώνει αντίστοιχα την Καθαρή Θέση της Εταιρείας με το αντίστοιχο ποσό.
Η κατηγοριοποίηση των υπολοίπων και ο αριθμός των πελατών ανάλογα το ύψος της απαίτησης αναλύεται ως εξής:

Κατηγοριοποίηση Υπολοίπων	Αριθμός Πελατών	Συνολικό Υπόλοιπο
10.000 - 20.000	5	68.837,44
5.000- 10.000	4	28.706,84
2.000 - 5.000	24	69.881,13
1.000 - 2.000	49	64.432,81
500- 1.000	80	56.542,61
500 <	501	54.459,07
	663	**342.859,90**

Στις Λοιπές Απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 10.265,19, που αφορά ποσό προς απόδοση από συνεργαζόμενο εκτελωνιστή. Αν και η απαίτηση αυτή προέρχεται από την προηγούμενη χρήση, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι τελικά η απαίτηση θα διακανονισθεί και δεν απαιτείται σχηματισμός σχετικής πρόβλεψης επισφάλειας.

10.1.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Ταμειακά Διαθέσιμα	Λογιστική Αξία στις 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019	Διαφορές
Ταμείο	16.066,63	16.066,63	0,00
Καταθέσεις όψεως σε ευρώ	426.974,96	426.974,96	0,00
Σύνολο	**443.041,59**	**443.041,59**	**0,00**

Ο λογαριασμός Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ ανά Τράπεζα αναλύεται ως εξής:

ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ	Λογιστική Αξία 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019	Διαφορά
EUROBANK - 720200062181	120.701,50	120.701,50	0,00
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ - 147/471341-96	48.109,96	48.109,96	0,00
ALPHA BANK - 293002002003065	181.070,36	181.070,36	0,00
ALPHA BANK - 293002002005888	488,32	488,32	0,00
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΤΡΑΠΕΖΑ - 5207-1582-475	76.604,82	76.604,82	0,00
Γενικό Σύνολο	**426.974,96**	**426.974,96**	**0,00**

Τα υπόλοιπα των Τραπεζικών Καταθέσεων, που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία συμφωνήθηκαν με τα Extrait των Τραπεζών της 31.12.2019.Τα ανωτέρω Ταμειακά Διαθέσιμα εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λοιπών Περιουσιακών Στοιχείων» της Εταιρείας της 31.12.2019.

10.2 Υποχρεώσεις

10.2.1 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Λογιστική Αξία στις 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης στις 31.12.2019	Διαφορές
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικ(	0,00	86.488,93	-86.488,93

Πρόκειται για την παρούσα αξία της δεδουλευμένης υποχρέωσης για την δικαιούμενη αποζημίωση του προσωπικού σε περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία κατά την 31.12.2019. Η εκτίμηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης έγινε βάσει την ισχύουσα εργατική νομοθεσία Ν.2112/1920, όπως ισχύει. Ο σχηματισμός της πρόβλεψης θα μειώσει αντίστοιχα την Καθαρή Θέση της Εταιρείας.

Το σύνολο του προσωπικού της Εταιρείας, ανέρχεται σε 27 υπαλλήλους.

Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας στις 31.12.2019.

10.2.2 Προμηθευτές και Λοιπές Εμπορικές Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και Λοιπές Εμπορικές Υποχρεώσεις	Λογιστική Αξία στις 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019	Διαφορές
Προμηθευτές εσωτερικού	595.708,56	595.708,56	0,00
Προμηθευτές εξωτερικου	742.300,55	742.300,55	0,00
Σύνολο	**1.338.009,11**	**1.338.009,11**	**0,00**

Πρόκειται για υποχρεώσεις της Εταιρείας σε προμηθευτές, όπως προκύπτει από το ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας στις 31.12.2019.

10.2.3 Πιστωτές Διάφοροι

Πιστωτές διάφοροι	Λογιστική Αξία στις 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019	Διαφορές
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς εταίρους	2.706.020,15	2.706.020,15	0,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	30.329,56	30.329,56	0,00
Σύνολο	**2.736.349,71**	**2.736.349,71**	**0,00**

Πρόκειται για υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τους Εταίρους και λοιπούς πιστωτές , όπως προκύπτει από το ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας στις 31.12.2019.

Το υπόλοιπο προς τους Εταίρους αφορά κυρίως σε δάνειο από τη μητρική εταιρεία BIKE ALERT PLC ποσού Ευρώ 2.676.668,00, το οποίο επιβεβαιώθηκε με σχετική επιβεβαιωτική επιστολή.

10.2.4 Λοιπές Υποχρεώσεις

Λοιπές Υποχρεώσεις	Λογιστική Αξία στις 31.12.2019	Αξία Εκτίμησης 31.12.2019	Διαφορές
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)	16.471,79	16.471,79	0,00
Φόροι - Τέλη αμοιβών προσωπικού	7.806,47	7.806,47	0,00
Φόροι - Τέλη αμοιβών τρίτων	2.518,43	2.518,43	0,00
Λογ/σμός εκκαθαρίσεως φόρων-τελών	-0,37	-0,37	0,00
Αγγελιόσημο υπέρ ΤΣΠΕΑΘ (Γνωμ. 232/2209/	53,20	53,20	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη	1.142,06	1.142,06	0,00
Υποχρεώσεις σε ασφαίστικούς οργανισμούς	33.082,30	33.082,30	0,00
Πιστωτικά Πελατών	2.108,02	2.108,02	0,00
Σύνολο	**63.181,90**	**63.181,90**	**0,00**

Πρόκειται για φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας στις 31.12.2019.

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις συμφωνήθηκαν με τις αντίστοιχες υποβληθείσες από την Εταιρεία δηλώσεις (φορολογικές δηλώσεις και Αναλυτική περιοδική Δήλωση). Από την επισκόπηση που διενεργήσαμε επαληθεύσαμε την αποπληρωμή των υποχρεώσεων Φόρου Προστιθέμενης Αξίας και Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς που αφορούν και στα μεγαλύτερα υπόλοιπα.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2013 -2019, και κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Οι χρήσεις πριν τον 2013, εφόσον δεν υπάρχει εντολή ελέγχου ή εισαγγελική παραγγελία για διερεύνηση αιτημάτων από δικαστική, φορολογική ή ελεγκτική αρχή θεωρούνται ότι έχουν φορολογικά οριστικοποιηθεί.

Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, δεν έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο δεν θα υπάρξουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις.

11 Συμπέρασμα - Ανακεφαλαίωση

Από τη διενεργηθείσα εργασία, και αφού λήφθηκαν υπόψη όλα τα αναφερόμενα στις προηγούμενες παραγράφους, προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα:

α) Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετασχηματισμό Εταιρείας, προκύπτει από τα τηρούμενα από την Εταιρεία λογιστικά βιβλία και στοιχεία και απεικονίζει την λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό- Παθητικό) της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019,

β) Η μέθοδος αποτίμησης που υιοθετήθηκε είναι αυτή της **Πραγματικής Καθαρής Θέσης** η οποία κρίνεται κατάλληλη για την συγκεκριμένη περίπτωση καθώς εκτός των ακίνητων που αποτιμήθηκαν σε πραγματικές αξίες, δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για τα οποία απαιτείται ιδιαίτερη προσέγγιση για την αποτίμηση τους.

γ) Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό Μετατροπής Εταιρείας, που προκύπτει από τον **Αναμορφωμένο Ισολογισμό** της 31 Δεκεμβρίου 2019 ως η διαφορά Ενεργητικού και Υποχρεώσεων και ανέρχεται σε **Ευρώ 2.034.952,30**

Βάση των ανωτέρω δεδομένων η Πραγματική αξία της υπό Μετατροπής Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στον Αναμορφωμένο Ισολογισμό 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει ως εξής:

	31.12.2019
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων (Ενεργητικού)	6.258.981,95
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων	(4.137.540,72)
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	(86.488,93)
Πραγματική Αξία της υπό Μετατροπής Εταιρείας	**2.034.952,30**

12 Προσδιορισμός Ελάχιστου Μετοχικού Κεφαλαίου

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 123 του Ν.4601/2019 , το κεφάλαιο της Εταιρείας με την νέα νομική της μορφή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο, χωρίς νέες εισφορές, από το ποσό που προκύπτει, αν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή εταιρείας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της δηλαδή από την Καθαρή Θέση αυτής.

Το κεφάλαιο της Εταιρείας είναι μικρότερο από την Καθαρή Θέση Εταιρείας με την νέα νομική της μορφή και ως εκ τούτου δεν απαιτούνται νέες εισφορές. Επιπρόσθετα το κεφάλαιο της Εταιρείας καλύπτει το ελάχιστο κεφάλαιο όπως ορίζεται στο άρθρο 38 παρ. (β) του Κ.Ν.3190/1955 που αναφέρεται στη μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία συνεπώς δεν συντρέχει λόγος περαιτέρω αύξησης.

Ειδικότερα το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας διαμορφώνονται ως εξής:

Αρχικό Μετοχικό Κεφάλαιο	**2.003.400,00**
Διαφορά Μετασχηματισμού (Υπεραξία)	184.416,90
Ζημίες εις Νέο	(152.864,60)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της υπό Μετατροπής Εταιρείας	**2.034.952,30**

Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο και Ονομαστική Αξία Μετοχών

Το ποσό του Μετοχικού Κεφαλαίου των Ευρώ 2.003.400, καλύπτει το ελάχιστο ύψος του κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας που ορίζεται στο ποσό των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, ολοσχερώς καταβεβλημένο κατά τη σύσταση της εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.4548/2018. Η ονομαστική αξία κάθε μετοχής σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 35 του Ν.4548/2018, δεν μπορεί να ορισθεί σε ποσό κατώτερο των τεσσάρων λεπτών (0,04) του ευρώ ούτε ανώτερο των εκατό (100) ευρώ. Η ονομαστική αξία των μετοχών πρέπει να είναι η ίδια για όλες τις μετοχές.
Επειδή η ονομαστική αξία του Εταιρικού Μεριδίου της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 30, προσδιορίσθηκε η Ονομαστική Αξία κάθε μετοχής που θα εκδοθεί σε Ευρώ 30 και το Μετοχικό Κεφάλαιο της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας σε Ευρώ 2.003.400 προκειμένου να προκύψει ακέραιος αριθμός μετοχών που θα δοθούν στους Μετόχους της υπό Μετατροπής Εταιρείας δηλαδή:

Μετοχικό Κεφάλαιο : Ευρώ 2.003.400 / Ευρώ 30 (ονομαστική αξία μετοχής) = Μετοχές 66.780.

Κατανομή Μετοχών σε Μετόχους

Οι μετοχές που θα εκδοθούν θα κατανεμηθούν στους μετόχους βάσει των ιδίων ποσοστών συμμετοχής που είχαν στο Εταιρικό Κεφάλαιο. Ειδικότερα η συμμετοχή των εταίρων στο εταιρικό κεφάλαιο και η αναλογία αυτών στο Νέο Μετοχικό Κεφάλαιο έχει ως εξής:

Εταίρος Μέτοχος	Εταιρικά Μερίδια	Αξία Μεριδίου	Εταιρικό Κεφάλαιο	Ποσοστό Συμμετοχής		Αριθμός Μετοχών	Αξία Μετοχής	Νέο Μετοχικό Κεφάλαιο	Ποσοστό Συμμετοχής
BIKE ALERT PLC	66.770	30	2.003.100	99,985%		66.770	30	2.003.100	99,985%
Χριστάκης Βασιλείου Μπογιαντζέας	10	30	300	0,015%		10	30	300	0,015%
Σύνολα	**66.780**	**30**	**2.003.400**	**100%**		**66.780**	**30**	**2.003.400**	**100%**

Περιορισμοί 1297/1972

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του Ν.1297/1972 ισχύουν οι κάτωθι περιορισμοί:
α) Οι μετοχές της ανώνυμης εταιρίας, που αντιστοιχούν στην αξία του εισφερόμενου κεφαλαίου, θα είναι υποχρεωτικά ονομαστικές στο σύνολο τους και μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του συνόλου τους για μια πενταετία από το χρόνο της μετατροπής,
β) Τα ακίνητα της υπό μετατροπή εταιρείας προκειμένου να τύχουν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης πρέπει να χρησιμοποιηθούν για τις ανάγκες της εταιρείας για την επόμενη πενταετία.

Για την DFK PD AUDIT Α.Ε.,

Νικόλαος Χ. Τσιμπούκας
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ ΣΟΕΛ: 1715, Α.Μ ΕΛΤΕ: 1839

Βαρβάρα Η. Σαββίδη
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ ΣΟΕΛ:4088, Α.Μ ΕΛΤΕ: 2379

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

I - Ισολογισμός της 31 Δεκεμβρίου 2019

II - Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων

- **Βεΐκου 23-25 Κουκάκι, Αθήνα**
- **Βεΐκου 27-29 Κουκάκι, Αθήνα**
- **Δημητρακοπούλου 18-22, Κουκάκι, Αθήνα**
- **Λεωφόρος Αθηνών 138, Ακαδημία Πλάτωνος, Αθήνα**

BIKE ALERT HELLAS E.Π.Ε.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019 (σύμφωνα με τις Ε.Λ.Π.- Ν. 4308/2014)
3η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (01/01/2019 - 31/12/2019) -ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ:2248701000 - (ποσα σε ευρω)

	2019	2018		2019	2018
Ενεργητικο			**Παθητικο**		
Μη κυκλοφορουν ενεργητικο			**ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ**		
Ενσωματα παγια					
Ακινητα	2.543.529.37	529.234.86	Εταιρικο κεφαλαιο	2.000.400.00	2.000.400.01
Μηχανολογικος εξοπλισμος	45.610.99	48,160.54	Κερδη/(Ζημιες) εις νεον	-152.864.60	-154.354.59
Μεταφορικα μεσα	81.020.07	63.850.89	**Συνολο ιδιων κεφαλαιων**	**1,850,535.40**	**1,849,045.42**
Λοιπος εξοπλισμος	18.864.22	19.935.50			
Συνολο	**2,689,014.65**	**661,182.81**			
Αυλα Παγια Στοιχεια			**Βραχυπροθεσμες υποχρεώσεις**		
Λοιπα Αυλα	203.729.52	180.764.92	Προμηθευτες και λοιπες εμπορικες υποχρεωσεις	1.348,008.11	159,671.40
Λοιπες απαιτησεις	10,800.58	3,469.24	Πιστωτες διαφορα	2.736,349.71	563.376.78
Σύνολο	**214,530.10**	**184,234.16**	Λοιπες υποχρεωσεις	63.181.90	77.339.79
Σύνολο μη κυκλοφορουντων στοιχειων	**2,903,544.75**	**845,416.97**		**4,147,540.72**	**800,589.95**
Κυκλοφορούν ενερνητικο					
Εμπορευμασια	2.064.639.44	1.035.999.33			
Εμπορικες και Λοιπες απαιτησεις	525.731.91	569,574.17			
Εσοδα χρήσεως εισπρακτεα	51,118.43				
Ταμειακα διαθεσιμα και ισοδυναμα	443.041.59	198.732.90			
Σύνολο κυκλοφορουντων στοιχειων	**3,084,531.37**	**1,804,219.40**			
Σύνολο Ενεργητικου	**5,988,076.12**	**2,649,636.37**	Γενικο Συνολο Ιδιων Κεφαλαιων και Υποχρεώσεων	**5,998,076.12**	**2,649,635.37**

	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Κυκλος εργασιων	3.085,465.72	2.723.644.61
Κοστος πωλησεων	-2.112,265.82	-2.349,046.55
Αλλα εσοδα εκμεταλλευσης	68,620.14	421.35
Εξοδα διοικησης	-863,978.22	0.00
Εξοδα διαθεσης	-170,933.68	0.00
Λοιπα εξοδα και ζημιες	-2,179.35	-12.161.61
Λοιπα εσοδα και κερδη	40.20	165.542.68
Πιστωτικοι τοκοι και συναφη εσοδα	125.87	31.65
Χρεωστικοι τοκοι και συναφη εξοδα	-3.406.88	10.538.70
Αποτελεσμα προ φορων	**1,489.98**	**17,891.73**
Φορος εισοδηματος	0.00	0.00
Αποτελεσμα χρησεως (ζημιες) μετά απο φορους	**1,489.98**	**17,891.73**

ΑΘΗΝΑ 30-4-2020

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

BIKE ALERT HELLAS ΕΠΕ
ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΕΜΠΟΡΙΑ - ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΩΝ - ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ
ΒΕΪΚΟΥ 23 - 25, ΚΟΥΚΑΚΙ
ΤΗΛ.: 210 9222 776 - FAX: 210 9244 254
ΑΦΜ. 095678550 - ΔΟΥ Α' ΑΘΗΝΩΝ

Αθήνα, Ιούνιος 2020

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

- Βεΐκου 23-25 & Ανώνυμος, Αθήνα -

Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV

Δρ. Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πλήρης Διεύθυνση
Βεΐκου 23-25 & Ανώνυμη, Κουκάκι, Αθήνα, ΤΚ 11742, Ο.Τ. 55036, 1ο Δ.Δ. Δήμου Αθηναίων, Π.Ε. Αθηνών Κεντρικός Τομέας, Περιφέρεια Αττικής

Περιουσιακό Στοιχείο (είδος / εκτιμώμενο εμπράγματο δικαίωμα)
- Κατάστημα Ισογείου (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Νο 1) με πατάρι (ΕΞΩΣΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ Νο 1)
- Αποθήκη υπογείου (ΑΠΟΘΗΚΗ Νο 1)

Πελάτης - Εντολέας
«Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ)

Ημερομηνία Αυτοψίας
Παρασκευή 12 Ιουνίου 2020

Ημερομηνία Σύνταξης Εκτίμησης
Δευτέρα 22 Ιουνίου 2020

Ημερομηνία Αναφοράς Εκτίμησης
Πέμπτη 30 Απριλίου 2020

Σκοπός εκτίμησης
Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, με σκοπό τον εταιρικό μετασχηματισμό βάσει του Ν. 4601/2019

Αξία
Η συνολική Αγοραία Αξία των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών ανέρχεται σε **255.000€**

Δήλωση συμμόρφωσης με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα
Η παρούσα εκτίμηση συμμορφώνεται προς τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA, European Valuation Standards (EVS 2016 - The Blue Book, 8th edition).

Εκτιμητής - Πιστοποίηση - Υπογραφή
Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV, Δρ. Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών, (Α.Μ: 73) || TEGoVA: REV-GR/AVAG/2017/68

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΙΧ. ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
Α.Μ. ΤΕΕ: 76375 - ΤΗΛ. 210-8625.705
ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ 86 - 152 38 ΧΑΛΑΝΔΡΙ

RECOGNISED EUROPEAN VALUER
Lampropoulos Anastasios
REV-GR/AVAG/2017/68
REV
TEGoVA
The European Group of Valuers' Associations

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ 2

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ 3

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5

ΕΝΤΟΛΕΑΣ 5

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΑΥΤΟΨΙΑ & ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 7

ΕΙΔΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΕ ΑΥΤΗΝ 7

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ & ΧΡΟΝΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 7

ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ 7

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 8

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 8

Φερόμενοι Ιδιοκτήτες 8

Εμπράγματα δικαιώματα - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες 8

Τρόπος κτήσης 8

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 8

Επικρατούσα Χρήση Γης 9

Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης 9

Υπηρεσίες / Υποδομές 9

Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής 9

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ 9

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 10

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 11

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 11

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ) 11

ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΑΝΑΓΩΓΕΣ 13

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ 13

ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 14

Ορισμοί - Περιορισμοί 14

Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα.....15
Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης.....15
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....15
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....17
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....17

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Χριστόφορος Κωνσταντίνου, εκ μέρους της «Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ)

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας του Ακινήτου με τη διενέργεια εξωτερικής αυτοψίας, πραγματοποιήθηκε με σκοπό την αποτίμηση των παγίων για εταιρικό μετασχηματισμό βάσει του Ν. 4601/2019.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως βάση εκτίμησης ορίζεται η **Αγοραία Αξία**.

Ως **Αγοραία Αξία** (ή Εμπορική Αξία ή Market Value) ορίζεται «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση». (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016, 8η έκδοση - ΕΕΠ1: «Αγοραία Αξία»).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι μέθοδοι εκτίμησης που ακολουθήθηκαν είναι η **Συγκριτική Μέθοδος** και η **Εισοδηματική Μέθοδος.**

- Η **Συγκριτική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Μέθοδος με βάση την Αγοραία Αξία ή Comparable Sales Approach ή Sales Comparison Approach ή Comparative Method (UK) ή Market Approach [IVS]) είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των

στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων παρόμοιων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

- Η **Εισοδηματική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων ή Income Approach [IVS] ή Income Capitalization Approach ή Investment Method (UK)) στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου, για παράδειγμα, ARY = (RFR + Risk premium) IRR - g + d . Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με την παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους. Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου (Rack rented - freehold) με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

- Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου.
- Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.

- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.
- Υπολογισμός της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου

ΑΥΤΟΨΙΑ & ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΙΔΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΕ ΑΥΤΗΝ

Λόγω της επείγουσας φύσης της παρούσας υπόθεσης και σε συνεννόηση με τον Εντολέα, πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία από τον υπογράφοντα την Παρασκευή 12 Ιουνίου 2020, τόσο στο ίδιο το ακίνητο όσο και την ευρύτερη περιοχή του, ενώ σε αυτή δεν παρευρέθη εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ & ΧΡΟΝΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία αναφοράς της Έκθεσης Εκτίμησης ορίζεται η Πέμπτη 30 Απριλίου 2020, με την παραδοχή ότι δεν έχει αλλάξει καθόλου η κατάσταση των ακινήτων από την ημερομηνία της αυτοψίας έως την ημερομηνία αναφοράς.
Όσον αφορά στη χρονική ισχύ της εκτίμησης, δεν υπάρχουν νομοθετημένα χρονικά περιθώρια. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική, συνηθίζεται να έχει ισχύ έξι μηνών από τη σύνταξή της, μετά τη παρέλευση των οποίων κατά κανόνα απαιτείται επικαιροποίηση ή επανεκτίμηση, ενώ μετά την παρέλευση δεκαοκτώ μηνών απαιτείται νέα εκτίμηση.

ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

Από τον Εντολέα προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία τεκμηρίωσης του ακινήτου. Ελήφθησαν επίσης υπ' όψιν τεχνικά, νομικά και οικονομικά στοιχεία που αναζητήθηκαν σε αρμόδιους φορείς, ενώ φωτογραφίες τόσο του ακινήτου, όσο και της γύρω περιοχής ελήφθησαν κατά τη γενόμενη αυτοψία:
- από 2020, Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9)
- 862583/13.03.2013, Δήλωση Υπαγωγής Ν.4014/2011 και Βεβαίωση Μηχανικού Αποθήκης Υπογείου, Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στυλιανού-Καρόλου Βακιρτζή-Μπράνια
- 862569/13.03.2013, Δήλωση Υπαγωγής Ν.4014/2011 και Βεβαίωση Μηχανικού Καταστήματος Ισογείου με Πατάρι, Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στυλιανού-Καρόλου Βακιρτζή-Μπράνια
- από 07.03.2013 Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη Ν.4014/2011, Βεατρίκης Φετζιάν
- από 07.03.2013 Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη Ν.4014/2011, Αεμενακ-Χαιγκ Ουτουτζιάν

- από 12.01.2013, Πιστοποιητικά Υποθηκοφυλακείου Αθηνών
- 17475/21.12.2012 Αγοραπωλησία οριζόντιων ιδιοκτησιών, Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μασούρου-Τσανάκα
- 104765/24.09.2012 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, Πολιτικού Μηχανικού Σδράλλη Δημήτριου
- 16306/30.04.1971 Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννου Γεωργίου Κορρέ
- Από Ιανουάριο 1971, Πίνακας Κατανομής Κοινοχρήστων
- 12708/19.10.1970 Άδεια ανέγερσης πολυωρόφου οικοδομής και 15225/13.07.1971 Αναθεώρησή της, Γραφείου Πολεοδομίας Αθηνών

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για ένα κατάστημα ισογείου με πατάρι και για μια υπόγεια αποθήκη εντός εξαώροφου πολυκατοικίας με υπόγειο και δώμα η οποία έχει ανεγερθεί με την 12708/19.10.1970 Άδεια Οικοδομής (όπως αναθεωρήθηκε με την 15225/13.07.1971), επί γωνιακού οικοπέδου, στη συμβολή των οδών Βεΐκου 23-25 και Ανώνυμης, εντός του Ο.Τ. 55036 του 1ου Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Φερόμενοι Ιδιοκτήτες

- «Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ): 100% πλήρους κυριότητας

Εμπράγματα δικαιώματα - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες

- Κατάστημα ισογείου (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Νο 1) με εμβαδόν 91,50τμ με πατάρι (ΕΞΩΣΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ Νο 1) με εμβαδόν 43,20τμ και συνολική συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο με 60‰.
- Αποθήκη υπογείου (ΑΠΟΘΗΚΗ Νο 1) με εμβαδόν 101,30τμ και συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο με 20,20‰

Τρόπος κτήσης

Σύμφωνα με την 17475/21.12.2012 Αγοραπωλησία Οριζόντιων Ιδιοκτησιών, Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μασούρου-Τσανάκα

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Βεΐκου 23-25 και Ανώνυμης, στη θέση «Κουκάκι» εντός του Ο.Τ.5 5036 του 1ου Δ.Δ. του Δήμου Αθηνών, της Περιφερειακής Ενότητας Αθηνών Κεντρικού Τομέα, της Περιφέρειας Αττικής. Το Οικοδομικό Τετράγωνο περικλείεται

ακόμα από τις οδούς Δημητρακοπούλου και Στρ. Κοντούλη. Βρίσκεται σε απόσταση περίπου 250μ από το Μουσείο της Ακρόπολης, 150μ από τη Λ. Συγγρού, σε απόσταση 100μ από το Α.Τ. Ακρόπολης και συνορεύει βορειοανατολικά με τον χώρο του Ιερού Ναού Ιωάννη Γαργαρέττα.

Επικρατούσα Χρήση Γης

Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής έχει χρήση γενικής κατοικίας. Υπάρχουν κυρίως πολυώροφες πολυκατοικίες με εμπορικά καταστήματα στα ισόγεια και κατοικίες στους ορόφους. Στην περιοχή υπάρχουν λίγοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι με χαρακτηριστικό τον χώρο του Ι.Ν. Ιωάννη Γαργαρέττα.

Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης

Πολύ καλή πρόσβαση καθώς βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας 150μ από τη Λ. Συγγρού. Καλή συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση από γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ, ενώ ο Σταθμός του Μετρό «Ακρόπολη» βρίσκεται στα 300μ και ο Σταθμός «Συγγρού-Φιξ» στα 380μ., όπως και ο αντίστοιχος Σταθμός Τραμ. Η παρόδια στάθμευση στην περιοχή είναι ιδιαίτερα δύσκολη.

Υπηρεσίες / Υποδομές

Η περιοχή εξυπηρετείται από όλα τα δίκτυα κοινής ωφελείας, καθώς και από αρκετές υπηρεσίες και λοιπές υποδομές του Δήμου Αθηναίων.

Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής

Στην περιοχή έχουν αναπτυχθεί αρκετές πολυώροφες πολυκατοικίες, κυρίως μέσης και μεγάλης παλαιότητας, συνήθους εμπορικής κατασκευής. Τα καταστήματα καταλαμβάνουν τα ισόγεια πολυκατοικιών. Καταγράφονται ελάχιστα αδόμητα οικόπεδα.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 285,30τμ, σύμφωνα με από 05.1970 Τοπογραφικό Διάγραμμα Θεοδώρου Μπαστουνόπουλου (δεν προσκομίστηκε αλλά αναφέρεται στον 17475/21.12.2012 τίτλο ιδιοκτησίας), πρόσωπο 22,8μ βόρεια επί της οδού Βεΐκου, 12,75τμ ανατολικά επί εγκεκριμένης ανώνυμης οδού (η οποία είναι πεζοδρομημένη και αποτελεί ενιαίο χώρο με αυτόν του Ι.Ν. Ιωάννη Γαργαρέττα) και λοιπά όρια με όμορες ιδιοκτησίες. Είναι γωνιακό, χωρίς ιδιαίτερες κλίσεις, με βορειοανατολικό προσανατολισμό και κανονικό σχήμα.

Βρίσκεται εντός σχεδίου και δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Οι όροι δόμησης στην περιοχή σύμφωνα με το https://www.cityofathens.gr/ έχουν ως εξής:

- Συντελεστής δόμησης: 3,6
- Κάλυψη: 60% (έως 70% υπό όρους)
- Αρτιότητα: εμβαδόν: 200τμ, πρόσωπο: 10μ
- Χρήσεις Γης: Πολεοδομικό Κέντρο

Είναι οριοθετημένο και πλήρως περιφραγμένο. Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις, ενώ δε φαίνεται να υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πρόκειται για το κατάστημα (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Νο 1) ισογείου με πατάρι (ΕΞΩΣΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ Νο 1) και την αποθήκη υπογείου (ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ Νο 1) τα οποία βρίσκονται επί εξαώροφου πολυκατοικίας με υπόγειο και δώμα η οποία έχει ανεγερθεί με την 12708/19.10.1970 Άδεια Οικοδομής (όπως αναθεωρήθηκε με την 15225/13.07.1971).
Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την 17475/21.12.2012 Αγοραπωλησία:

- το ισόγειο κατάστημα (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Νο 1) έχει εμβαδόν 91,50τμ, το πατάρι (ΕΞΩΣΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ Νο 1) έχει εμβαδόν 43,20τμ κι έχουν συνολική συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο με 60‰. Η ανηγμένη επιφάνεια ισογείου για το κατάστημα προκύπτει 106,62τμ. Το κατάστημα είναι γωνιακό στη συμβολή των οδών Βεΐκου και ανώνυμης και αποτελείται από μια αίθουσα, καθώς και μία εσωτερική κλίμακα που συνδέει το ισόγειο με το πατάρι και μία ακόμα προς την ανώνυμη οδό που το συνδέει με την αποθήκη υπογείου. Το ισόγειο κατάστημα συνορεύει βόρεια με στοά προ της οδού Βεΐκου, ανατολικά με στοά προ της ανώνυμης οδού, με ανελκυστήρα, ακάλυπτο χώρο και όμορες ιδιοκτησίες.
- η υπόγεια αποθήκη (ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ Νο 1) έχει εμβαδόν 101,30τμ και συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο με 20,20‰. Η αποθήκη είναι γωνιακή στη συμβολή των οδών Βεΐκου και ανώνυμης και αποτελείται από μια αίθουσα με αποχωρητήριο & την κλίμακα ανόδου προς το ισόγειο κατάστημα, συνορεύει με κοινόχρηστο χώρο, λεβητοστάσιο, ακάλυπτο χώρο και όμορες ιδιοκτησίες.

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βάσει των νομικών στοιχείων που προσκομίστηκαν, φαίνεται να υπάρχει νομική ταύτιση για τα υπό εκτίμηση ακίνητα.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βάσει των τεχνικών στοιχείων που προσκομίστηκαν, φαίνεται να υπάρχει πολεοδομική ταύτιση για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ωστόσο δεν πραγματοποιήθηκαν κανενός είδους μετρήσεις.
Στις Υ/Δ του Ν.4014/11 των προηγούμενων ιδιοκτητών έχει καταχωριστεί μία μικροπαράβαση ως προς τη μετακίνηση της εσωτερικής κλίμακας που συνδέει το ισόγειο κατάστημα με την υπόγεια αποθήκη - αναφέροντας πάντως ως άδεια οικοδομής την 215/1962 (σαφώς προγενέστερης της προσκομισθείσας 12708/19.10.1970).

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης καθώς και από προσωπικό σχετικό αρχείο.
Η δυσμενής οικονομική κατάσταση που έχει περιέλθει η Ελλάδα τα τελευταία 9-10 έτη έχει επιδράσει ιδιαίτερα αρνητικά στην αγορά ακίνητων, όπου οι αξίες έχουν υποστεί πολύ μεγάλες μειώσεις σε σχέση με το 2008-2009. Επιπλέον τα αυστηρότερα κριτήρια δανεισμού που έχουν εφαρμοστεί από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αλλά και η υπερφορολόγηση τόσο των ακινήτων όσο και των φυσικών προσώπων κι εταιρειών, έχουν οδηγήσει τους δυνητικούς επενδυτές, στην αναβολή των επενδυτικών τους σχεδίων. Ωστόσο από το 2018 και για τους πρώτους μήνες του 2020 διαφάνηκε μία ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων, τόσο λόγω της έξαρσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όσο και λόγω αλλοδαπών επενδυτών.
Η πανδημία δυσχεραίνει σημαντικά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρώπη και στον υπόλοιπο κόσμο, εξαιτίας της ιδιαίτερα περιορισμένης δραστηριότητας στην αγορά. Κατά συνέπεια, εφόσον δεν υπάρχει πληθώρα ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησιών και μίσθωσης το τελευταίο διάστημα, η εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μεγάλης αβεβαιότητας.
Όσον αφορά στην περιοχή του Κουκακίου στην Αθήνα, περιοχή που πριν την οικονομική κρίση διατηρούσε ιδιαίτερα υψηλές αξίες ακινήτων, η κατάσταση είναι πλέον δυσμενέστερη με ακίνητα να πωλούνται σε μειωμένες τιμές και τη ζήτηση να είναι επίσης μειωμένη όπως δείχνουν πρόσφατες έρευνες και ακίνητα που διατίθενται στην αγορά για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.
Πιο συγκεκριμένα για το προς εκτίμηση ακίνητο, λαμβάνεται υπόψη ότι βρίσκεται σε σημείο με καλή πρόσβαση, συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, εγγύτητα σε εμπόριο & υπηρεσίες.
Υπάρχει σημαντική προσφορά αντίστοιχων ακινήτων προς πώληση και μίσθωση, περιορισμένη ζήτηση και οι δυνητικοί αγοραστές είναι τόσο ημεδαποί όσο και αλλοδαποί, μεσαίων εισοδημάτων.

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)

Από την προσφορά πώλησης αντίστοιχων καταστημάτων:

- ΚΟΥΚΑΚΙ κατάστημα 24 τ.μ., ισόγειο, διαμπερές, κατασκευή '65, 1 wc, καλή κατάσταση, σε κεντρικό δρόμο περιοχή Μακρυγιάννη 42.000€ *## (1750 €/τμ)*

- Κατάστημα στο Κουκάκι, πολύ κοντά στη Λεωφόρο Συγγρού και στην οδό Ζίννη. Αποτελείται από ισόγειο 47 τμ και υπόγειο 48 τμ, 138.000€ *## (2339 €/τμ για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 59τμ)*
- ΚΟΥΚΑΚΙ κατάστημα ισόγειο, κατασκευή '01, 1 wc, αυτόνομη θέρμανση, καλή κατάσταση, 75τμ ισόγειο και 52τμ υπόγειο, 200.000€ *## (2273 €/τμ για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 88τμ)*

Από την προσφορά μίσθωσης αντίστοιχων καταστημάτων:
- ΚΟΥΚΑΚΙ κατάστημα ισόγειο, προσόψεως, ενιαίος χώρος, 1 wc, καλή κατάσταση, Ισόγειο 30 τμ με wc και πλέον πατάρι 10 τμ. Πρόσοψη 2,5 μ κατάλληλο και για υγειονομική χρήση με δυνατότητα φουγάρου, 400 €/μήνα *## (11,9 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 33,5τμ)*
- Κουκάκι - Παιδική Χαρά, Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 60 τ.μ. 2 επιπέδων. Αποτελείται από και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1970 και διαθέτει Αποθήκη 25 τ.μ., Προαύλιο, 450 €/μήνα *## (10,9 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 41,25τμ)*
- ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ απέναντι από την εκκλησία του Αγίου Ιωάννη, στην Ακρόπολη, κατάστημα 64 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, πατάρι 11 τ.μ., καλή κατάσταση, Διαθέτει κουζίνα και wc 750 €/μήνα *## (11,1 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 67,85τμ)*
- ΚΟΥΚΑΚΙ κατάστημα 160 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '78, 1 wc, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, καλή κατάσταση, (57,5τμ ισόγειο, πατάρι 12,50τμ και 90τμ υπόγειο) επί της λεωφόρου Συγγρού, πλησίον μουσείου Σύγχρονης Τέχνης, 5 λεπτά από το μετρό Συγγρού Φιξ, 1.300 €/μήνα *## (15,4 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 84,38τμ)*

Από την προσφορά πώλησης αντίστοιχων αποθηκών:
- Κουκάκι - Μακρυγιάννη, διαμπερής αποθήκη 52 τμ πρόσοψης σε ημιυπόγειο χωρίς θέρμανση. Αποτελείται από 1 χώρο. Είναι κατασκευασμένη το 1978 και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, 45000€ *## (865 €/τμ)*
- ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ Συγγρού Φιξ, αποθήκη 75 τ.μ., υπόγεια, χρήζει ανακαίνισης, 40.000€ *## (533 €/τμ)*
- ΚΟΥΚΑΚΙ αποθήκη 94 τ.μ., ημιυπόγεια, κατασκευή '67, ενιαίος χώρος, μονοφασικό ρεύμα, 100.000€ *## (1.064 €/τμ)*

Από την προσφορά μίσθωσης αντίστοιχων αποθηκών:
- ΚΟΥΚΑΚΙ αποθήκη 158 τ.μ., υπόγεια, κατασκευή '68, 1 wc, μονοφασικό ρεύμα, Αποθήκη 158τ.μ.υπογείου και ισογείου 22τμ με δύο εισόδους χωρίς θέρμανση με 2 WC. Είναι κατασκευασμένη το 1968 και διαθέτει συνθετικά κουφώματα, δάπεδα από μωσαϊκό πλησίον μετρό και συγκοινωνιών κοντά στην αγορά εύκολη πρόσβαση. 500 €/μήνα *## (8,1 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 61,5τμ)*
- Χαροκόπου, αποθηκευτικός χώρος 160 τ.μ., υπόγειος, γωνιακός, ελεύθερος, 500 €/μήνα *## (3,1 €/τμ/μήνα)*

ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΑΝΑΓΩΓΕΣ

Λαμβανομένων υπ' όψιν των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των αντίστοιχων ακινήτων (θέση, μέγεθος, πρόσωπο, ηλικία, προσανατολισμός, κλπ) και απομειώνοντας τις ζητούμενες τιμές σε ποσοστό 10-15% ώστε να έρθουν σε επίπεδο αγοραίων αξιών, προκύπτει πως:

- Μέση αγοραία αξία ισόγειου γωνιακού καταστήματος κατασκευής 1972 με ανηγμένη επιφάνεια ~105 στην περιοχή: **1.900 €/τμ**
- Μέση μισθωτική αξία ισόγειου γωνιακού καταστήματος κατασκευής 1972 με ανηγμένη επιφάνεια ~105 στην περιοχή: **10 €/τμ/μήνα**
- Μέση αγοραία αξία υπόγειας αποθήκης κατασκευής 1972 με επιφάνεια ~100τμ στην περιοχή: **575 €/τμ**
- Μέση μισθωτική αξία υπόγειας αποθήκης κατασκευής 1972 με επιφάνεια ~100τμ στην περιοχή: **2,9 €/τμ/μήνα**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

Για το Ισόγειο Κατάστημα με το Πατάρι

Με τη συγκριτική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Ποσοστό (‰)	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
Κατάστημα Νο1 με πατάρι	ΙΣ(γων.)	Κατάστημα	60	106,62	1.900	202.578
ΣΥΝΟΛΟ						**202.578**

Με την εισοδηματική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ/μήνα)	Συν/της Κεφαλ.	Αγοραία Αξία (€)
Κατάστημα Νο1 με πατάρι	ΙΣ (γων.)	Κατάστημα	106,62	10,0	6,5%	196.837
ΣΥΝΟΛΟ						**196.837**

Σταθμισμένη Αγοραία Αξία Καταστήματος Ισογείου με Πατάρι:
ΣΥΝΟΛΟ: 202.578€ x 0,45 + 196.837€ x 0.55 = 199.420€ **≈ 200.000€**

Για την Αποθήκη Υπογείου

Με τη συγκριτική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Ποσοστό (‰)	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
Αποθήκη Νο1 καταστήματος	-1	Αποθήκη	20,20	101,30	575	58.248
ΣΥΝΟΛΟ						**58.248**

Με την εισοδηματική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ/μήνα)	Συν/της Κεφαλ.	Αγοραία Αξία (€)
Αποθήκη Νο1 καταστήματος	-1	Αποθήκη	101,30	2,9	7%	50.361
ΣΥΝΟΛΟ						**50.361**

Σταθμισμένη Αγοραία Αξία Αποθήκης Υπογείου:
ΣΥΝΟΛΟ: 58.248€ x 0,6 + 50.361€ x 0.4 = 55.093€ **≈ 55.000€**

ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Κάθε εντολή εκτίμησης απαιτεί από τον εκτιμητή να προβεί σε παραδοχές για να την ολοκληρώσει αποτελεσματικά, συχνά απουσία συγκεκριμένων πληροφοριών ή λόγω ανάγκης προσέγγισης άλλων (για παράδειγμα, σχετικά με τον χρόνο που χρειάζεται για τη διαδικασία αγοραπωλησίας σε ένα περιβάλλον εκτίμησης αναγκαστικής πώλησης). Ο εκτιμητής λοιπόν προβαίνει σε μια παραδοχή κατά την οποία υποθέτει (ή εντέλλεται να υποθέσει) κάτι αναφορικά με ένα θέμα που δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να εξακριβώσει. Σε κάθε περίπτωση, ο εκτιμητής αποδέχεται τις παραδοχές κατόπιν σχετικής εντολής και οφείλει να τις αναγράφει με σαφήνεια στους δεσμευτικούς όρους. Αυτές διακρίνονται σε:
Γενικές παραδοχές: το γεγονός ή η συνθήκη που επηρεάζει το πάγιο στοιχείο αλλά ο εκτιμητής δε γνωρίζει ή δε μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να διαπιστώσει.
Ειδικές παραδοχές: το γεγονός ή η κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία εκτίμησης.

<u>Ορισμοί - Περιορισμοί</u>

- Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2016 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν

αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου, καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου ή ο πελάτης είναι γνώστης των πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων.
- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα
- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης
- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη
- Υπενθυμίζεται ότι βάσει του Ν.4495/2017 δεν επιτρέπονται μεταβιβάσεις ακινήτων όπου έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

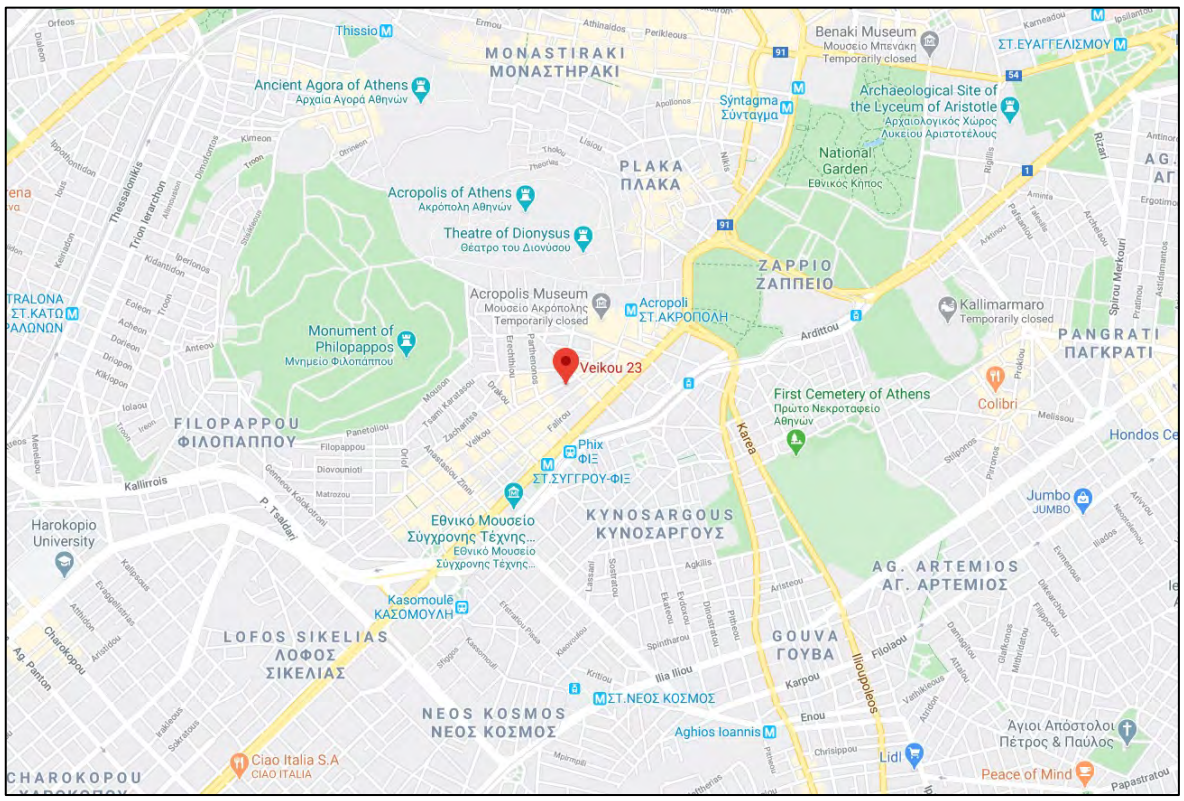
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Σύμφωνα με το RICS: «Η εξάπλωση του κορονα͏ϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως ‘Παγκόσμια Πανδημία’ στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Η δραστηριότητα στις αγορές έχει επηρεαστεί σε πολλούς τομείς. Κατά την παρούσα κρίσιμη

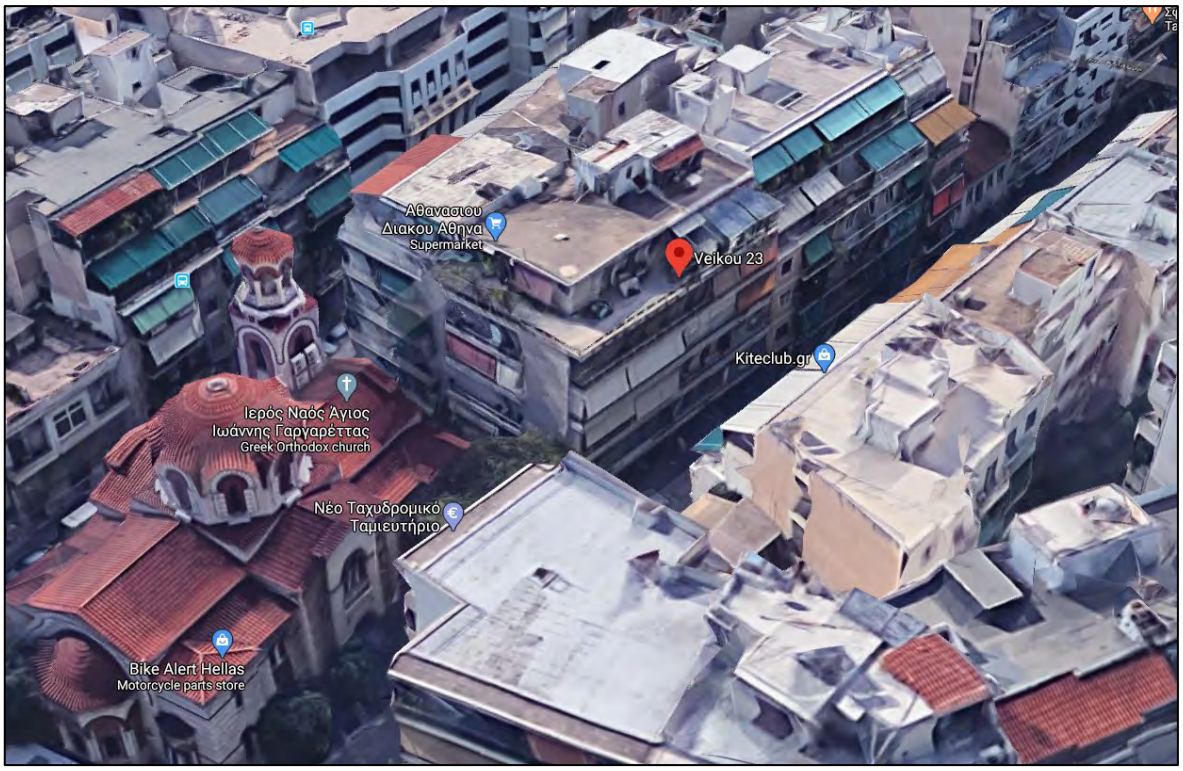
ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε πως η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της αγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες. Οπωσδήποτε, η νέα πραγματικότητα είναι πρωτοφανής για να μπορέσουμε να βασίσουμε μια εκτιμητική άποψη. Ως εκ τούτου, η μελέτη πραγματοποιείται σε περιβάλλον "Εκτιμητικής Αβεβαιότητας' όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Έτσι, μικρότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερη προσοχή θα πρέπει να υπάρχει στο αποτέλεσμα της εκτίμησης, σε σχέση με πριν. Δεδομένου του άγνωστου μελλοντικού αντίκτυπου που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε την επανεκτίμηση του ακινήτου σε τακτά χρονικά διαστήματα.»

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ






Αθανασίου Διακου Αθηνα
Supermarket
Veikou 23
Kiteclub.gr
Ιερός Ναός Άγιος Ιωάννης Γαργαρέττας
Greek Orthodox church
Νέο Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο
Bike Alert Hellas
Motorcycle parts store


Bike Ale
MOTORCYCLE PARTS & ACCES
HELL
23
25
25


ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ
ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ


ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ
Bike Alert

Αθήνα, Ιούνιος 2020

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΙ ΤΕΣΣΑΡΩΝ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

- Βεΐκου 27-29, Αθήνα -

Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV

Δρ. Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πλήρης Διεύθυνση
- Βεΐκου 27-29, Κουκάκι, Αθήνα, ΤΚ 11742, Ο.Τ. 55036, 1ο Δ. Δ. Δήμου Αθηναίων, Π.Ε. Αθηνών Κεντρικός Τομέας, Περιφέρεια Αττικής

Περιουσιακό Στοιχείο (είδος / εκτιμώμενο εμπράγματο δικαίωμα)
- Κατάστημα (1), Ισογείου με πατάρι
- Αποθήκες (1), (2), (3), (4) Υπογείου

Πελάτης - Εντολέας
«Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ)

Ημερομηνία Αυτοψίας
Παρασκευή 12 Ιουνίου 2020

Ημερομηνία Σύνταξης Εκτίμησης
Δευτέρα 22 Ιουνίου 2020

Ημερομηνία Αναφοράς Εκτίμησης
Πέμπτη 30 Απριλίου 2020

Σκοπός εκτίμησης
Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, με σκοπό τον εταιρικό μετασχηματισμό βάσει του Ν. 4601/2019

Αξία
Η συνολική Αγοραία Αξία των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών ανέρχεται σε **178.000€**

Δήλωση συμμόρφωσης με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα
Η παρούσα εκτίμηση συμμορφώνεται προς τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA, European Valuation Standards (EVS 2016 - The Blue Book, 8th edition).

Εκτιμητής - Πιστοποίηση - Υπογραφή
Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV, Δρ. Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών, (Α.Μ: 73) || TEGoVA: REV-GR/AVAG/2017/68

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΙΧ. ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
Α.Μ. ΤΕΕ: 76375 - ΤΗΛ. 210-8625.705
ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ 86 - 152 38 ΧΑΛΑΝΔΡΙ

RECOGNISED EUROPEAN VALUER
Lampropoulos Anastasios
REV-GR/AVAG/2017/68
REV
TEGoVA
The European Group of Valuers Associations

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ 2

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ 3

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5

ΕΝΤΟΛΕΑΣ 5

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΑΥΤΟΨΙΑ & ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 7

ΕΙΔΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΕ ΑΥΤΗΝ 7

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ & ΧΡΟΝΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 7

ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ 7

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 8

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 8

Φερόμενοι Ιδιοκτήτες 8

Εμπράγματα δικαιώματα - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες 8

Τρόπος κτήσης 8

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 9

Επικρατούσα Χρήση Γης 9

Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης 9

Υπηρεσίες / Υποδομές 9

Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής 9

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ 9

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 11

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 11

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 11

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 12

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ) 12

ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΑΝΑΓΩΓΕΣ 13

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ 14

ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 15

Ορισμοί - Περιορισμοί 16

Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV, Δρ. Αγρ. Τοπογράφος Μηχ., Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικ.
Αγ. Αντωνίου 86, 15238, Χαλάνδρι - τηλ: 2108625705, 6945700404, email: tassos.labropoulos@gmail.com

Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα.....16
Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης.....16
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....17
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....18
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....18

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Χριστόφορος Κωνσταντίνου, εκ μέρους της «Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ)

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας του Ακινήτου με τη διενέργεια εξωτερικής αυτοψίας, πραγματοποιήθηκε με σκοπό την αποτίμηση των παγίων για εταιρικό μετασχηματισμό βάσει του Ν. 4601/2019.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως βάση εκτίμησης ορίζεται η **Αγοραία Αξία**.

Ως **Αγοραία Αξία** (ή Εμπορική Αξία ή Market Value) ορίζεται «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση». (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016, 8η έκδοση - ΕΕΠ1: «Αγοραία Αξία»).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι μέθοδοι εκτίμησης που ακολουθήθηκαν είναι η **Συγκριτική Μέθοδος** και η **Εισοδηματική Μέθοδος.**

- Η **Συγκριτική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Μέθοδος με βάση την Αγοραία Αξία ή Comparable Sales Approach ή Sales Comparison Approach ή Comparative Method (UK) ή Market Approach [IVS]) είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των

στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων παρόμοιων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

- Η **Εισοδηματική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων ή Income Approach [IVS] ή Income Capitalization Approach ή Investment Method (UK)) στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου, για παράδειγμα, ARY = (RFR + Risk premium) IRR - g + d . Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με την παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους. Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου (Rack rented - freehold) με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

- Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου.
- Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.

- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.
- Υπολογισμός της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου

ΑΥΤΟΨΙΑ & ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΙΔΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΕ ΑΥΤΗΝ

Λόγω της επείγουσας φύσης της παρούσας υπόθεσης και σε συνεννόηση με τον Εντολέα, πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία από τον υπογράφοντα την Παρασκευή 12 Ιουνίου 2020, τόσο στο ίδιο το ακίνητο όσο και την ευρύτερη περιοχή του, ενώ σε αυτή δεν παρευρέθη εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ & ΧΡΟΝΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία αναφοράς της Έκθεσης Εκτίμησης ορίζεται η Πέμπτη 30 Απριλίου 2020, με την παραδοχή ότι δεν έχει αλλάξει καθόλου η κατάσταση των ακινήτων από την ημερομηνία της αυτοψίας έως την ημερομηνία αναφοράς.
Όσον αφορά στη χρονική ισχύ της εκτίμησης, δεν υπάρχουν νομοθετημένα χρονικά περιθώρια. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική, συνηθίζεται να έχει ισχύ έξι μηνών από τη σύνταξή της, μετά τη παρέλευση των οποίων κατά κανόνα απαιτείται επικαιροποίηση ή επανεκτίμηση, ενώ μετά την παρέλευση δεκαοκτώ μηνών απαιτείται νέα εκτίμηση.

ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

Από τον Εντολέα προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία τεκμηρίωσης του ακινήτου. Ελήφθησαν επίσης υπ' όψιν τεχνικά, νομικά και οικονομικά στοιχεία που αναζητήθηκαν σε αρμόδιους φορείς, ενώ φωτογραφίες τόσο του ακινήτου, όσο και της γύρω περιοχής ελήφθησαν κατά τη γενόμενη αυτοψία:
- από 2020, Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9)
- 1361/02.11.2017 Αγοραπωλησία Οριζόντιων Ιδιοκτησιών (Καταστήματος και αποθηκών), Συμβολαιογράφου Αθηνών Δέσποινας Κασκαρέλη
- 3918165/20.10.2017, Βεβαίωση Περαίωσης Ν.4178/13, ΔΙΑΚΗΛ Διαχειριστικής, Κατασκευαστικής, Ηλεκτρονικής, ΙΚΕ, Τεχνικής Εταιρείας
- από 13.10.2017, Βεβαιώσεις Μηχανικού Ν.4178/13, ΔΙΑΚΗΛ Διαχειριστικής, Κατασκευαστικής, Ηλεκτρονικής, ΙΚΕ, Τεχνικής Εταιρείας

- 3938082/30.10.2017, Βεβαίωση Οριστικής Υπαγωγής Ν.4178/13 Αποθήκης 2, ΔΙΑΚΗΛ Διαχειριστικής, Κατασκευαστικής, Ηλεκτρονικής, ΙΚΕ, Τεχνικής Εταιρείας
- 3938048/30.10.2017, Βεβαίωση Οριστικής Υπαγωγής Ν.4178/13 Αποθήκης 1, ΔΙΑΚΗΛ Διαχειριστικής, Κατασκευαστικής, Ηλεκτρονικής, ΙΚΕ, Τεχνικής Εταιρείας
- 3918165/30.10.2017, Βεβαίωση Οριστικής Υπαγωγής Ν.4178/13 Επέκτασης παταριού, επέκτασης υπογείου και αλλαγής διαμερισμάτωσης, ΔΙΑΚΗΛ Διαχειριστικής, Κατασκευαστικής, Ηλεκτρονικής, ΙΚΕ, Τεχνικής Εταιρείας
- 3938104/30.10.2017, Βεβαίωση Οριστικής Υπαγωγής Ν.4178/13 Ισογείου καταστήματος με πατάρι, ΔΙΑΚΗΛ Διαχειριστικής, Κατασκευαστικής, Ηλεκτρονικής, ΙΚΕ, Τεχνικής Εταιρείας
- από 11.10.2017, Τεχνική Έκθεση Δήλωσης 3384489 Ένταξης Ν. 4178/13,
- από 2017, Υπεύθυνες Δηλώσεις Ιδιοκτήτη Ν.4178/13, Σπυρίδωνα Αλεξόπουλου
- από 2017, Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9)

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για ένα κατάστημα ισογείου με πατάρι και για τέσσερεις υπόγειες αποθήκες, τρεις από τις οποίες έχουν συνενωθεί σε μία, εντός εξαώροφου πολυκατοικίας με υπόγειο και δώμα, η οποία έχει ανεγερθεί με την Γ945/1964 Άδεια Οικοδομής και τη Γ2208/1964 τροποποίησή της (δεν προσκομίστηκαν), επί μεσαίου οικοπέδου, επί της οδού Βεΐκου 27-29, εντός του Ο.Τ. 55036 του 1^{ου} Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Φερόμενοι Ιδιοκτήτες
- «Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ): 100% πλήρους κυριότητας

Εμπράγματα δικαιώματα - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες
- Κατάστημα ισογείου (1) με εμβαδόν 30,80τμ, με πατάρι εμβαδού 29,60τμ και συνολική συμμετοχή 34,90‰ στο ενιαίο οικόπεδο
- Αποθήκη υπογείου (1) με εμβαδόν 26,83τμ και συμμετοχή 14,8‰ στο ενιαίο οικόπεδο
- Αποθήκη υπογείου (2) με εμβαδόν 47,12τμ και συμμετοχή 47,5‰ στο ενιαίο οικόπεδο
- Αποθήκη υπογείου (3) με εμβαδόν 55,38τμ και συμμετοχή 60,0‰ στο ενιαίο οικόπεδο
- Αποθήκη υπογείου (4) με εμβαδόν 45,80τμ και συμμετοχή 51,8‰ στο ενιαίο οικόπεδο

Τρόπος κτήσης
Σύμφωνα με την 1361/02.11.2017 Αγοραπωλησία Οριζόντιων Ιδιοκτησιών (Καταστήματος και αποθηκών), Συμβολαιογράφου Αθηνών Δέσποινας Κασκαρέλη

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Βεΐκου 27-29, στη θέση «Κουκάκι» εντός του Ο.Τ. 55036 του 1ου Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Αθηνών Κεντρικού Τομέα, της Περιφέρειας Αττικής. Το Οικοδομικό Τετράγωνο περικλείεται ακόμα από τις οδούς Δημητρακοπούλου, Στρ. Κοντούλη & Ανώνυμος. Βρίσκεται σε απόσταση περίπου 250μ από το Μουσείο της Ακρόπολης, 150μ από τη Λ. Συγγρού, σε απόσταση 100μ από το Α.Τ. Ακρόπολης και βρίσκεται βορειοανατολικά πλησίον του χώρου του Ιερού Ναού Ιωάννη Γαργαρέττα.

Επικρατούσα Χρήση Γης
Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής έχει χρήση γενικής κατοικίας. Υπάρχουν κυρίως πολυόροφες πολυκατοικίες με εμπορικά καταστήματα στα ισόγεια και κατοικίες στους ορόφους. Στην περιοχή υπάρχουν λίγοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι με χαρακτηριστικό το χώρο του Ι.Ν. Ιωάννη Γαργαρέττα.

Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης
Πολύ καλή πρόσβαση καθώς βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας 150μ από τη Λ. Συγγρού. Καλή συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση από γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ, ενώ ο Σταθμός του Μετρό «Ακρόπολη» βρίσκεται στα 300μ και ο Σταθμός «Συγγρού- Φιξ» στα 380μ., όπως και ο αντίστοιχος Σταθμός Τραμ. Η παρόδια στάθμευση στην περιοχή είναι ιδιαίτερα δύσκολη.

Υπηρεσίες / Υποδομές
Η περιοχή εξυπηρετείται από όλα τα δίκτυα κοινής ωφελείας, καθώς και από αρκετές υπηρεσίες και λοιπές υποδομές του Δήμου Αθηναίων.

Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής
Στην περιοχή έχουν αναπτυχθεί αρκετές πολυόροφες πολυκατοικίες, κυρίως μέσης και μεγάλης παλαιότητας, συνήθους εμπορικής κατασκευής. Τα καταστήματα καταλαμβάνουν τα ισόγεια πολυκατοικιών. Καταγράφονται ελάχιστα αδόμητα οικόπεδα.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 379,77τμ, σύμφωνα με το από 01.1964 Τοπογραφικό Διάγραμμα, Αρχιτέκτονα Μηχανικού Φιλήμονα Τζοβάρη (δεν προσκομίστηκε αλλά αναφέρεται στον 1361/02.11.2017 τίτλο ιδιοκτησίας), πρόσωπο 22,35μ βόρεια επί της οδού Βεΐκου και λοιπά όρια με όμορες ιδιοκτησίες. Είναι μεσαίο, χωρίς ιδιαίτερες κλίσεις, με βόρειο προσανατολισμό και κανονικό σχήμα.
Βρίσκεται εντός σχεδίου και δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Οι όροι δόμησης στην περιοχή σύμφωνα με το https://www.cityofathens.gr/ έχουν ως εξής:

- Συντελεστής δόμησης: 3,6
- Κάλυψη: 60%
- Αρτιότητα: εμβαδόν: 200τμ, πρόσωπο: 10μ
- Χρήσεις Γης: Πολεοδομικό Κέντρο

Είναι οριοθετημένο και πλήρως περιφραγμένο. Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις, ενώ δε φαίνεται να υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για το κατάστημα (1) ισογείου με πατάρι και τις τέσσερεις υπόγειες αποθήκες (1), (2), (3) και (4), από τις οποίες οι (2), (3) και (4) έχουν ενοποιηθεί σε μία, εντός εξαώροφου πολυκατοικίας με υπόγειο & δώμα, η οποία έχει ανεγερθεί με την Γ945/1964 Άδεια Οικοδομής και τη Γ2208/1964 τροποποίησή της (δεν προσκομίστηκαν).
Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον 1361/02.11.2017 Τίτλο Ιδιοκτησίας και την 3918165/20.10.2017 Βεβαίωση Υπαγωγής Ν.4178/2013:

- Το ισόγειο κατάστημα (1) έχει εμβαδόν 30,80τμ και το πατάρι έχει εμβαδόν 29,60τμ (15,40τμ στην άδεια οικοδομής) με συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο 34,90‰. Το κατάστημα βρίσκεται αριστερά από την κύρια είσοδο της πολυκατοικίας μετά την είσοδο προς το υπόγειο. Αποτελείται από ενιαίο χώρο, ενώ η επικοινωνία με τη στάθμη του παταριού γίνεται με αναβατόριο. Συνορεύει βόρεια με στοά, δυτικά με είσοδο υπογείου, με κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα, νότια με ακάλυπτο χώρο και ανατολικά με όμορη ιδιοκτησία.
- Η υπόγεια αποθήκη (1) έχει εμβαδόν 26,83τμ (24,50τμ στην άδεια οικοδομής) με συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο 14,8‰. Αποτελείται από ενιαίο χώρο και συνορεύει βόρεια με την επί προσόψεως στοά υπογείως, ανατολικά με ιδιοκτησία, νότια με ακάλυπτο χώρο , δυτικά με κλιμακοστάσιο καθόδου στο υπόγειο από τη στοά, διάδρομο και αποχωρητήριο.
- Η υπόγεια αποθήκη (2) έχει εμβαδόν 47,12τμ (41,90τμ στην άδεια οικοδομής) με συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο 47,5‰. Αποτελείται από ενιαίο χώρο και συνορεύει βόρεια με την επί προσόψεως στοά υπογείως, ανατολικά με κλίμακα καθόδου στο υπόγειο από τη στοά, νότια με διάδρομο και δυτικά με την αποθήκη υπ' αριθ. (3).
- Η υπόγεια αποθήκη (3) έχει εμβαδόν 55,38τμ (52,80τμ στην άδεια οικοδομής) με συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο 60,0‰. Αποτελείται από ενιαίο χώρο και συνορεύει βόρεια με την επί προσόψεως στοά υπογείως, ανατολικά με την αποθήκη υπ' αριθ. (2), νότια με διάδρομο και δυτικά με όμορη ιδιοκτησία.
- Η υπόγεια αποθήκη (4) έχει εμβαδόν 45,80τμ (45,80τμ στην άδεια οικοδομής) με συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο 51,8‰. Αποτελείται από ενιαίο χώρο και συνορεύει βόρεια με διάδρομο και την αποθήκη υπ' αριθ. (3), ανατολικά με την αποθήκη θυρωρού, νότια με αυλή πολυκατοικίας και δυτικά με όμορη ιδιοκτησία.

Οι αποθήκες (2), (3) και (4) έχουν ενοποιηθεί σε μία συνολικού εμβαδού 148,30τμ.

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βάσει των νομικών στοιχείων που προσκομίστηκαν, φαίνεται να υπάρχει νομική ταύτιση για το υπό εκτίμηση ακίνητο.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βάσει των τεχνικών στοιχείων που προσκομίστηκαν, φαίνεται να υπάρχει πλέον πολεοδομική ταύτιση για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ωστόσο δεν πραγματοποιήθηκαν κανενός είδους μετρήσεις.
Σύμφωνα με την 3918165/20.10.2017 Βεβαίωση Υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 σε σχέση με την Γ945/1964 Άδεια Οικοδομής και τη Γ2208/1964 τροποποίησή της (δεν προσκομίστηκαν) υπάρχουν οι εξής διαφοροποιήσεις στην υπάρχουσα κατάσταση:
Στο ισόγειο:
1. Η θέση του παραθύρου προς τον ακάλυπτο χώρο είναι ελαφρώς μετατοπισμένη
2. Δεν κατασκευάστηκε το wc που προέβλεπε η άδεια οικοδομής ούτε η εσωτερική σκάλα προς το πατάρι, ενώ η επικοινωνία γίνεται με αναβατόριο
3. Υπάρχει μεγαλύτερο άνοιγμα στην πόρτα της πρόσοψης από αυτό στην Άδεια Οικοδομής και η συνολική επιφάνεια του Κ1 είναι μικρότερη λόγω της αφαίρεσης τμήματος δεξιά από την είσοδο του για την κατασκευή σκάλας υπογείου

Στο πατάρι:
1. Έχει επεκταθεί με ξύλινο πάτωμα εμβαδού 15,25τμ
2. Δεν υπάρχει εσωτερική σκάλα από το ισόγειο

Στο υπόγειο:
1. Οι αποθήκες (2), (3) και (4) έχουν ενοποιηθεί σε μία
2. Η αποθήκη (1) έχει επεκταθεί προς την οδό Βεΐκου κατά 2,33τμ
3. Η αποθήκη (2) έχει επεκταθεί προς την οδό Βεΐκου κατά 5,22τμ
4. Η αποθήκη (3) έχει επεκταθεί προς την οδό Βεΐκου κατά 4,58τμ

Έτσι με την 3918165/20.10.2017 Βεβαίωση Υπαγωγής στον Ν.4178/2013 έχουν «τακτοποιηθεί» οι παρακάτω αυθαιρεσίες:
Υπέρβασης Δόμησης:
1. Στο υπόγειο 12,13τμ προς την παρόδια στοά της οδού Βεΐκου - χώροι μειωτικού συντελεστή
2. Στο πατάρι 15,25τμ - χώροι μειωτικού συντελεστή

Λοιπές Παραβάσεις:
- Η ενοποίηση των αποθηκών (2), (3) και (4), η διαφορετική διαρρύθμιση στο κατάστημα (1) και η αλλαγή στο άνοιγμα της πρόσοψης.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης καθώς και από προσωπικό σχετικό αρχείο.
Η δυσμενής οικονομική κατάσταση που έχει περιέλθει η Ελλάδα τα τελευταία 9-10 έτη έχει επιδράσει ιδιαίτερα αρνητικά στην αγορά ακίνητων, όπου οι αξίες έχουν υποστεί πολύ μεγάλες μειώσεις σε σχέση με το 2008-2009. Επιπλέον τα αυστηρότερα κριτήρια δανεισμού που έχουν εφαρμοστεί από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αλλά και η υπερφορολόγηση τόσο των ακινήτων όσο και των φυσικών προσώπων κι εταιρειών, έχουν οδηγήσει τους δυνητικούς επενδυτές, στην αναβολή των επενδυτικών τους σχεδίων. Ωστόσο από το 2018 και για τους πρώτους μήνες του 2020 διαφάνηκε μία ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων, τόσο λόγω της έξαρσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όσο και λόγω αλλοδαπών επενδυτών.
Η πανδημία δυσχεραίνει σημαντικά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρώπη και στον υπόλοιπο κόσμο, εξαιτίας της ιδιαίτερα περιορισμένης δραστηριότητας στην αγορά. Κατά συνέπεια, εφόσον δεν υπάρχει πληθώρα ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησιών και μίσθωσης το τελευταίο διάστημα, η εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μεγάλης αβεβαιότητας.
Όσον αφορά στην περιοχή του Κουκακίου στην Αθήνα, περιοχή που πριν την οικονομική κρίση διατηρούσε ιδιαίτερα υψηλές αξίες ακινήτων, η κατάσταση είναι πλέον δυσμενέστερη με ακίνητα να πωλούνται σε μειωμένες τιμές και τη ζήτηση να είναι επίσης μειωμένη όπως δείχνουν πρόσφατες έρευνες και ακίνητα που διατίθενται στην αγορά για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.
Πιο συγκεκριμένα για το προς εκτίμηση ακίνητο, λαμβάνεται υπόψη ότι βρίσκεται σε σημείο με καλή πρόσβαση, συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, εγγύτητα σε εμπόριο & υπηρεσίες.
Υπάρχει σημαντική προσφορά αντίστοιχων ακινήτων προς πώληση και μίσθωση, περιορισμένη ζήτηση και οι δυνητικοί αγοραστές είναι τόσο ημεδαποί όσο και αλλοδαποί, μεσαίων εισοδημάτων.

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)

Από την προσφορά πώλησης αντίστοιχων καταστημάτων:

- ΚΟΥΚΑΚΙ κατάστημα 24 τ.μ., ισόγειο, διαμπερές, κατασκευή '65, 1 wc, καλή κατάσταση, σε κεντρικό δρόμο περιοχή Μακρυγιάννη 42.000€ *## (1750 €/τμ)*
- Κατάστημα στο Κουκάκι, πολύ κοντά στη Λεωφόρο Συγγρού και στην οδό Ζίννη. Αποτελείται από ισόγειο 47 τμ και υπόγειο 48 τμ, 138.000€ *## (2339 €/τμ για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 59τμ)*

- ΚΟΥΚΑΚΙ κατάστημα ισόγειο, κατασκευή '01, 1 wc, αυτόνομη θέρμανση, καλή κατάσταση, 75τμ ισόγειο και 52τμ υπόγειο, 200.000€ *## (2273 €/τμ για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 88τμ)*

Από την προσφορά μίσθωσης αντίστοιχων καταστημάτων:
- ΚΟΥΚΑΚΙ κατάστημα ισόγειο, προσόψεως, ενιαίος χώρος, 1 wc, καλή κατάσταση, Ισόγειο 30 τμ με wc και πλέον πατάρι 10 τμ. Πρόσοψη 2,5 μ κατάλληλο και για υγειονομική χρήση με δυνατότητα φουγάρου, 400 €/μήνα *## (11,9 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 33,5τμ)*
- Κουκάκι - Παιδική Χαρά, Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 60 τ.μ. 2 επιπέδων. Αποτελείται από και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1970 και διαθέτει Αποθήκη 25 τ.μ., Προαύλιο, 450 €/μήνα *## (10,9 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 41,25τμ)*
- ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ απέναντι από την εκκλησία του Αγίου Ιωάννη, στην Ακρόπολη, κατάστημα 64 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, πατάρι 11 τ.μ., καλή κατάσταση, Διαθέτει κουζίνα και wc 750 €/μήνα *## (11,1 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 67,85τμ)*
- ΚΟΥΚΑΚΙ κατάστημα 160 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '78, 1 wc, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, καλή κατάσταση, (57,5τμ ισόγειο, πατάρι 12,50τμ και 90τμ υπόγειο) επί της λεωφόρου Συγγρού, πλησίον μουσείου Σύγχρονης Τέχνης, 5 λεπτά από το μετρό Συγγρού Φιξ, 1.300 €/μήνα *## (15,4 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 84,38τμ)*

Από την προσφορά πώλησης αντίστοιχων αποθηκών:
- Κουκάκι - Μακρυγιάννη, διαμπερής αποθήκη 52 τμ πρόσοψης σε ημιυπόγειο χωρίς θέρμανση. Αποτελείται από 1 χώρο. Είναι κατασκευασμένη το 1978 και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, 45000€ *## (865 €/τμ)*
- ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ Συγγρού Φιξ, αποθήκη 75 τ.μ., υπόγεια, χρήζει ανακαίνισης, 40.000€ *## (533 €/τμ)*
- ΚΟΥΚΑΚΙ αποθήκη 94 τ.μ., ημιυπόγεια, κατασκευή '67, ενιαίος χώρος, μονοφασικό ρεύμα, 100.000€ *## (1.064 €/τμ)*

Από την προσφορά μίσθωσης αντίστοιχων αποθηκών:
- ΚΟΥΚΑΚΙ αποθήκη 158 τ.μ., υπόγεια, κατασκευή '68, 1 wc, μονοφασικό ρεύμα, Αποθήκη 158τ.μ.υπογείου και ισογείου 22τμ με δύο εισόδους χωρίς θέρμανση με 2 WC. Είναι κατασκευασμένη το 1968 και διαθέτει συνθετικά κουφώματα, δάπεδα από μωσαϊκό πλησίον μετρό και συγκοινωνιών κοντά στην αγορά εύκολη πρόσβαση. 500 €/μήνα *## (8,1 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 61,5τμ)*
- Χαροκόπου, αποθηκευτικός χώρος 160 τ.μ., υπόγειος, γωνιακός, ελεύθερος, 500 €/μήνα *## (3,1 €/τμ/μήνα)*

ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΑΝΑΓΩΓΕΣ

Λαμβανομένων υπ' όψιν των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των αντίστοιχων ακινήτων (θέση, μέγεθος, πρόσωπο, ηλικία, προσανατολισμός, κλπ) και απομειώνοντας τις

ζητούμενες τιμές σε ποσοστό 10-15% ώστε να έρθουν σε επίπεδο αγοραίων αξιών, προκύπτει πως:

- Μέση αγοραία αξία ισόγειου μεσαίου καταστήματος κατασκευής 1964 με ανηγμένη επιφάνεια ~40 στην περιοχή: **1.900 €/τμ**
- Μέση μισθωτική αξία ισόγειου μεσαίου καταστήματος κατασκευής 1964 με ανηγμένη επιφάνεια ~40 στην περιοχή: **10,5 €/τμ/μήνα**
- Μέση αγοραία αξία υπόγειας αποθήκης κατασκευής 1972 με επιφάνεια ~100τμ στην περιοχή: **620 €/τμ**
- Μέση μισθωτική αξία υπόγειας αποθήκης κατασκευής 1972 με επιφάνεια ~100τμ στην περιοχή: **3,0 €/τμ/μήνα**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

Για το Ισόγειο Κατάστημα με το Πατάρι

Με τη συγκριτική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Ποσοστό (‰)	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
Κατάστημα (1) με πατάρι	ΙΣ	Κατάστημα	34,90	41,16	1.900	78.204
ΣΥΝΟΛΟ						**202.578**

Με την εισοδηματική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ/μήνα)	Συν/της Κεφαλ.	Αγοραία Αξία (€)
Κατάστημα (1) με πατάρι	ΙΣ	Κατάστημα	41,16	10,0	6,5%	75.988
ΣΥΝΟΛΟ						**75.988**

Σταθμισμένη Αγοραία Αξία Καταστήματος Ισογείου με Πατάρι:
ΣΥΝΟΛΟ: 78.204€ x 0,45 + 75.988€ x 0.55 = 76.985€ **≈ 77.000€**

Για τις Αποθήκες Υπογείου

Με τη συγκριτική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Ποσοστό (‰)	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
Αποθήκη (1)	-1	Αποθήκη	14,80	26,83	620	16.635

Αποθήκη (2)	-1	Αποθήκη	47,50	47,12	620	29.214
Αποθήκη (3)	-1	Αποθήκη	60,00	55,38	620	34.336
Αποθήκη (4)	-1	Αποθήκη	51,80	45,80	620	28.396
ΣΥΝΟΛΟ						**108.581**

Με την εισοδηματική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Εμβαδόν (τμ)**	**Τιμή (€/τμ/μήνα)**	**Συν/της Κεφαλ.**	**Αγοραία Αξία (€)**
Αποθήκη (1)	-1	Αποθήκη	26,83	3,0	7%	13.798
Αποθήκη (2)	-1	Αποθήκη	47,12	3,0	7%	24.233
Αποθήκη (3)	-1	Αποθήκη	55,38	3,0	7%	28.481
Αποθήκη (4)	-1	Αποθήκη	45,80	3,0	7%	23.554
ΣΥΝΟΛΟ						**90.067**

Σταθμισμένη Αγοραία Αξία Αποθηκών Υπογείου:
Αποθήκη (1): 16.635€ x 0,6 + 13.798€ x 0.4 = 15.500€ **≈ 16.000€**
Αποθήκη (2): 29.214€ x 0,6 + 24.233€ x 0.4 = 27.222€ **≈ 27.000€**
Αποθήκη (3): 34.336€ x 0,6 + 28.481€ x 0.4 = 31.994€ **≈ 32.000€**
Αποθήκη (4): 28.396€ x 0,6 + 23.554€ x 0.4 = 26.459€ **≈ 26.000€**

Συνολική Αγοραία Αξία Ακινήτων: 178.000€

ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Κάθε εντολή εκτίμησης απαιτεί από τον εκτιμητή να προβεί σε παραδοχές για να την ολοκληρώσει αποτελεσματικά, συχνά απουσία συγκεκριμένων πληροφοριών ή λόγω ανάγκης προσέγγισης άλλων (για παράδειγμα, σχετικά με τον χρόνο που χρειάζεται για τη διαδικασία αγοραπωλησίας σε ένα περιβάλλον εκτίμησης αναγκαστικής πώλησης). Ο εκτιμητής λοιπόν προβαίνει σε μια παραδοχή κατά την οποία υποθέτει (ή εντέλλεται να υποθέσει) κάτι αναφορικά με ένα θέμα που δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως

να εξακριβώσει. Σε κάθε περίπτωση, ο εκτιμητής αποδέχεται τις παραδοχές κατόπιν σχετικής εντολής και οφείλει να τις αναγράφει με σαφήνεια στους δεσμευτικούς όρους. Αυτές διακρίνονται σε:

Γενικές παραδοχές: το γεγονός ή η συνθήκη που επηρεάζει το πάγιο στοιχείο αλλά ο εκτιμητής δε γνωρίζει ή δε μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να διαπιστώσει.

Ειδικές παραδοχές: το γεγονός ή η κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία εκτίμησης.

Ορισμοί - Περιορισμοί

- Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2016 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου, καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου ή ο πελάτης είναι γνώστης των πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων.
- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

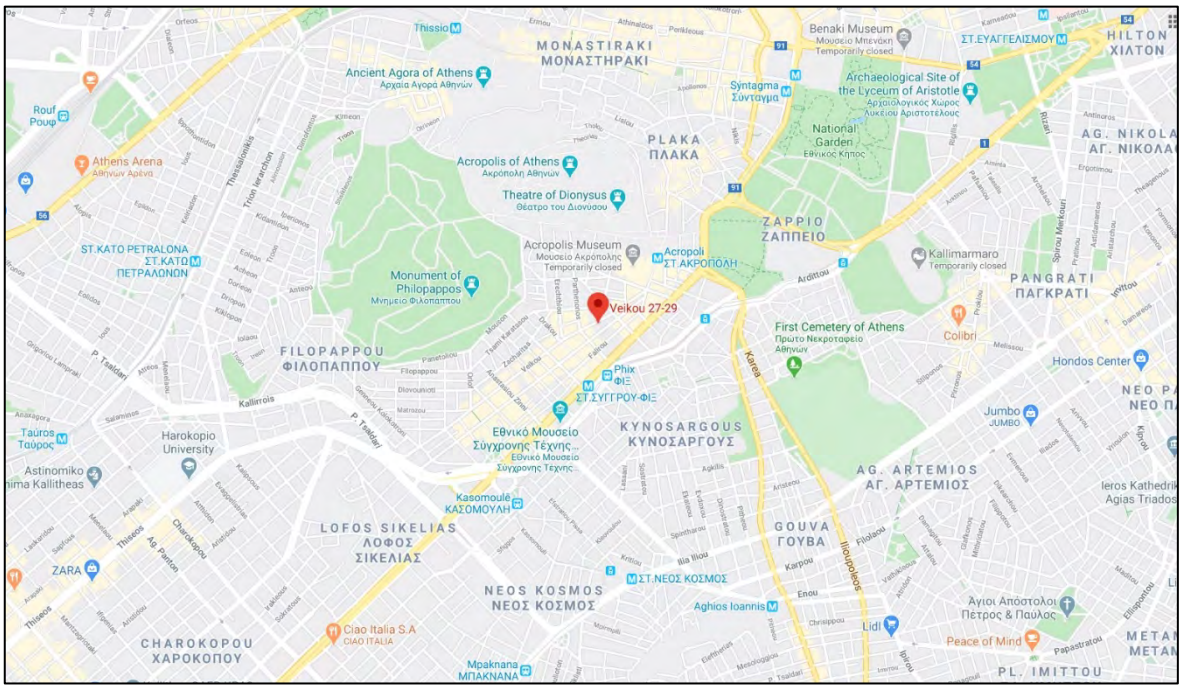
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη
- Υπενθυμίζεται ότι βάσει του Ν.4495/2017 δεν επιτρέπονται μεταβιβάσεις ακινήτων όπου έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

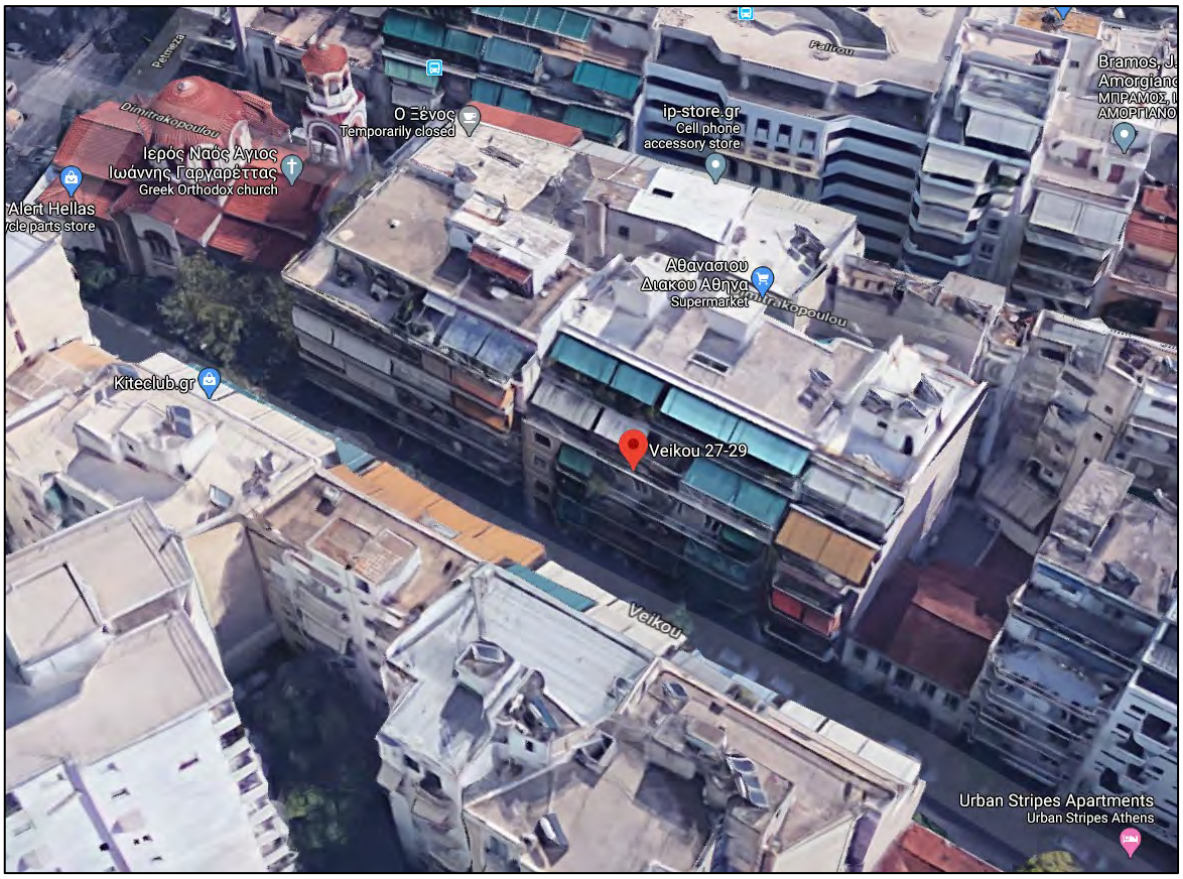
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Σύμφωνα με το RICS: «Η εξάπλωση του κορονα͏ϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως ‘Παγκόσμια Πανδημία’ στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Η δραστηριότητα στις αγορές έχει επηρεαστεί σε πολλούς τομείς. Κατά την παρούσα κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε πως η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της αγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες. Οπωσδήποτε, η νέα πραγματικότητα είναι πρωτοφανής για να μπορέσουμε να βασίσουμε μια εκτιμητική άποψη. Ως εκ τούτου, η μελέτη πραγματοποιείται σε περιβάλλον "Εκτιμητικής Αβεβαιότητας’ όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Έτσι, μικρότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερη προσοχή θα πρέπει να υπάρχει στο αποτέλεσμα της εκτίμησης, σε σχέση με πριν. Δεδομένου του άγνωστου μελλοντικού αντίκτυπου που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε την επανεκτίμηση του ακινήτου σε τακτά χρονικά διαστήματα.»

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ




Patreos
Dimitrakopoulou
Ο Ξένος
Temporarily closed
Ιερός Ναός Αγιος Ιωάννης Γαργαρέττας
Greek Orthodox church
Alert Hellas
cle parts store
ip-store.gr
Cell phone accessory store
Pelikou
Bramos, J. Amorgiano
ΜΠΡΑΜΟΣ, Ι. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟ
Αθάνασιου Διάκου Αθηνα
Supermarket
Kiteclub.gr
Veikou 27-29
Veikou
Urban Stripes Apartments
Urban Stripes Athens


27
Goddess
Beauty Salon
Goddess
27


Goddess
Beauty Salon
ΠΑΣΙΑΛΗ Δ. ΜΑΓΔ
RT think outside the frame
4.73

Αθήνα, Ιούνιος 2020

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ - 3 ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

- Δημητρακοπούλου 18-22 & Ανώνυμος, Αθήνα -

Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV

Δρ. Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πλήρης Διεύθυνση
Δημητρακοπούλου 18-20-22 & Ανώνυμη, Κουκάκι, Αθήνα, ΤΚ 11742, Ο.Τ. 55036, 1ο Δ.Δ. Δήμου Αθηναίων, Π.Ε. Αθηνών Κεντρικός Τομέας, Περιφέρεια Αττικής

Περιουσιακό Στοιχείο (είδος / εκτιμώμενο εμπράγματο δικαίωμα)
- Αποθήκη (1), Υπογείου
- Αποθήκη (2), Υπογείου
- Αποθήκη (3), Υπογείου

Πελάτης - Εντολέας
«Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ)

Ημερομηνία Αυτοψίας
Παρασκευή 12 Ιουνίου 2020

Ημερομηνία Σύνταξης Εκτίμησης
Δευτέρα 22 Ιουνίου 2020

Ημερομηνία Αναφοράς Εκτίμησης
Πέμπτη 30 Απριλίου 2020

Σκοπός εκτίμησης
Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, με σκοπό τον εταιρικό μετασχηματισμό βάσει του Ν. 4601/2019

Αξία
Η συνολική Αγοραία Αξία των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών ανέρχεται σε **80.000€**

Δήλωση συμμόρφωσης με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα
Η παρούσα εκτίμηση συμμορφώνεται προς τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA, European Valuation Standards (EVS 2016 - The Blue Book, 8th edition).

Εκτιμητής - Πιστοποίηση - Υπογραφή
Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV, Δρ. Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών, (Α.Μ: 73) || TEGoVA: REV-GR/AVAG/2017/68

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΙΧ. ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
Α.Μ. ΤΕΕ: 76375 - ΤΗΛ. 210-8625.705
ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ 86 - 152 38 ΧΑΛΑΝΔΡΙ

RECOGNISED EUROPEAN VALUER
Lampropoulos Anastasios
REV-GR/AVAG/2017/68
REV
TEGoVA
The European Group of Valuers Associations

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ 2

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ 3

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5

ΕΝΤΟΛΕΑΣ 5

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΑΥΤΟΨΙΑ & ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 7

ΕΙΔΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΕ ΑΥΤΗΝ 7

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ & ΧΡΟΝΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 7

ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ 7

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 8

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 8

Φερόμενοι Ιδιοκτήτες 8

Εμπράγματα δικαιώματα - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες 8

Τρόπος κτήσης 8

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 8

Επικρατούσα Χρήση Γης 8

Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης 9

Υπηρεσίες / Υποδομές 9

Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής 9

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ 9

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 9

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 10

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 11

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ) 11

ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΑΝΑΓΩΓΕΣ 12

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ 12

ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 13

Ορισμοί - Περιορισμοί 13

Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα.....13
Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης.....14
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....14
Σύμφωνα με το RICS: «Η εξάπλωση του κοροναϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Η δραστηριότητα στις αγορές έχει επηρεαστεί σε πολλούς τομείς. Κατά την παρούσα κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε πως η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της αγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες. Οπωσδήποτε, η νέα πραγματικότητα είναι πρωτοφανής για να μπορέσουμε να βασίσουμε μια εκτιμητική άποψη. Ως εκ τούτου, η μελέτη πραγματοποιείται σε περιβάλλον "Εκτιμητικής Αβεβαιότητας' όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Έτσι, μικρότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερη προσοχή θα πρέπει να υπάρχει στο αποτέλεσμα της εκτίμησης, σε σχέση με πριν. Δεδομένου του άγνωστου μελλοντικού αντίκτυπου που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε την επανεκτίμηση του ακινήτου σε τακτά χρονικά διαστήματα.» 14
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....15
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....15

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Χριστόφορος Κωνσταντίνου, εκ μέρους της «Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ)

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας του Ακινήτου με τη διενέργεια εξωτερικής αυτοψίας, πραγματοποιήθηκε με σκοπό την αποτίμηση των παγίων για εταιρικό μετασχηματισμό βάσει του Ν. 4601/2019.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως βάση εκτίμησης ορίζεται η **Αγοραία Αξία**.

Ως **Αγοραία Αξία** (ή Εμπορική Αξία ή Market Value) ορίζεται «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση». (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016, 8η έκδοση - ΕΕΠ1: «Αγοραία Αξία»).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι μέθοδοι εκτίμησης που ακολουθήθηκαν είναι η **Συγκριτική Μέθοδος** και η **Εισοδηματική Μέθοδος.**

- Η **Συγκριτική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Μέθοδος με βάση την Αγοραία Αξία ή Comparable Sales Approach ή Sales Comparison Approach ή Comparative Method (UK) ή Market Approach [IVS]) είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των

στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων παρόμοιων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

- Η **Εισοδηματική Μέθοδος** (ή Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων ή Income Approach [IVS] ή Income Capitalization Approach ή Investment Method (UK)) στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου, για παράδειγμα, ARY = (RFR + Risk premium) IRR - g + d . Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με την παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους. Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου (Rack rented - freehold) με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

- Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου.
- Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.

- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.
- Υπολογισμός της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου

ΑΥΤΟΨΙΑ & ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΙΔΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΕ ΑΥΤΗΝ

Λόγω της επείγουσας φύσης της παρούσας υπόθεσης και σε συνεννόηση με τον εντολέα, πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία από τον υπογράφοντα την Παρασκευή 12 Ιουνίου 2020, τόσο στο ίδιο το ακίνητο όσο και την ευρύτερη περιοχή του, ενώ σε αυτή δεν παρευρέθη εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ & ΧΡΟΝΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία αναφοράς της Έκθεσης Εκτίμησης ορίζεται η Πέμπτη 30 Απριλίου 2020, με την παραδοχή ότι δεν έχει αλλάξει καθόλου η κατάσταση των ακινήτων από την ημερομηνία της αυτοψίας έως την ημερομηνία αναφοράς.
Όσον αφορά στη χρονική ισχύ της εκτίμησης, δεν υπάρχουν νομοθετημένα χρονικά περιθώρια. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική, συνηθίζεται να έχει ισχύ έξι μηνών από τη σύνταξή της, μετά τη παρέλευση των οποίων κατά κανόνα απαιτείται επικαιροποίηση ή επανεκτίμηση, ενώ μετά την παρέλευση δεκαοκτώ μηνών απαιτείται νέα εκτίμηση.

ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

Από τον εντολέα προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία τεκμηρίωσης του ακινήτου. Ελήφθησαν επίσης υπ' όψιν τεχνικά, νομικά και οικονομικά στοιχεία που αναζητήθηκαν σε αρμόδιους φορείς, ενώ φωτογραφίες τόσο του ακινήτου, όσο και της γύρω περιοχής ελήφθησαν κατά τη γενόμενη αυτοψία:
- από 2020, Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9)
- 17599/13.11.2013 Εξόφληση Πιστωθέντος Τμήματος Αγοραπωλησίας, Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μασούρου - Τσανάκα
- 862603/13.03.2013, Δήλωση Υπαγωγής Ν.4014/2011 και Βεβαίωση Μηχανικού Αποθήκης Υπογείου 3, Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στυλιανού-Καρόλου Βακιρτζή-Μπράνια
- 862601/13.03.2013, Δήλωση Υπαγωγής Ν.4014/2011 και Βεβαίωση Μηχανικού Αποθήκης Υπογείου 2, Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στυλιανού-Καρόλου Βακιρτζή-Μπράνια

- 862592/13.03.2013, Δήλωση Υπαγωγής Ν.4014/2011 και Βεβαίωση Μηχανικού Αποθήκης Υπογείου 1, Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στυλιανού-Καρόλου Βακιρτζή-Μπράνια
- από 12.01.2013, Πιστοποιητικά Υποθηκοφυλακείου Αθηνών
- 17476/21.12.2012 Αγοραπωλησία Οριζόντιων Ιδιοκτησιών, Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μασούρου - Τσανάκα

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για 3 Αποθήκες Υπογείου εντός εξαώροφου πολυκατοικίας με υπόγειο και δώμα, η οποία έχει ανεγερθεί περί το 1970 (δεν προσκομίστηκε Άδεια Οικοδομής), επί γωνιακού οικοπέδου, επί της συμβολής των οδών Δημητρακοπούλου 18-20-22 & Ανώνυμης, εντός του Ο.Τ. 55036 του 1ου Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Φερόμενοι Ιδιοκτήτες
- «Σπ. Η. Αλεξόπουλος Ε.Π.Ε. - Αντιπροσωπείες Ανταλλακτικών - Εμπορία Μοτοσυκλετών» (νυν Bike Alert - Hellas ΕΠΕ): 100% πλήρους κυριότητας

Εμπράγματα δικαιώματα - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες
- Αποθήκη υπογείου (1) με εμβαδόν 105,8τμ και συμμετοχή 16,57‰ στο ενιαίο οικόπεδο
- Αποθήκη υπογείου (2) με εμβαδόν 21,40τμ και συμμετοχή 3,40‰ στο ενιαίο οικόπεδο
- Αποθήκη υπογείου (3) με εμβαδόν 14,90τμ και συμμετοχή 1,48‰ στο ενιαίο οικόπεδο

Τρόπος κτήσης
Σύμφωνα με την 17476/21.12.2012 Αγοραπωλησία Οριζόντιων Ιδιοκτησιών, Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μασούρου-Τσανάκα

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Δημητρακοπούλου 18-20-22 & Ανώνυμης, στη θέση «Κουκάκι» εντός του Ο.Τ. 55036 του 1ου Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Αθηνών Κεντρικού Τομέα, της Περιφέρειας Αττικής. Το Οικοδομικό Τετράγωνο περικλείεται ακόμα από τις οδούς Βεΐκου και Κοντούλη. Βρίσκεται σε απόσταση περίπου 250μ από το Μουσείο της Ακρόπολης, 150μ από τη Λ. Συγγρού, σε απόσταση 100μ από το Α.Τ. Ακρόπολης και συνορεύει βορειοανατολικά με το χώρου του Ιερού Ναού Ιωάννη Γαργαρέττα.

Επικρατούσα Χρήση Γης
Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής έχει χρήση γενικής κατοικίας. Υπάρχουν κυρίως πολυόροφες πολυκατοικίες με εμπορικά καταστήματα στα ισόγεια και κατοικίες στους

ορόφους. Στην περιοχή υπάρχουν λίγοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι με χαρακτηριστικό τον χώρο του Ι.Ν. Ιωάννη Γαργαρέττα.

Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης
Πολύ καλή πρόσβαση καθώς βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας 150μ από τη Λ. Συγγρού. Καλή συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση από γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ, ενώ ο Σταθμός του Μετρό «Ακρόπολη» βρίσκεται στα 300μ και ο Σταθμός «Συγγρού- Φιξ» στα 380μ. όπως και ο αντίστοιχος Σταθμός Τραμ. Η παρόδια στάθμευση στην περιοχή είναι ιδιαίτερα δύσκολη.

Υπηρεσίες / Υποδομές
Η περιοχή εξυπηρετείται από όλα τα δίκτυα κοινής ωφελείας, καθώς και από αρκετές υπηρεσίες και λοιπές υποδομές του Δήμου Αθηναίων.

Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής
Στην περιοχή έχουν αναπτυχθεί αρκετές πολυώροφες πολυκατοικίες, κυρίως μέσης και μεγάλης παλαιότητας, συνήθους εμπορικής κατασκευής. Τα καταστήματα καταλαμβάνουν τα ισόγεια πολυκατοικιών. Καταγράφονται ελάχιστα αδόμητα οικόπεδα.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 452,40τμ, σύμφωνα με το από 05.1971 Τοπογραφικό Διάγραμμα, Πολιτικού Μηχανικού Θεόδωρου Μποαστουνόπουλου (δεν προσκομίστηκε αλλά αναφέρεται στον 17476/21.12.2012 τίτλο ιδιοκτησίας), πρόσωπο 38,75μ νότια επί της οδού Δημητρακοπούλου, 9,05μ ανατολικά με ανώνυμη οδό (η οποία είναι πεζοδρομημένη και αποτελεί ενιαίο χώρο με αυτόν του Ι.Ν. Ιωάννη Γαργαρέττα) και λοιπά όρια με όμορες ιδιοκτησίες. Είναι γωνιακό, χωρίς ιδιαίτερες κλίσεις, με νοτιοανατολικό προσανατολισμό και κανονικό σχήμα.
Βρίσκεται εντός σχεδίου και δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Οι όροι δόμησης στην περιοχή σύμφωνα με το https://www.cityofathens.gr/ έχουν ως εξής:

- Συντελεστής δόμησης: 3,6
- Κάλυψη: 60% (έως 70% υπό όρους)
- Αρτιότητα: εμβαδόν: 200τμ, πρόσωπο: 10μ
- Χρήσεις Γης: Πολεοδομικό Κέντρο

Είναι οριοθετημένο και πλήρως περιφραγμένο. Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις, ενώ δε φαίνεται να υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πρόκειται για τρεις αποθήκες (1), (2), (3) υπογείου, εντός εξαώροφου πολυκατοικίας με υπόγειο & δώμα η οποία έχει ανεγερθεί περί το 1970 (δεν προσκομίστηκε άδεια οικοδομής). Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την 17476/21.12.2012 Αγοραπωλησία Οριζόντιων Ιδιοκτησιών:

- Η οριζόντια ιδιοκτησία (1) υπογείου έχει εμβαδόν 105,80τμ και συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο 16,57‰. Έχει χρήση αποθήκης καταστήματος και αποτελείται από μια αίθουσα με αποχωρητήριο. Είναι γωνιακή, συνορεύει βόρεια νότια με αναχώματα προς την οδό Δημητρακοπούλου, ανατολικά με αναχώματα προς την ανώνυμη οδό, βόρεια με όμορη ιδιοκτησία και δυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και τις υπ΄ αριθ. (2) και (3) ιδιοκτησίες.
- Η οριζόντια ιδιοκτησία (2) έχει εμβαδόν 21,40τμ και συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο 3,40‰. Έχει χρήση αποθήκης καταστήματος και αποτελείται από μια αίθουσα, αποχωρητήριο και μαγειρείο. Είναι εσωτερική, έχει είσοδο από το πλατύσκαλο του υπογείου και συνορεύει νότια με την υπ΄ αριθ. (3) ιδιοκτησία, ανατολικά με την υπ΄ αριθ. (1) ιδιοκτησία, βόρεια με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και βάση ανελκυστήρα και δυτικά με λεβητοστάσιο, κοινόχρηστο χώρο και κλίμακα.
- Η οριζόντια ιδιοκτησία (3) έχει εμβαδόν 14,90τμ και συμμετοχή στο ενιαίο οικόπεδο 1,48‰. Έχει χρήση αποθήκης καταστήματος και αποτελείται από μια αίθουσα. Έχει είσοδο από το πλατύσκαλο του υπογείου, είναι μεσαία και συνορεύει νότια με αναχώματα προς την οδό Δημητρακοπούλου, ανατολικά με την υπ' αριθ. (1) ιδιοκτησία, κλίμακα καθόδου προς κοινόχρηστο χώρο και κοινόχρηστο χώρο, βόρεια με την υπ' αρίθ. (2) ιδιοκτησία, κλίμακα καθόδου προς κοινόχρηστο χώρο και κοινόχρηστο χώρο, δυτικά με την υπόγεια αποθήκη υπ' αρίθ. (5) ισόγειου καταστήματος.

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βάσει των νομικών στοιχείων που προσκομίστηκαν, φαίνεται να υπάρχει νομική ταύτιση για τα υπό εκτίμηση ακίνητα.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βάσει των τεχνικών στοιχείων που προσκομίστηκαν, φαίνεται να υπάρχει πολεοδομική ταύτιση για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ωστόσο δεν πραγματοποιήθηκαν κανενός είδους μετρήσεις.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως

μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης καθώς και από προσωπικό σχετικό αρχείο.
Η δυσμενής οικονομική κατάσταση που έχει περιέλθει η Ελλάδα τα τελευταία 9-10 έτη έχει επιδράσει ιδιαίτερα αρνητικά στην αγορά ακίνητων, όπου οι αξίες έχουν υποστεί πολύ μεγάλες μειώσεις σε σχέση με το 2008-2009. Επιπλέον τα αυστηρότερα κριτήρια δανεισμού που έχουν εφαρμοστεί από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αλλά και η υπερφορολόγηση τόσο των ακινήτων όσο και των φυσικών προσώπων κι εταιρειών, έχουν οδηγήσει τους δυνητικούς επενδυτές, στην αναβολή των επενδυτικών τους σχεδίων. Ωστόσο από το 2018 και για τους πρώτους μήνες του 2020 διαφάνηκε μία ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων, τόσο λόγω της έξαρσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όσο και λόγω αλλοδαπών επενδυτών.
Η πανδημία δυσχεραίνει σημαντικά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρώπη και στον υπόλοιπο κόσμο, εξαιτίας της ιδιαίτερα περιορισμένης δραστηριότητας στην αγορά. Κατά συνέπεια, εφόσον δεν υπάρχει πληθώρα ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησιών και μίσθωσης το τελευταίο διάστημα, η εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μεγάλης αβεβαιότητας.
Όσον αφορά στην περιοχή του Κουκακίου στην Αθήνα, περιοχή που πριν την οικονομική κρίση διατηρούσε ιδιαίτερα υψηλές αξίες ακινήτων, η κατάσταση είναι πλέον δυσμενέστερη με ακίνητα να πωλούνται σε μειωμένες τιμές και τη ζήτηση να είναι επίσης μειωμένη όπως δείχνουν πρόσφατες έρευνες και ακίνητα που διατίθενται στην αγορά για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.
Πιο συγκεκριμένα για το προς εκτίμηση ακίνητο, λαμβάνεται υπόψη ότι βρίσκεται σε σημείο με καλή πρόσβαση, συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, εγγύτητα σε εμπόριο & υπηρεσίες.
Υπάρχει σημαντική προσφορά αντίστοιχων ακινήτων προς πώληση και μίσθωση, περιορισμένη ζήτηση και οι δυνητικοί αγοραστές είναι τόσο ημεδαποί όσο και αλλοδαποί, μεσαίων εισοδημάτων.

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)

Από την προσφορά πώλησης αντίστοιχων αποθηκών:

- Κουκάκι - Μακρυγιάννη, διαμπερής αποθήκη 52 τμ πρόσοψης σε ημιυπόγειο χωρίς θέρμανση. Αποτελείται από 1 χώρο. Είναι κατασκευασμένη το 1978 και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, 45000€ *## (865 €/τμ)*
- ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ Συγγρού Φιξ, αποθήκη 75 τ.μ., υπόγεια, χρήζει ανακαίνισης, 40.000€ *## (533 €/τμ)*
- ΚΟΥΚΑΚΙ αποθήκη 94 τ.μ., ημιυπόγεια, κατασκευή '67, ενιαίος χώρος, μονοφασικό ρεύμα, 100.000€ *## (1.064 €/τμ)*

Από την προσφορά μίσθωσης αντίστοιχων αποθηκών:

- ΚΟΥΚΑΚΙ αποθήκη 158 τ.μ., υπόγεια, κατασκευή '68, 1 wc, μονοφασικό ρεύμα, Αποθήκη 158τ.μ.υπογείου και ισογείου 22τμ με δύο εισόδους χωρίς θέρμανση με 2 WC. Είναι κατασκευασμένη το 1968 και διαθέτει συνθετικά κουφώματα, δάπεδα από μωσαϊκό πλησίον μετρό και συγκοινωνιών κοντά στην αγορά εύκολη πρόσβαση. 500 €/μήνα *## (8,1 €/τμ/μήνα για την ανηγμένη επιφάνεια ισογείου 61,5τμ)*
- Χαροκόπου, αποθηκευτικός χώρος 160 τ.μ., υπόγειος, γωνιακός, ελεύθερος, 500 €/μήνα *## (3,1 €/τμ/μήνα)*

ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΑΝΑΓΩΓΕΣ

Λαμβανομένων υπ' όψιν των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των αντίστοιχων ακινήτων (θέση, μέγεθος, πρόσωπο, ηλικία, προσανατολισμός, κλπ) και απομειώνοντας τις ζητούμενες τιμές σε ποσοστό 15% ώστε να έρθουν σε επίπεδο αγοραίων αξιών, προκύπτει:

- Μέση αγοραία αξία υπόγειας αποθήκης κατασκευής 1970 με επιφάνεια ~100τμ στην περιοχή: **575 €/τμ**
- Μέση μισθωτική αξία υπόγειας αποθήκης κατασκευής 1970 με επιφάνεια ~100τμ στην περιοχή: **2,9 €/τμ/μήνα**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

Με τη συγκριτική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Ποσοστό (‰)	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
Αποθήκη 1	-1	Αποθήκη	16,57	105,80	575	60.835
Αποθήκη 2	-1	Αποθήκη	3,40	21,40	660	14.124
Αποθήκη 3	-1	Αποθήκη	1,48	14,90	660	9.834
ΣΥΝΟΛΟ						**84.793**

Με την εισοδηματική μέθοδο:

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ/μήνα)	Συν/της Κεφαλ.	Αγοραία Αξία (€)
Αποθήκη 1	-1	Κατάστημα	105,80	2,9	7%	52.598
Αποθήκη 2	-1	Κατάστημα	21,40	3,3	7%	12.106
Αποθήκη 3	-1	Κατάστημα	14,90	3,3	7%	8.429
ΣΥΝΟΛΟ						**73.133**

Σταθμισμένη Αγοραία Αξία Αποθηκών Υπογείου:
ΣΥΝΟΛΟ: 84.793€ x 0,6 + 73.133€ x 0.4 = 80.129€ **≈ 80.000€**

ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Κάθε εντολή εκτίμησης απαιτεί από τον εκτιμητή να προβεί σε παραδοχές για να την ολοκληρώσει αποτελεσματικά, συχνά απουσία συγκεκριμένων πληροφοριών ή λόγω ανάγκης προσέγγισης άλλων (για παράδειγμα, σχετικά με τον χρόνο που χρειάζεται για τη διαδικασία αγοραπωλησίας σε ένα περιβάλλον εκτίμησης αναγκαστικής πώλησης). Ο εκτιμητής λοιπόν προβαίνει σε μια παραδοχή κατά την οποία υποθέτει (ή εντέλλεται να υποθέσει) κάτι αναφορικά με ένα θέμα που δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να εξακριβώσει. Σε κάθε περίπτωση, ο εκτιμητής αποδέχεται τις παραδοχές κατόπιν σχετικής εντολής και οφείλει να τις αναγράφει με σαφήνεια στους δεσμευτικούς όρους. Αυτές διακρίνονται σε:
Γενικές παραδοχές: το γεγονός ή η συνθήκη που επηρεάζει το πάγιο στοιχείο αλλά ο εκτιμητής δε γνωρίζει ή δε μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να διαπιστώσει.
Ειδικές παραδοχές: το γεγονός ή η κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία εκτίμησης.

Ορισμοί - Περιορισμοί

- Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2016 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου, καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου ή ο πελάτης είναι γνώστης των πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων.
- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται

περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

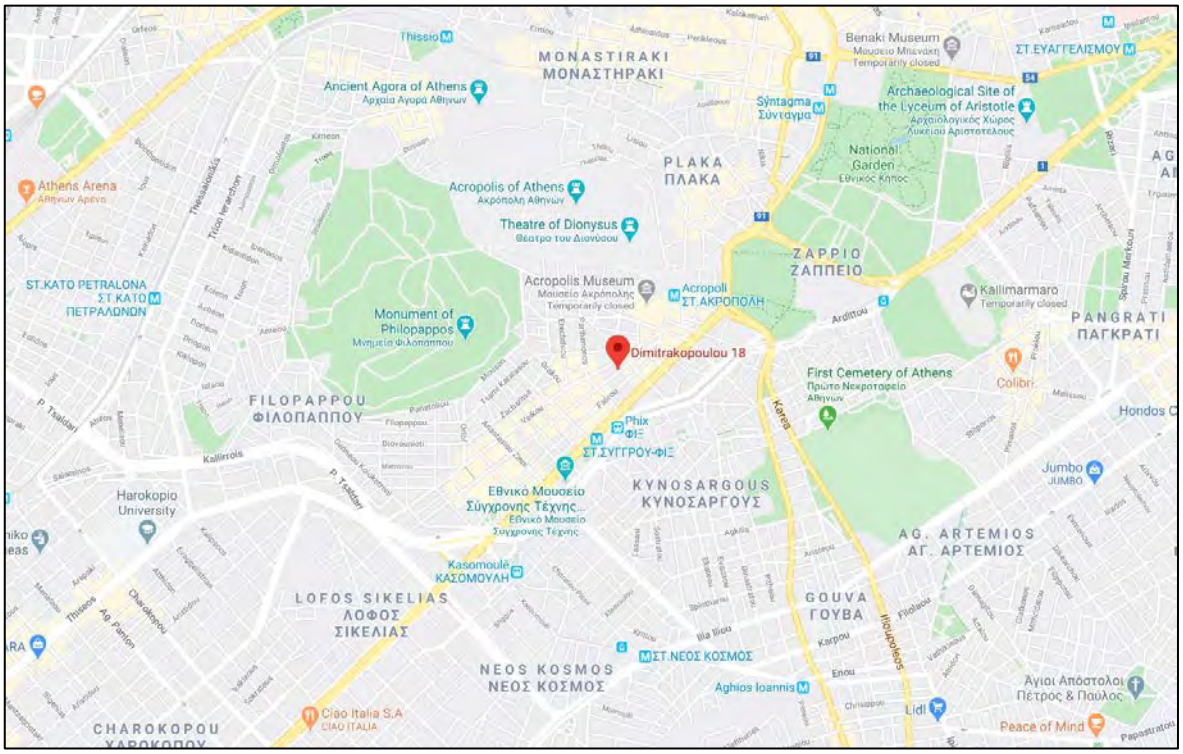
Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης
- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη
- Υπενθυμίζεται ότι βάσει του Ν.4495/2017 δεν επιτρέπονται μεταβιβάσεις ακινήτων όπου έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Σύμφωνα με το RICS: «Η εξάπλωση του κορονοϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως ‘Παγκόσμια Πανδημία’ στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Η δραστηριότητα στις αγορές έχει επηρεαστεί σε πολλούς τομείς. Κατά την παρούσα κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε πως η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της αγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες. Οπωσδήποτε, η νέα πραγματικότητα είναι πρωτοφανής για να μπορέσουμε να βασίσουμε μια εκτιμητική άποψη. Ως εκ τούτου, η μελέτη πραγματοποιείται σε περιβάλλον "Εκτιμητικής Αβεβαιότητας’ όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Έτσι, μικρότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερη προσοχή θα πρέπει να υπάρχει στο αποτέλεσμα της εκτίμησης, σε σχέση με πριν. Δεδομένου του άγνωστου μελλοντικού αντίκτυπου που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε την επανεκτίμηση του ακινήτου σε τακτά χρονικά διαστήματα.»

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ






Urban Stripes Athens
Kiteclub.gr
ip-store.gr
Cell phone
accessory store
Dimitrakopoulou 18
Ιερός Ναός Αγιος
Ιωάννης Γαργαρέττας
Greek Orthodox church
Αθανασιου
Διακου Αθηνα
Supermarket


RACING CENTER
• Service
• Ελαστικά
• Ανταλλακτικά
• Πλαστικοποιήσεις ρεζερβουάρ
τηλ./fax: 210 92 23 513
ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΣΥΣΚ
Hi - Fi TV VIDEO
www.apposto.gr

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΕΚΔΟΣΗ 1

« ΟΙΚΟΠΕΔΟ
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΑΘΗΝΩΝ 138
ΑΘΗΝΑ»

24 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020

BIKE ALERT HELLAS ΕΠΕ
Υπόψιν: κ. Χρ. Μπογιαντζέα - Βασιλείου
Προσωπικό & Εμπιστευτικό

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. εισαγωγη....3
1.1 Ανάθεση....3
1.2 Αυτοψία....3
1.3 Μεθοδολογία & Δεδομένα της εκτίμησης....3
1.4 Ορισμός αξίας....4
1.5 Πρότυπα εκτίμησης....5
1.6 Αντικείμενο εκτίμησης....5
1.7 Σκοπός εκτίμησης....5
1.8 Γενικές αρχές....5
1.9 Παραδοχές & Πηγές πληροφοριών....6
1.10 Προσκομισθέντα στοιχεία....7
1.11 Εμπιστευτικότητα περιεχομένων....8
1.12 Δήλωση αντικειμενικότητας....8
1.13 Πιστοποίηση εκτίμησης....8
2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ....9
3. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ....10
4. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ....11
5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ....11
6. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ....12
7. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ....12
7.1 Βάση εκτίμησης....12
7.2 Επιλογή μεθοδολογιών εκτίμησης....13
7.3 Περιγραφή μεθοδολογιών εκτίμησης....13
7.4 Κατάσταση τοπικής κτηματαγοράς....17
7.5 Συγκριτικά στοιχεία....18
7.6 Προσδιορισμός εμπορικής αξίας ακινήτου....26
8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ....32

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Ανάθεση

Σύμφωνα με την εντολή στην οποία μας αναθέσατε την εκτίμηση της Εμπορικής Αξίας **(Market Value)** του οικοπέδου που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αθηνών αριθμός 138 στην περιοχή της Αθήνας, προβήκαμε στην εκτίμησή του, θεωρώντας ως ημέρα της εκτίμησης (κρίσιμος χρόνος) την 22/12/2020.

1.2 Αυτοψία

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο από εκτιμητή της εταιρείας μας στις 22/12/2020 με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων. Η αυτοψία διενεργήθηκε από τον Δρ. Νικόλαο Π. Φραγκάκη, Πολιτικό Μηχανικό.

Η επίσκεψη στο ακίνητο και την κοντινή προς αυτό περιοχή πραγματοποιείται σε επιλεκτική βάση και μόνο. Η παρούσα έκθεση δεν εξαντλεί το θέμα αυτό.

1.3 **Μεθοδολογία & Δεδομένα της** εκτίμησης

Πραγματοποιήσαμε τη μελέτη εκτίμησης χρησιμοποιώντας ως βάση της εκτίμησης την **υπολειμματική μέθοδο.** Κατά την εφαρμογή της μεθόδου εφαρμόστηκε και η **μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων**.

Η **Υπολειμματική Μέθοδος ή μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή μέθοδος αξιοποίησης (residual method)** προσδιορίζει την αξία του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησής του που είναι εναρμονισμένο με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς. Αναλυτικότερα, η αξία του ακινήτου προκύπτει αν από την αγοραία αξία που θα έχει το ακίνητο με τη βέλτιστη χρήση αφαιρεθεί το κατασκευαστικό κόστος και το κέρδος του κατασκευαστή.

Η **μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method)** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση του ακινήτου μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, την ηλικία, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

1.4 Ορισμός αξίας

Η **Εμπορική – Αγοραία Αξία (Market Value)** είναι η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί πώληση της ιδιοκτησίας τοις μετρητοίς και χωρίς περιορισμούς, κατά την χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου πωλητή / αγοραστή

β) Ότι πριν την δικαιοπραξία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά, για τη συμφωνία της τιμής και τους όρους πώλησης, καθώς και για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης,

γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των αξιών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά την στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης,

δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψιν τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές με ειδικό συμφέρον για την απόκτηση του, και

ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

1.5 Πρότυπα εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο Εγχειρίδιο Εκτιμήσεων που εκδίδεται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας (RICS), τα πρότυπα της Επιτροπής Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA).

1.6 Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης αφορά σε οικόπεδο στην Αθήνα. Αναφέρεται σε ποσοστό 100% της κυριότητας του ακινήτου.

1.7 Σκοπός εκτίμησης

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για εσωτερική χρήση.

1.8 Γενικές αρχές

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση εσωτερικής αυτοψίας στο ακίνητο με σκοπό την επιβεβαίωση διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την

γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς–ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.)

- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης για τον προσδιορισμό της μισθωτικής και εμπορικής αξίας των ακινήτων.

1.9 Παραδοχές & Πηγές πληροφοριών

Κατά την διαδικασία της παρούσας εκτίμησης υιοθετήσαμε μια σειρά από παραδοχές, ενώ βασιστήκαμε σε συγκεκριμένες πηγές πληροφοριών, σύμφωνα με τα παρακάτω :

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, όπως υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως που θα μπορούσε να επηρεάσει την εκτίμηση της πραγματικής μισθωτικής του αξίας,

β) Δεν προχωρήσαμε σε αποτύπωση ή σχετικούς ελέγχους ώστε να διαπιστώσουμε την αντοχή του εδάφους και θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση ή δομικά και μορφολογικά μειονεκτήματα. Ομοίως θεωρήσαμε ότι δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά τις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης.

γ) Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

δ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης/αγοράς/μίσθωσης του ακινήτου. (Γενικά δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση / μίσθωση του ακινήτου.)

ε) Δεν προχωρήσαμε σε καμία επιμέτρηση ή άλλου είδους ταυτοποίηση των επιφανειών του οικοπέδου και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα εμβαδά που προκύπτουν από τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν.

στ) Θεωρούμε ότι τα δεδομένα που μας προσκομίστηκαν είναι ορθά και επισημαίνεται ότι οι προσδιορισθείσες Αξίες βασίζονται σε στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα. Κατά συνέπεια, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης των αξιών σε περίπτωση που μας παρασχεθούν νεότερα στοιχεία. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Η εταιρεία «ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ» δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

ζ) Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν έχουν ληφθεί υπόψη μισθωτικές δεσμεύσεις, βάρη, πρόστιμα, τέλη, πρόστιμα από νομιμοποίηση αυθαιρεσιών, εισφορές κ.λ.π., εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο. Γενικά θεωρήθηκε ότι δεν υφίστανται οικονομικές υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας που εξετάζεται.

η) Το ακίνητο θεωρείται ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά (κενό), ανεξάρτητα από το υφιστάμενο καθεστώς ιδιοκτησίας ή μίσθωσης.

θ) Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου και συσχέτιση μεταξύ της κατάστασης που προβλέπει η οικοδομική άδεια και της σημερινής κατάστασης. Τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της έκθεσης ελήφθησαν από τα στοιχεία που προσκομίστηκαν και δεν επιβεβαιώθηκαν από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες.

1.10 Προσκομισθέντα στοιχεία

Τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν για το υπό μελέτη ακίνητο είναι τα παρακάτω:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία 2/2020 του Πολιτικού Μηχανικού Μιχαήλ Καλλίγερου.

1.11 Εμπιστευτικότητα περιεχομένων

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθυνόμενα αποκλειστικά στον παραλήπτη για την αποκλειστική του χρήση. Κατά συνέπεια, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης έναντι τρίτων σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Παρόλα αυτά, πριν την οποιαδήποτε αναπαραγωγή του συνόλου ή τμήματος της παρούσας ή των παραρτημάτων της, καθώς και πριν την αναφορά κειμένων ή εντύπων σε συγκεκριμένα σημεία της παρούσας μελέτης, επιβάλλεται εκ των προτέρων η γραπτή έγκριση της εταιρίας ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ, είτε αναφέρεται στη δημοσίευση το όνομα της εταιρίας, είτε όχι, και ανεξάρτητα από το κατά πόσον η παρούσα έκθεση ή τα τμήματα της θα συνδυαστούν με άλλες εκθέσεις.

Η παρούσα έκθεση δεν περιλαμβάνει πληροφορία επενδυτικού περιεχομένου και παρέχεται αποκλειστικά για ενημερωτικούς σκοπούς. Τόσο ο παραλήπτης της έκθεσης, όσο και τρίτοι δεν πρέπει να βασιστούν σε αυτή κατά την αξιολόγηση της σκοπιμότητας οποιασδήποτε επένδυσης. Η παρούσα έκθεση, επίσης, δεν αποτελεί ανάλυση, επιβεβαίωση συναλλαγής ή προσφορά ή προώθηση προσφοράς για αγορά/ πώληση οποιωνδήποτε ακινήτων.

1.12 Δήλωση αντικειμενικότητας

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου και δεν είμαστε σε γνώση κάποιας σύγκρουσης συμφερόντων, η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και υποβάλλουμε μια ανεξάρτητη μελέτη εκτίμησης για το συγκεκριμένο ακίνητο.

1.13 Πιστοποίηση εκτίμησης

Η εκτίμηση εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards – IVS). Εκπονήθηκε από ανεξάρτητο εξωτερικό εκτιμητή.

2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε θέση ήπιας κλίσης εδάφους, επί της Λεωφόρου Αθηνών όπου φέρει τον αριθμό 138 και υπάγεται στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Αθηναίων. Βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή που είναι γνωστή ως "Ακαδημία Πλάτωνος" η οποία χωροθετείται στα βόρεια από το αρχαιολογικό χώρο, στα νότια από τη Λεωφόρο Αθηνών (Καβάλας), στα ανατολικά από την οδό Μητροδώρου και στα δυτικά από τη Λεωφόρο Κηφισού. Ειδικότερα χωροθετείται σε απόσταση περίπου 500 μέτρων από τον κόμβο των Λεωφόρων Αθηνών και Κηφισού, στο βόρειο ρεύμα της Λεωφόρου (ρεύμα εξόδου από Αθήνα).

Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει υψηλή πυκνότητα δόμησης και κακή γενικά ρυμοτομία, ενώ παρατηρείται έλλειψη πρασίνου και ελεύθερων χώρων. Περιλαμβάνει κυρίως επαγγελματικές χρήσεις, όπως βιοτεχνικά και βιομηχανικά κτίρια, κτίρια αποθηκών, εργαστήρια, μηχανουργεία, καθώς και κτίρια γραφείων – καταστημάτων. Επισημαίνεται, ακόμη, ότι αρκετά οικόπεδα χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης λεωφορείων.

Η άμεση του ακινήτου περιοχή παρουσιάζει δυο διακριτά τμήματα με διαφορετικά χαρακτηριστικά. Η περιοχή που αναπτύσσεται κατά μήκος της Λεωφόρου Αθηνών παρουσιάζει αξιόλογη εμπορική και επαγγελματική ανάπτυξη λόγω της υψηλής προβολής που διαθέτει. Η πλειονότητα των κτιρίων αφορούν σε επαγγελματικά κτίρια, καθώς και σε παλαιά βιομηχανικά - βιοτεχνικά κτίρια. Η ζώνη αυτή αποτελεί εδραιωμένη αγορά γραφειακών χώρων, δεδομένου ότι αρκετές εταιρείες υψηλής αναγνωρισιμότητας έχουν στεγαστεί σε σύγχρονα κτίρια προβολής στη Λεωφόρο Αθηνών. Οι πλέον χαρακτηριστικοί χρήστες γραφειακών χώρων είναι οι εταιρείες «ΟΠΑΠ», «PAPASTRATOS», «WIND», οι εγκαταστάσεις του «Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών», καθώς υπηρεσίες των τραπεζών «ALPHA BANK» και «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ». Η εσωτερική περιοχή που αναπτύσσεται στα βόρεια της Λεωφόρου Αθηνών και δε διαθέτει προβολή από αυτή

περιλαμβάνει κυρίως επαγγελματικές χρήσεις, όπως παλαιά βιοτεχνικά κτίρια, μηχανουργεία, αποθήκες, συνεργεία και κτίρια γραφείων, ενώ εντοπίζονται και κατοικίες.

Η περιοχή μελέτης της Ακαδημίας Πλάτωνα γνωρίζει μικρό ρυθμό ανάπτυξης-κατασκευής νέων κτιρίων. Παρουσιάζει ακόμη έντονο πρόβλημα στάθμευσης που επιδεινώνεται περαιτέρω κατά τις εργάσιμες ώρες. Υψηλά επίπεδα θορύβου και έντονη κυκλοφορία οχημάτων δεν παρατηρούνται κατά μήκος των δευτερευόντων οδικών αξόνων και εντοπίζονται κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων, με κυριότερους τις Λεωφόρους Αθηνών και Κηφισού.

Η πρόσβαση στο εκτιμώμενο ακίνητο από τα προάστια της Αττικής εξυπηρετείται από το υφιστάμενο οδικό δίκτυο διαμέσου των Λεωφόρων Αθηνών και Κηφισού. Το δίκτυο αστικών μέσων μαζικής μεταφοράς (λεωφορεία) προσφέρει ακόμη ικανοποιητική εξυπηρέτηση.

Σημειώνεται ότι η άμεση του ακινήτου περιοχή παρουσιάζεται σήμερα ως εξαιρετικά υποβαθμισμένη και ιδιαίτερα επιβαρυμένη.

Η εικόνα της περιοχής μελέτης από δορυφόρο παρουσιάζεται στο παράρτημα Ι της παρούσας έκθεσης.

3. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ

Η ευρύτερη περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνα που αναπτύσσεται κατά μήκος της Λεωφόρου Αθηνών έλαβε αξιόλογη ανάπτυξη κατά την περίοδο 2002-2007. Κατά την περίοδο αυτή, ανεγέρθηκαν αρκετά σύγχρονα επαγγελματικά κτίρια (ενδεικτικά αναφέρεται το κτίριο της εταιρείας «ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ»), με αποτέλεσμα η περιοχή να μετατραπεί σε εδραιωμένη αγορά επαγγελματικών χώρων γραφείων και εμπορικών εκθέσεων.

Η ευρύτερη περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνα στην οποία χωροθετείται το εκτιμώμενο ακίνητο δεν έχει λάβει ιδιαίτερη ώθηση κατά την τελευταία δεκαετία, καθώς δεν έχουν προχωρήσει τα έργα υποδομής που προβλέπονται γενικά για την ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα. Οι υποδομές (δίκτυα κοινής ωφέλεια, οδικό δίκτυο) δεν αναβαθμίστηκαν, ενώ δεν προχώρησε η υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Συνοψίζοντας, μολονότι η περιοχή μελέτης δεν μπορεί να χαρακτηρισθεί ως πλήρως ανεπτυγμένη, οι προοπτικές εξέλιξής της παρουσιάζονται ως αρνητικές.

4. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το οικόπεδο καταλαμβάνει επιφάνεια 1.929,39 τ.μ. σύμφωνα με το τοπογραφικό Διάγραμμα που προσκομίστηκε. Είναι μεσαίο, χωρίς ιδιαίτερες κλίσεις, με νοτιοδυτικό προσανατολισμό και κανονικό σχήμα.

Το οικόπεδο διαθέτει πρόσοψη στα νοτιοδυτικά επί πλευράς μήκους 42,20 μέτρων στη Λεωφόρο Αθηνών. Βρίσκεται σε θέση με ήπια γενικά μορφολογία εδάφους και είναι πλήρως οριοθετημένο..

5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου Αθηναίων και ειδικότερα εντός του υπ'αριθμόν 54/75 (75054) οικοδομικού τετραγώνου. Οι όροι δόμησης και τα διατάγματα ρυμοτομίας προβλέπονται στο ΦΕΚ 130 Δ'/2001 είναι οι ακόλουθοι:

- Αρτιότητα: Ελάχιστο εμβαδόν 200,00 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 10,00 μ. Επί Λεωφόρου Καβάλας, ελάχιστο εμβαδόν 750,00 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 18,00 μ.

- Συντελεστής δόμησης: 2,10 (ΦΕΚ 165 ΑΑΠ/2013).

- Μέγιστο ύψος: 15,00 μ. (ΦΕΚ 165 ΑΑΠ/2013)
- Κάλυψη: 70% για συνεχές σύστημα δόμησης - 40% επί Καβάλας (πανταχόθεν ελεύθερο).
- Χρήσεις γης: Σύμφωνα με Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ.

Συνοψίζοντας, το εκτιμώμενο οικόπεδο είναι άρτιο κατά κανόνα ως προς τα γεωμετρικά του στοιχεία και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Δεν υπόκειται στις διατάξεις του Ν1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα.

6. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς δεν προκαλεί δεσμεύσεις σχετικά με το μελλοντικό κτίριο που δύναται να ανεγερθεί στο οικόπεδο. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων γραφειακούς χώρους, που αποτελούν τις βέλτιστες χρήσεις γης της ζώνης που αναπτύσσεται κατά μήκος της Λεωφόρου Αθηνών.

Το σχήμα του οικοπέδου, η μορφολογία του εδάφους και η μεγάλη του πρόσοψη διευκολύνουν την ανάπτυξη του ακινήτου χωρίς να συντελούν στην αύξηση του κόστους κατασκευής.

Εκτιμάται ότι δεν υφίστανται δεσμεύσεις στην αξιοποίηση του οικοπέδου από αρχαιολογικά ευρήματα.

7. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ

7.1 Βάση εκτίμησης

Σύμφωνα με το σκοπό της εκτίμησης, η εκτίμηση θα πραγματοποιηθεί με βάση την εμπορική αξία όπως ορίστηκε στην ενότητα 1.4.

7.2 Επιλογή μεθοδολογιών εκτίμησης

Δεδομένου ότι δεν υφίσταται ικανός αριθμός διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων πώλησης ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων δε χρησιμοποιείται στην αποτίμηση του εν λόγω ακινήτου. Επισημαίνεται ότι εντοπίζονται λιγοστά αδόμητα οικόπεδα σε θέσεις προβολής με πρόσοψη στη Λεωφόρο Αθηνών, με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατη η δημιουργία δείγματος συγκριτικών στοιχείων ικανού μεγέθους.

Λόγω του σημαντικού μεγέθους του εκτιμώμενου οικοπέδου και της μεγάλης δυνατότητας αξιοποίησης, το ακίνητο μελέτης απευθύνεται σε επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη ακινήτων μεγάλης κλίμακας ή σε εταιρείες που χρειάζονται μεγάλης κλίμακας κτιριακές εγκαταστάσεις για τη στέγαση των υπηρεσιών τους. Συνοψίζοντας, λόγω της έλλειψης συγκριτικών στοιχείων από δικαιοπραξίες ανάλογων ακινήτων στην άμεση του ακινήτου περιοχή, αλλά και του σημαντικού μεγέθους του εκτιμώμενου οικοπέδου, η ενδεικτικότερη μεθοδολογία προσέγγισης της αγοραίας αξίας είναι η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου της υπολειμματικής αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων για τον προσδιορισμό της αξίας ανάπτυξης, δεδομένου ότι υφίσταται ικανός αριθμός διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων πώλησης ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

7.3 Περιγραφή μεθοδολογιών εκτίμησης

Παρακάτω αναλύονται οι εκτιμητικές μέθοδοι που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση του εν λόγω ακινήτου.

1. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας χρησιμοποιείται για να καθοριστεί η αξία ενός ακινήτου που πηγάζει από τη δυναμική (δυνητικά) που διαθέτει για περαιτέρω

ανάπτυξη, ανάπλαση (ακόμη και μέσω απλής αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης). Αναλυτικότερα, η εφαρμογή της μεθόδου αφορά στον προσδιορισμό της αξίας ασκεπών οικοπέδων ή οικοπέδων με υφιστάμενα κτίρια που δεν αποτελούν τη βέλτιστη αξιοποίηση και χρήζουν ανάπλασης / ανακατασκευής.

Η υπολειμματική μέθοδος είναι συνυφασμένη με την αξία για μέγιστη και βέλτιστη χρήση του ακινήτου και ουσιαστικά χρησιμοποιείται όταν η υφιστάμενη χρήση της γης ή των κτιρίων δεν πληρεί αυτή την προϋπόθεση, ήτοι υπάρχει δυναμικό για μεγιστοποίηση των εσόδων μέσω της κατάλληλης ανάπτυξης και κατόπιν επένδυσης του κατάλληλου κεφαλαίου για την υλοποίησή της.

Η μέγιστη και βέλτιστη χρήση ορίζεται ως «η πλέον πιθανή χρήση ενός ακινήτου, η οποία είναι φυσικά δυνατή, κατάλληλα δικαιολογημένη, νομικά επιτρεπτή, οικονομικά εφικτή και έχει ως αποτέλεσμα τη μέγιστη αξία του ακινήτου.» Η μέγιστη και βέλτιστη χρήση είναι συνυφασμένη με την εμπορική αξία ενός ακινήτου.

Η υπολειμματική ή αγοραία αξία του ακινήτου στην υφιστάμενη μορφή του προκύπτει από την κάτωθι σχέση:

Αξία Μελλοντικής Ανάπτυξης (πωλήσεις)

μείον Κόστος Ανάπτυξης / ανακατασκευής

μείον Επιχειρηματικό όφελος

μείον Λοιπά κόστη σχετικά με την ανάπτυξη (μεσιτικά, χρηματοοικονομικά κα)

= Μικτή Υπολειμματική Αξία

μείον λοιπά σχετικά κόστη (μεταβίβαση)

= Αγοραία Αξία ακινήτου όπου:

Αξία Μελλοντικής Ανάπτυξης

Η αξία της μελλοντικής ανάπτυξης σε σημερινής τιμές, εκφράζει την αξία πώλησης του ακινήτου στην τελική του μορφή (σαν να ήταν έτοιμο σήμερα) και η οποία υπολογίζεται με βάση α) τα σημερινά συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων για ανάλογες αναπτύξεις στην άμεση περιοχή / σε αντίστοιχες περιοχές ή β) με βάση την κεφαλαιοποίηση των δυνητικών αντίστοιχων μισθωμάτων.

Λόγω ύπαρξης συγκριτικών στοιχείων πώλησης αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή, η αξία της μελλοντικής ανάπτυξης προσεγγίζεται μέσω της μεθόδου των συγκριτικών στοιχείων.

Κόστος Ανάπτυξης

Το κόστος ανάπτυξης αποτελεί το κεφάλαιο που πρέπει να δαπανηθεί που ισοδυναμεί με το κόστος κατασκευής του ακινήτου και το οποίο περιλαμβάνει:

- Απαιτούμενες κατεδαφίσεις, δαπάνες διαμόρφωσης του χώρου,
- Υλικά,
- Εργασία,
- ΙΚΑ,
- Αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, οικοδομική άδεια,
- Επίβλεψη

Επιχειρηματικό όφελος

Το επιχειρηματικό όφελος ισοδυναμεί με το κέρδος του επενδυτή που απαιτεί ώστε να τοποθετήσει το κεφάλαιό του στην εν λόγω επένδυση, το οποίο εκφράζεται ως ποσοστό επί του συνολικού κόστους επένδυσης ήτοι οικόπεδο και κόστος κατασκευής ή ως ποσοστό επί των πωλήσεων (αξία τελικής ανάπτυξης).

Λοιπά σχετικά κόστη

Τα λοιπά σχετικά κόστη σχετίζονται με το φόρο μεταβίβασης για την αγορά του ακινήτου, τα νομικά/συμβολαιογραφικά έξοδα, καθώς και τα έξοδα υποθηκοφυλακείου.

2. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, στοιχείων δηλαδή που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Ως εκ τούτου, η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στις πραγματικές και στις ζητούμενες τιμές πώλησης παρόμοιων ακινήτων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, όπως η ακριβής του θέση, η πρόσοψη και προβολή του, η θέα, η ποιότητα κατασκευής, η απήχηση στην αγορά, κλπ., λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της Εμπορικής Αξίας και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία των συγκριτικών στοιχείων προκειμένου να προκύψει η μισθωτική ή κεφαλαιακή αξία του.

Τα στάδια αναλυτικά για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων «πανομοιότυπων» ακινήτων ή «πανομοιότυπων» ακινήτων που διατίθενται σήμερα στην αγορά.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.

- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

7.4 Κατάσταση τοπικής κτηματαγοράς

Προκειμένου να εκτιμηθεί με την μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/ αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης.

Η προσφορά οικοπέδων στην ευρύτερη περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνα και του Προφήτη Δανιήλ πλησίον της Λεωφόρου Κηφισού θεωρείται γενικά ως μέτρια. Η ζήτηση χαρακτηρίζεται ως μικρή προς μέτρια. Οι εμπορικές αξίες εμφάνιζαν γενικά πτωτικές τάσεις κατά την περίοδο 2009-2016 ως συνέπεια της οικονομικής κρίσης της χώρας που είχε επηρεάσει και τον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Κατά την χρονική περίοδο 2017-2020 παρατηρήθηκε αντιστροφή της πτωτικής τάσης των αξιών, καθώς οι εμπορικές αξίες των επαγγελματικών ακινήτων αρχικά σταθεροποιήθηκαν και στη συνέχεια καταγράφηκαν αυξητικές τάσεις. Η έξαρση της πανδημίας «Covid-19» το Μάρτιο 2020 σε συνδυασμό με περιοριστικά μέτρα εξάπλωσης της πανδημίας που ελήφθησαν από την Ελληνική Κυβέρνηση οδήγησαν σε προσωρινό πάγωμα της οικονομικής δραστηριότητας και της κτηματαγοράς, με αποτέλεσμα οι αναλυτές να προβλέπουν πιέσεις στις εμπορικές αξίες των επαγγελματικών ακινήτων ιδίως για το τέταρτο τρίμηνο του 2020. Οι πιέσεις αυτές αναμένονται να περιοριστούν και τελικά να εξαλειφθούν με την επαναφορά της οικονομικής δραστηριότητας, ώστε να επανέλθει η δυναμική της Ελληνικής οικονομίας στα πρότερα σημαντικά επίπεδα. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από την έκθεση για την πορεία της Ελληνικής οικονομίας που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2020 από την Τράπεζα της Ελλάδος. Οι πτωτικές πιέσεις στα επαγγελματικά

ακίνητα αναμένεται να οξυνθούν και λόγω των πρόσφατων μέτρων περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας που ελήφθησαν το Νοέμβριο 2020 για τον περιορισμό του δευτέρου κύματος της πανδημίας.

Σημειώνεται, όμως, ότι το μεγαλύτερο μέρος της προσφοράς οικοπέδων αναφέρεται σε ιδιοκτησίες με επιφάνεια μικρότερη από 1.000,00 τ.μ., με αποτέλεσμα οικόπεδα σημαντικής επιφάνειας να θεωρούνται δυσεύρετα. Επιπρόσθετα, οικόπεδα σε θέσεις προβολής και εμπορικότητας (κατά μήκος της οδού Λένορμαν και των Λεωφόρων Κηφισού και Αθηνών) που προσφέρονται για επαγγελματική αξιοποίηση θεωρούνται επίσης δυσεύρετα, ενώ οικόπεδα σε θέσεις προβολής, τα οποία καταλαμβάνουν και σημαντική επιφάνεια είναι εξαιρετικά σπάνια.

7.5 Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε εκτεταμένη έρευνα στην άμεση του ακινήτου περιοχή, ώστε να διαπιστωθεί το επίπεδο προσφοράς επαγγελματικών χώρων στην άμεση του ακινήτου περιοχή. Η έρευνα επικεντρώθηκε στο τμήμα της Λεωφόρου Αθηνών που διέρχεται από το Δήμο Αθηναίων και επεκτάθηκε και στην ευρύτερη περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνα και του Προφήτη Δανιήλ. Η έρευνα κτηματαγοράς αποσκοπούσε, επίσης, στη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων τιμών πώλησης γραφειακών χώρων και αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων γραφείων – καταστημάτων στην ευρύτερη περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνα και του Προφήτη Δανιήλ, με έμφαση όμως στη Λεωφόρο Αθηνών, στο τμήμα που διέρχεται από το Δήμο Αθηναίων. Τα αποτελέσματα της έρευνας παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

Α/Α	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΠΗΓΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ.
1	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ κτίριο 2.100 τ.μ., υπογείου - ισογείου - ημιωρόφου - 1ου - 2ου - 3ου - 4ου, γωνιακό, κατασκευή '92, ενεργ. κλ. Α+, 4 όροφοι, αποθήκη, πάρκιν, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, ασανσέρ, τιμή 2.200.000€ (οδός Χρηματιστηρίου)	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή έκδοση)	1.047,62 €/τ.μ.
2	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ (οδός Αντιγόνης) κτίριο 700 τ.μ., υπογείου - ισογείου - 3ου - 1ου - 2ου, προσόψεως, κατασκευή '85, ενεργ. κλ. Ε, 2 wc, πάρκιν, τριφασικό ρεύμα, βιομηχανικό ρεύμα, κλιματισμός, άριστη κατάσταση, ανακαίνιση '10, Υπόγειο (142τμ) - Ισόγειο (142τμ) - 1ος (142τμ) - 2ος (142τμ) - 3ος (118τμ). Πρόσθετα χαρακτηριστικά: βιομηχανικός ανελκυστήρας, πλησίον αττική οδός (έως 100μ), πλησίον αθλητικές εγκαταστάσεις (έως 100μ), πλησίον βιομηχανική ζώνη (έως 100μ), πλησίον πάρκο (έως 200μ). Email: marousi@novarealestate.gr | Web: www.novarealestate.gr Για να δείτε περισσότερα ακίνητα με 360 video tour, επισκεφθείτε την ιστοσελίδα μας, τιμή 700.000€ (500704)	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή έκδοση)	1.000,00 €/τ.μ.

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

3	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ κτίριο 930 τ.μ., ισογείου - 1ου - 2ου, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευή '06, 1 wc, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, με εξοπλισμό, βιομηχανικό ρεύμα, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, άριστη κατάσταση, ανακαίνιση '12, βιτρίνα: 32 μ., υπόγειο: 450 τ.μ., όροφοι αναδομής: 2, 480 τ.μ αναδομής, δάπεδα: Πλακάκια, κουφώματα: Αλουμινίου, χαρακτηριστικά: Εσωτερική Σκάλα, Φωτεινό, Επι Λεωφόρου, τιμή 1.200.000€ (e-agents752760). NEW SOLUTION REAL ESTATE	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή έκδοση)	1.290,32 € / τ.μ. συνολικής επιφάνειας κτιρίου
4	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ (Λεωφόρος Αθηνών) κτίριο 700 τ.μ., ισογείου - 1ου - 2ου - 3ου, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευή '90, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ,μεγαλοι χωροι,χωροι γραφειων, 1 wc, πατάρι 80 τ.μ., αποθήκη, πάρκιν 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, βιομηχανικό ρεύμα, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, χωρίς κοινόχρηστα, καλή κατάσταση, κατάλληλο για: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ - ΑΠΟΘΗΚΗ,ΓΡΑΦΕΙΑ, βιτρίνα: 10 μ., ισόγειο: 175 τ.μ., υπόγειο: 175 τ.μ., 1 κατάστημα/τα, όροφοι αναδομής: 2, 350 τ.μ	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή έκδοση)	2.857,14 €/τ.μ. συνολικής επιφάνειας κτιρίου

	αναδομής, 6 χώροι, προσανατολισμός: Ανατολικομεσημβρινός, θέα: ΑΚΡΟΠΟΛΗ, δάπεδα: Μωσαϊκό + Πατώματα, κουφώματα: Αλουμινίου, χαρακτηριστικά: Συναγερμός, Ψευδοροφή, Εσωτερική Σκάλα, Βεράντες, Επενδυτικό, Φωτεινό, Επι Λεωφόρου, Δίκτυο Αποχέτευσης, κοντά σε: ευκολη προσβαση,εθνικη οδος,εμπορικη περιοχη,λεοφωρεια., τιμή 2.000.000€ (e-agents867997). Utopia Real Estate, 2160701958		
5	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ (οδός Κωνσταντινουπόλεως) κτίριο 2.000 τ.μ., κατασκευή '90, καλή κατάσταση, διαμπερές κτίριο, ισόγειο 250 τμ, υπόγειο 300 τμ, 4 όροφοι απο 300 τμ και 5 ος 200 τμ. 3 ασανσέρ, το ένα μεγάλο. Υψηλή αντοχή, με ενίσχυση από το αρχικό στάδιο κτισίματος, σε βάρος αν τ. μ. Κατάλληλο για κάθε χρήση, ξενοδοχείο, κτίριο διαμερισμάτων, γραφεία, κλπ., τιμή 2.500.000€, συζητήσιμη. Saltwater Brokerage - Χάρχαρος Αλέξανδρος, 09:00-21:00	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή έκδοση)	1.250,00 €/τ.μ.
6	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ κτίριο 7.000 τ.μ., ισόγειο, γωνιακό, κατασκευή '08, ενεργ. κλ. Α+, αποθήκη, πάρκιν, ασανσέρ, φυσικό	"Χρυσή Ευκαιρία"	1.857,14 €/τ.μ.

	αέριο, άριστη κατάσταση, Κωδικός ακινήτου: 106568 - Αττική - Αθήνα Κέντρο Ακαδημία Πλάτωνος ΠΩΛΕΙΤΑΙ κτίρια επαγγελματικά συνολικής επιφάνειας 7000 τ.μ. 8 επιπέδων . Αποτελείται από 20 μπάνια . Είναι κατασκευασμένο το 2008 με ενεργειακή κλάση Α+ και διαθέτει θέρμανση κεντρική - αέριο, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι, πόρτα θωρακισμένη, ανελκυστήρα, πάρκινγκ, αποθήκη , διπλά τζάμια, ανοιχτωσιά, εσωτερική σκάλα, ανελκυστήρα φορτίων, ράμπα εκφόρτωσης - Τιμή: 13.000.000 €, τιμή 13.000.000€ (106568), 6934165392	(διαδικτυακή έκδοση)	
7	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ (εσωτερικά ως προς Λεωφόρος Αθηνών) γραφείο 663 τ.μ., υπογείου - ισογείου - 1ου - 2ου - 4ου - 3ου, γωνιακό, κατασκευή '98, κλιματισμός, Πρόσθετα χαρακτηριστικά: φωτεινό, τύπος δαπέδων πλακάκι, τιμή συζητήσιμη., τιμή 870.000€ (S08671)	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή έκδοση)	1.312,22 €/τ.μ.
8	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ γραφείο 7.056 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή 1900, ανοικτό πάρκιν, ασανσέρ, κλιματισμός, Σε πολύ καλό σημείο κοντά στο Χρηματιστήριο Αθηνών και με εύκολη πρόσβαση σε όλες	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή	1.133,79 €/τ.μ.

	τις κεντρικές αρτηρίες, διατίθεται προς πώληση σύγχρονο αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 7.056μ2. Πρόκειται για ένα πολυτελή κτίριο με ανωδομή 5,207μ2 και δύο υπόγεια parking 1850m2. Το κτίριο αναπτύσσεται σε ισόγειο εκθεσιακό χώρος 830μ2, 1ο, 2ο, 3ο όροφο 925μ2 ο καθένας, 4ος όροφος 755μ2 , 5ος 850μ2, 2 υπόγεια 925μ2 το καθένα, ενώ παράλληλα έχει 53 εσωτερικές θέσεις στάθμευσης, 32 εξωτερικές στο Δώμα του κτιρίου και 16 στο ισόγειο περιμετρικά του κτιρίου. Διαθέτει επίσης 2 κλιμακοστάσια, 2 ανελκυστήρες 8 και 4 ατόμων, 1 ανελκυστήρα εμπορευμάτων 2.500kg., κλιματισμό, υποσταθμό ΔΕΗ, Γεννήτρια 250kva, Πυρασφάλεια και Ηχομόνωση-Θερμομόνωση. Τιμή συζητήσιμη. Τηλ. 210-6149591, για περισσότερα ακίνητα δείτε https://www.globality.gr, τιμή 8.000.000€ (27138)	έκδοση)	
9	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ κτίριο 1.100 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '93, ενεργ. κλ. Δ, αποθήκη, βιομηχανικό ρεύμα, αυτόνομη θέρμανση, ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΝΕΟΚΤΙΣΤΟ ΚΤΗΡΙΟ ΑΠΟ ΓΥΑΛΙ ΚΑΙ ΜΑΡΜΑΡΟ	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή	909,09 €/τ.μ.

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

	.2ΥΠΟΓΕΙΑ ΚΑΙ 5 ΟΡΟΦΟΙ.Ο 5 ΟΡΟΦΟΣ ΕΧΕΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΟΥΖΙΝΑ,ΓΡΑΦΕΙΑ,ΤΖΑΚΙ,ΜΠΑΝΙΟ Κ ΔΩΜΑΠΑΡΟΧΕΣ:ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ,ΑΘΡΑΥΣΤΑ ΚΡΥΣΤΑΛΛΑ ΒΙΤΡΙΝΩΝ,ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΤΑ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ,ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗΣ ΣΕ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ ΚΑΛΟΡΙΦΕΡ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ,W.C ΜΕ ΝΙΠΤΗΡΑ ΚΑΙ ΚΟΥΖΙΝΑ ,ΑΣΑΝΣΕΡ.ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΤΡΙΩΝ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΩΝ,ΣΥΝΑΡΓΕΜΟΣ,ΚΛΕΙΣΤΟ ΚΥΚΛΩΜΑ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ,ΠΡΟΒΟΛΕΙΣ ΦΩΤΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ, τιμή 1.000.000€ (156932). Golden Home	έκδοση)	
10	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ νεόδμητο κτίριο 7.000 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '90, ενιαίος χώρος, 26 wc, πάρκιν, βιομηχανικό ρεύμα, ΣΥΝΧΡΟΝΟ ΚΤΙΡΙΟ 6 ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ 2 ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ, ΔΥΝΑΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΠΟ ΜΕΓΑΛΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, τιμή 7.500.000€ (197839). Golden Home	"Χρυσή Ευκαιρία" (διαδικτυακή έκδοση)	1.071,43 €/τ.μ.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη ότι αποτελούν ζητούμενες τιμές, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

- Οι τιμές πώλησης αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων γραφείων – καταστημάτων, στην ευρύτερη περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνα, κυμαίνονται γενικά σήμερα μεταξύ 800,00 – 1.800,00 €/τ.μ. Οι τιμές αναφέρονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου που περιλαμβάνει υπέργειους και υπόγειους χώρους. Η διακύμανση στις αξίες οφείλεται στην ακριβή θέση κάθε ακινήτου, στην προβολή που διαθέτει, στο μέγεθός του, στις προδιαγραφές κατασκευής, στην παλαιότητά του, στο βαθμό συντήρησης / ανακαίνισης, στα ειδικά του χαρακτηριστικά (εσωτερική διάταξη, στάδιο κατασκευής (ψυχρό / θερμό κέλυφος), καθώς και στα παρακολουθήματα/προσαυξήματα (θέσεις στάθμευσης / αποθήκες) κλπ). Επιπρόσθετα οφείλεται και στη διάταξη των επιπέδων. Ειδικότερα, η τιμή επηρεάζεται από το μέγεθος των υπόγειων επιπέδων και το ποσοστό των υπόγειων χώρων ως προς τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου, ενώ σημαντικό ρόλο στην περίπτωση των τιμών πώλησης διαδραματίζει η ύπαρξη υπόλοιπου δόμησης προς αξιοποίηση. Επισημαίνεται ότι οι υψηλότερες τιμές του παραπάνω εύρους αναφέρονται σε επαγγελματικά κτίρια σε θέσεις που προσφέρουν υψηλή προβολή, όπως κατά μήκος της Λεωφόρου Αθηνών.

- Θέσεις στάθμευσης στις περιοχές του Κολωνού και της Ακαδημίας Πλάτωνα πωλούνται γενικά μεταξύ 6.000,00 – 11.000,00 €/θέση. Οι τιμές αυτές αναφέρονται σε συνήθη επιφάνεια χώρων στάθμευσης (μεταξύ 10,00 – 13,00 τ.μ.). Η διακύμανση στις αξίες οφείλεται κατά κύριο λόγο στο επίπεδο στο οποίο βρίσκονται οι θέσεις στάθμευσης (υπόγειο-ισόγειο), καθώς και στον τρόπο πρόσβασης (με ράμπα καθόδου από το δρόμο, με ανελκυστήρα

οχημάτων κλπ). Ενδεικτικά αναφέρεται το κάτωθι συγκριτικό στοιχείο από τη διαδικτυακή έκδοση της «Χρυσής Ευκαιρίας»:

- *ΚΟΛΩΝΟΣ κλειστός χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 13 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, ηλεκ. πόρτα, Πωλείται θεση parking υπογείου σε πολυκατοικία χρονολογίας 2005. Ηλεκτρική γκαραζόπορτα σε άριστη κατασταση Δεκτή Η ανταλλαγή με οικόπεδο Διαμέρισμα και Ι. Χ. , τιμή 13.500€, συζητήσιμη, , 08:00-21:00*

Επισημαίνεται, τέλος, ότι στις περισσότερες περιπτώσεις, οι ζητούμενες τιμές είναι υψηλότερες από τις πραγματικές τιμές της δικαιοπραξίας κατά 5,00 – 20,00%.

7.6 Προσδιορισμός εμπορικής αξίας ακινήτου

Η μέθοδος της αξιοποίησης ή υπολειμματικής αξίας υπολογίζει το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας κατασκευαστής για την αγορά του εν λόγω οικοπέδου προκειμένου να το ανοικοδομήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Το υπολειμματικό ποσό που απομένει, αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία του αποπερατωμένου ακινήτου τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, καθώς και το όφελος του επιχειρηματία, αντιπροσωπεύει την Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Με βάση την έρευνα της αγοράς ακινήτων και λαμβάνοντας υπόψη τη φυσική κατάσταση του οικοπέδου, τα χαρακτηριστικά της τοπικής αγοράς ακινήτων και την προσφορά και ζήτηση που εκδηλώνεται στην περιοχή μελέτης, κρίνουμε ότι η μέγιστη και βέλτιστη χρήση του οικοπέδου θα ήταν η εκμετάλλευσή του με την κατασκευή επαγγελματικού κτιρίου γραφείων και καταστημάτων. Σημειώνεται ότι η χρήση της μεθόδου αυτής προσδιορίζει για τους λόγους της εκτίμησης μια κατανομή και επιφάνεια των βέλτιστων χρήσεων στην αξιοποίηση ενός οικοπέδου, αλλά δεν επιχειρεί να δώσει την τελική αρχιτεκτονική λύση. Υποθέτει μια ιδεατή ανάπτυξη

που τείνει να προσεγγίσει την πραγματικότητα και βάση της οποίας γίνονται οι υπολογισμοί της μεθόδου και στη συνέχεια, της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου με βάση τη Μέθοδο Αξιοποίησης γίνονται οι ακόλουθες παραδοχές:

Στοιχεία Ανάπτυξης – αρχιτεκτονικός σχεδιασμός

Η πρόταση αξιοποίησης προβλέπει την ανέγερση επαγγελματικού κτιρίου γραφείων – καταστημάτων.

- **Α, Β υπόγειο– Θέσεις στάθμευσης – βοηθητικοί χώροι**: Θα κατασκευαστούν δυο υπόγεια επίπεδα που θα περιλαμβάνουν χώρους στάθμευσης, βοηθητικούς χώρους των επαγγελματικών χώρων, καθώς και βοηθητικούς χώρους του κτιρίου.

- **Ισόγειο**: Στο ισόγειο θα κατασκευαστούν χώροι καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 771,76 τ.μ.

- **Όροφοι** : Η εξάντληση της δόμησης θα επιτευχθεί με ορόφους γραφείων συνολικής επιφάνειας 3.279,96 τ.μ.

- **Περίοδος κατασκευής**: Η περίοδος κατασκευής εκτιμάται στους 18 μήνες.

- **Τύπος κατασκευής**: Σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική στις περιπτώσεις ανέγερσης επαγγελματικών κτιρίων γραφείων και καταστημάτων, θα κατασκευαστεί κτίριο με τη μορφή του ψυχρού κελύφους («cold shell»), ώστε να διαμορφωθεί από το χρήστη / χρήστες ανάλογα με τις απαιτήσεις τους.

Το αναλυτικό κτιριολογικό πρόγραμμα παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)
Υπόγεια	1.543,51
Σύνολο υπογείων	**1.543,51**
Ισόγειο	771,76
Όροφοι	3.279,96
Σύνολο υπέργειων	**4.051,72**

Κόστος κατασκευής

Με βάση την κοινή πρακτική των κατασκευαστών, υιοθετήθηκε μέση τιμή κατασκευαστικού κόστους υπέργειων και υπόγειων επιφανειών στα 800,00 € / τ.μ. και στα 450,00 € / τ.μ. αντίστοιχα. Επισημαίνεται ότι το κτίριο προβλέπεται να παραδοθεί εσωτερικά στο στάδιο του ψυχρού κελύφους. Το κόστος κατασκευής του σεναρίου αξιοποίησης του οικοπέδου παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	Επιφάνειες (τ.μ.)	Κόστος Νεόδμητου (€/m²)	Κόστος κατασκευής (€)
ΕΠΙΠΕΔΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	1.543,51	450,00	694.580
ΕΠΙΠΕΔΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	771,76	800,00	617.405
ΕΠΙΠΕΔΑ ΟΡΟΦΩΝ	3.279,96	800,00	2.623.970
ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ	1.157,63	70,00	81.034
ΣΥΝΟΛΟ			**4.017.000 €**

Αξία ανάπτυξης ακινήτου

Η αξία ανάπτυξης είναι το σύνολο των προσδοκώμενων εσόδων από την εκμετάλλευση του ακινήτου μετά την αποπεράτωση του. Τα προσδοκώμενα έσοδα υπολογίζονται εφαρμόζοντας τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας του μελλοντικά κατασκευαζόμενου ακινήτου με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ελήφθησαν υπόψη τα παραπάνω στοιχεία της έρευνας κτηματαγοράς, αλλά και ένα πλήθος παραγόντων που καθορίζουν την αξία ενός επαγγελματικού χώρου όπως:

- **Τοποθεσία:** Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε θέση 1) υψηλής προβολής, 2) που παρουσιάζει υψηλή κίνηση οχημάτων και μεγάλη προβολή από αυτοκίνητα καθόλη τη διάρκεια της ημέρας, 3) με εύκολη πρόσβαση από μέσα μαζικής συγκοινωνίας και 4) κοντά σε επώνυμες επιχειρήσεις λιανικής πώλησης και γραφείων επώνυμων εταιρειών που συγκεντρώνουν μεγάλη μάζα επισκεπτών καθόλη τη διάρκεια της ημέρας. Η θέση του ακινήτου από πλευράς πρόσβασης - προβολής θεωρείται γενικά πλεονεκτική.

- **Βαθμός συντήρησης – εσωτερική κατάσταση:** Το εκτιμώμενο ακίνητο θα παραδοθεί στο χρήστη με βάση τις συνήθεις κατασκευαστικές προδιαγραφές επαγγελματικών χώρων και ο χρήστης θα αναλάβει τις συνήθεις δαπάνες για την τελική διαμόρφωση σύμφωνα με τις ανάγκες του. Ο χρήστης εκτιμάται ότι δεν θα χρειαστεί να αναλάβει επιπρόσθετες κατασκευαστικές εργασίες, όπως για παράδειγμα εργασίες στατικής ενίσχυσης του φέροντα οργανισμού, για τη διαμόρφωση των χώρων. Τέτοιες εργασίες θα μπορούσαν να απαιτηθούν στην περίπτωση μετατροπής ενός παλαιού χώρου σε σύγχρονο επαγγελματικό χώρο.

- **Χαρακτηριστικά κτιρίου:** Το επαγγελματικό ακίνητο θα αποτελεί σύγχρονο εμπορικό κτίριο με εμπορικές χρήσεις και γραφειακούς χώρους. Θα εντάσσεται σε προβεβλημένο κτίριο της Αθήνας που θα παρουσιάζει γενικά υψηλό βαθμό συντήρησης και θα συγκεντρώνει σε καθημερινή βάση εκατοντάδες επισκέπτες.

- **Παρακολουθήματα – προσαυξήματα / ύπαρξη χώρων στάθμευσης**: Το εξεταζόμενο ακίνητο θα διαθέτει εν λειτουργία χώρο στάθμευσης στα υπόγεια επίπεδα, ενώ υπάρχει δυνατότητα αξιοποίησης και υπαίθριων χώρων για στάθμευση. Η δυνατότητα στάθμευσης ιδιωτικού οχήματος αποτελεί πλεονέκτημα του εκτιμώμενου ακινήτου, καθώς βελτιώσει ιδιαίτερα την προσέλκυση πελατών και καθιστά το εκτιμώμενο ακίνητο περισσότερο ελκυστικό.

- **Αυτονομία**: Το κτίριο θα διαθέτει κεντρικό κλιμακοστάσιο με περισσότερους του ενός ανελκυστήρες που εξυπηρετούν την πρόσβαση σε όλα τα επίπεδα, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτησίες να δύναται να αξιοποιηθούν από περισσότερους τους ενός διαφορετικούς χρήστες που θα διαθέτουν πλήρη αυτονομία.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και κατόπιν διεξοδικής έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς προκειμένου να διαπιστωθεί το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης σε συνάρτηση με την εν γένει κατάσταση του ακινήτου, καταλήγουμε στην ακόλουθη εμπορική αξία για το εξεταζόμενο επαγγελματικό ακίνητο:

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τ.μ.)**	**ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΝΑ Τ.Μ. (€ / τ.μ.)**	**ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)**
ΕΠΙΠΕΔΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ	1.543,51	480,00	740.890
ΕΠΙΠΕΔΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	771,76	2400,00	1.852.210
ΕΠΙΠΕΔΑ ΟΡΟΦΩΝ	3.279,96	1680,00	5.510.340
ΣΥΝΟΛΟ	**5.595,23 τ.μ.**	**1.448,28 €/τ.μ.**	**8.103.440 €**

Επιχειρηματικό Κέρδος

Με βάση τη φύση της βέλτιστης αξιοποίησης του οικοπέδου και με στοιχεία της αγοράς, προσδιορίστηκε το επιχειρηματικό κέρδος ως 10% της καθαρής αξίας των εσόδων από τις πωλήσεις.

Επιχειρηματικό κέρδος = 8.100. 000 Χ 0,10= ~**810.000 €**

Κόστος χρηματοδότησης

Θεωρήθηκε ότι η χρηματοδότηση θα αφορά μόνο το κόστος κατασκευής με βάρος 40%, καθώς το υπόλοιπο ποσοστό θα καλυφθεί με ίδια κεφάλαια. Το επιτόκιο δανεισμού εκτιμάται σε 5,00 % σταθερό για το χρονικό διάστημα κατασκευής.

Κόστος προώθησης - προβολής

Κατά τη συνήθη πρακτική των μεσιτών αστικών συμβάσεων, δεδομένης της υψηλής κλίμακας του ακινήτου, το κόστος προώθησης – προβολής του ακινήτου υπολογίστηκε σε ποσοστό 1,00% επί της αξίας ανάπτυξης.

Φόρος μεταβίβασης

Ο φόρος μεταβίβασης υπολογίστηκε μεσοσταθμικά σε ποσοστό 5,00% επί της εμπορικής αξίας του οικοπέδου λόγω 1) του ισχύοντος φόρου μεταβίβασης ακινήτων και 2) των υπόλοιπων εξόδων (συμβολαιογραφικών, νομικών κα).

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

Εκτίμηση Εμπορικής Αξίας ακινήτου (αδόμητου γηπέδου)

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ			
ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			*Αξία (€)*
Αναμενόμενη Αξία			**8.100.000 €**
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			
Κόστος κατασκευής			4.017.000 €
Απρόβλεπτα Έξοδα		3,00%	120.510 €
Αμοιβές Μηχανικών		4,00%	160.680 €
Συνολ. Κόστος Κατασκευής			**4.298.190 €**
ΚΟΣΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ			
Υπολογίζεται με βάση ετήσιο επιτόκιο			5,00%
Κόστος Χρηματοδότησης κατασκευής για 18 μήνες με βάρος 40%			130.544 €
Συνολ. Κόστος Χρηματοδότησης			**130.544 €**
ΠΡΟΩΘΗΣΗ – ΠΡΟΒΟΛΗ			
Έξοδα Μεσιτών		1,00%	81.000 €
Συνολ. Κόστος Προώθ.-Προβολής			**81.000 €**
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			**4.510.000 €**
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΚΕΡΔΟΣ		10,00%	**810.000 €**
ΜΙΚΤΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ			**2.780.000 €**
ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ	5,00%		**132.381 €**
ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			**2.647.619 €**

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η **Εμπορική Αξία** για πλήρη κυριότητα του εξεταζόμενου ακινήτου, στην κατάσταση που ευρίσκεται σήμερα, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης (22/12/2020), ανέρχεται στρογγυλοποιημένα στα **€ 2.650.000 (Δυο εκατομμύρια**

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

εξακόσιες πενήντα Χιλιάδες Ευρώ). Επισημαίνονται οι παραδοχές της ενότητας 1.8.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 24/12/2020

Ο εκτιμητής,

ΤΕΜΚΕ Ε.Π.Ε.
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΑΜΙΣΣΟΥ 70 - Ν. ΣΜΥΡΝΗ
ΤΗΛ. 210 9343520
ΑΦΜ: 095650092 - ΔΟΥ: Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ

Δρ. Νικόλαος Φραγκάκης MRICS, REV

Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, M.Sc, MBA, Phd
MRICS 5811795
Μέλος Μητρώου Εκτιμητών ΥΠ.ΟΙΚ. (ΑΜ219)
REV-GR/AVAG/2016/32
Certified expert valuer GR73/3100008NF/01

Για λογαριασμό της Τ.Ε.Μ.Κ.Ε. ΕΠΕ

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι : ΕΙΚΟΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ : ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι : ΕΙΚΟΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr



ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ : ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ



Φωτ. 1,2: Γενική άποψη του οικοπέδου από τη Λεωφόρο Αθηνών



ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr



Φωτ. 3: Γενική άποψη του οικοπέδου