Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.12.23 14:07:23 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,23/12/2021
Αριθ. Πρωτ.:2555478

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **EXPRESS PUBLISHING & EXPRESS PUBLISHING AE** και αριθμό ΓΕΜΗ **957401000**.

Την **23/12/2021** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2758820**, η από 17/12/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη (άρθρο 101 ν.4548/18) ».

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.

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ: **AUDIRE ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ι.Κ.Ε.**

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: **ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Δ. ΜΠΕΓΙΟΓΛΟΥ**
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Γ. ΛΥΜΠΕΡΤΑΤΟΣ

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΔΙΑΝΕΜΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (ΑΚΙΝΗΤΩΝ) ΑΝΤΙ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «EXPRESS PUBLISHING Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρου 17 και 161 παρ. 4 του Ν. 4548/2018

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ

2021

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 4

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 4

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 5

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 6

1. Ίδρυση 6

2. Έδρα 6

3. Διάρκεια 6

4. Σκοπός 6

5. Μετοχικό Κεφάλαιο 7

6. Διοίκηση - Διαχείριση 7

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 8

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 9

Περιουσιακά στοιχεία που θα εισφερθούν 9

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 9

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 10

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ 11

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 14

VI. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 17

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: **ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Δ. ΜΠΕΓΙΟΓΛΟΥ**

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Γ. ΛΥΜΠΕΡΤΑΤΟΣ

Ηλιούπολη, 17 Δεκεμβρίου 2021

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Προς

κ. Αναστάσιο Βλάχο

Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο

EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Γαρδένιας 25,

Αχαρνές, Τ.Κ 136 78

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την εξακρίβωση της αξίας των διανεμόμενων
περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) αντί μετρητών της Εταιρείας
«EXPRESS PUBLISHING Ανώνυμη Εκδοτική Εταιρεία»
με διακριτικό τίτλο «EXPRESS PUBLISHING Α.Ε.»,
σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρου 17
και 161 παρ. 4 του Ν. 4548/2018

Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι η διανομή άλλων περιουσιακών στοιχείων αντί μετρητών είναι επιτρεπτή, ύστερα από ομόφωνη απόφαση όλων των μετόχων εφόσον τα περιουσιακά στοιχεία αποτελέσουν αντικείμενο αποτίμησης, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ιδίου νόμου. Για την εξακρίβωση της αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων, (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο

πλαίσιο της επικείμενης διανομής περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) αντί μετρητών της εταιρείας με την επωνυμία «EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «Εταιρεία»), σύμφωνα με την από 9.12.2021 πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε με την από 9.12.2021 επιστολή της ανώνυμης εταιρείας «EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με την οποία μας γνωστοποιούσε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) της Εταιρείας, που προτείνεται στη Γ.Σ της Εταιρείας με την από 9.12.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Η διανομή πρόκειται να γίνει, σύμφωνα με την εν λόγω απόφαση από το υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέο» των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας όπως προκύπτει από τις τελευταίες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2020.

Σύμφωνα με το πρακτικό του Δ.Σ. της Εταιρείας της 9ης.12.2021 «η εταιρεία διατηρεί αδιανέμητα κέρδη παρελθουσών χρήσεων, τα οποία εμφανίζονται στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέο». Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία έχει προχωρήσει καθόλη τη διάρκεια λειτουργίας της στις νόμιμες ετήσιες κρατήσεις του (1/20) των καθαρών κερδών για την δημιουργία του τακτικού αποθεματικού κατά τα οριζόμενα στο αρ. 168 § 1 Ν. 4548/18, καθώς επίσης έχει προχωρήσει σε όλες τις νόμιμες κρατήσεις σύμφωνα με το άρ. 160 § 2 Ν. 4548/2018, ενώ διαθέτει ίδια κεφάλαια εντός των ορίων που θέτει το αρ. 159 § § 1 και 2 Ν. 4548/2019. Ακολούθως, είχε την 31-12-2020 αδιανέμητα κέρδη από προηγούμενες χρήσεις που ανέρχονται στο ποσό των € 7.471.571,31. Το υπόλοιπο του εν λόγω λογαριασμού κατά την ημερομηνία της παρούσας συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου και μετά τη διανομή μέρους των κερδών που αποφάσισε η Γενική Συνέλευση της 29.07.2021 ανέρχεται σε € 6.556.108,66.»

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων όπως αυτά αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. IV.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων.

Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 11.06.1987 με την επωνυμία «Β. ΠΑΓΟΥΛΑΤΟΥ – Α.ΒΛΑΧΟΣ Ανώνυμη Εκπαιδευτική Εταιρεία» με την υπ' αριθ. 9975/31.12.1986 πράξη της συμβολαιογράφου Πειραιώς κ. Βασιλικής Ανδρουλάκη – Δεσποτοπούλου και τη διορθωτική με αριθμό 10.054/17.3.1987 της ίδιας συμβολαιογράφου, έλαβε άδεια συστάσεως και εγκρίθηκε το καταστατικό της με την υπ΄ αριθ. 549/9.6.1987 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και την 9.6.1987 καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 15286/01/Β/87/241.

Η Εταιρεία έχει ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 957401000 και Α.Φ.Μ. 094212463.

2. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αχαρνών Αττικής

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού η διάρκεια της Εταιρείας ορίστηκε μέχρι το έτος 2036.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 4 του καταστατικού σκοπός της Εταιρείας είναι:

α. Η αγορά πνευματικών δικαιωμάτων τρίτων, η παραγωγή των βιβλίων αυτών και η εμπορεία αυτών και άλλων ετοίμων βιβλίων χονδρικής και λιανικής, τόσο στο εσωτερικό της χώρας όσο και στο εξωτερικό, η ανάληψη αντιπροσωπειών εκδοτικών οίκων τόσο του εξωτερικού όσο και του εσωτερικού, η ανάθεση αντιπροσωπειών και υποκαταστημάτων τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό.

β. Η επί αμοιβή ή επί προμήθεια πώληση, διάθεση, διακίνηση και γενικώς εμπορεία βιβλίων, συγγραμμάτων και συναφών ειδών και άλλου διδακτικού υλικού (κασέτες, βιντεοκασέτες, C.D., δισκέτες) για λογαριασμό της εταιρίας και για λογαριασμό άλλων εκδοτικών οίκων.

γ. Γενικά ότι αφορά το βιβλίο καθώς και συναφή με αυτό είδη.

δ. Η παροχή υπηρεσιών και η διάθεση προϊόντων νέων τεχνολογιών, υπηρεσιών τηλεπληροφορικής, διαδικτύου, τεχνικής υποστήριξης, πολυμέσων (multimedia) και εκπαιδευτικών συμβούλων, καθώς και η ανάπτυξη και προώθηση εφαρμογών

τηλεματικής και τηλεπληροφορικής, η ανάπτυξη και εμπορία λογισμικού και η διαχείριση δεδομένων.

ε. Η παροχή υπηρεσιών αξιολόγησης και πιστοποίησης στην αγγλική γλώσσα, συμπεριλαμβανομένων της αξιολόγησης και πιστοποίησης γνώσεων, δεξιοτήτων και εκπαιδευτικών προγραμμάτων στην αγγλική γλώσσα, της διενέργειας ή/και της επιτήρησης εξετάσεων για την πιστοποίηση γνώσεων προσώπων στην αγγλική γλώσσα σε όλες τις βαθμίδες.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της ανέρχεται στο ποσό των ευρώ € 20.749.648,50, διαιρούμενο σε 495.810 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 41,85 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο κατά την 31.12.2020 αναλογεί στους μετόχους αυτής ως εξής:

	Συμμετοχή σε κεφάλαιο	
Μέτοχοι	**Αξία σε €**	**Ποσοστό %**
Ευγενία Βλάχου	8.299.859,40	40%
Αναστάσιος Βλάχος	4.149.929,70	20%
Βιργινία Ντούλη	4.149.929,70	20%
Αναστάσιος Ντούλης	2.074.964,85	10%
Σταύρος Ντούλης	2.074.964,85	10%
Σύνολο	**20.749.648,50**	**100%**

6. Διοίκηση – Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της Εταιρείας έχει ανατεθεί, όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία και το άρθρο 12 του καταστατικού, στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο διαχειρίζεται τις εταιρικές υποθέσεις και εκπροσωπεί την Εταιρεία απέναντι σε τρίτους και δύναται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού. Οι πράξεις του Διοικητικού Συμβουλίου, που ενεργούνται υπό την εταιρική επωνυμία και για λογαριασμό της Εταιρείας, την δεσμεύουν εφόσον ευρίσκονται εντός των πλαισίων που καθορίζονται από τον εταιρικό σκοπό.

Το τελευταίο Δ.Σ. της εταιρείας το οποίο εκλέχθηκε από τη Γ.Σ. των μετόχων της 5.1.2021 με θητεία μέχρι την 31.7.2022 αποτελείται από τους:

α) Βλάχου Ευγενία του Αναστασίου, Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος

β) Βλάχος Αναστάσιος του Δημητρίου Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

γ) Ντούλη Βιργινία του Γεωργίου, εκτελεστικό μέλος

δ) Ντούλης Γεώργιος του Σταύρου, εκτελεστικό μέλος

ε) Λαλέα Μαρία του Ιωάννη, εκτελεστικό μέλος

στ) Ανδρούτσος Αντώνιος του Κωνσταντίνου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

ζ) Ντούλης Αναστάσιος του Γεωργίου, εκτελεστικό μέλος

Την Εταιρεία εκπροσωπούν και δεσμεύουν με την υπογραφή τους οι Διευθύνοντες Σύμβουλοι: α) Ευγενία (Τζένη) Βλάχου του Αναστασίου και της Βιργινίας και β) Αναστάσιος Βλάχος του Δημητρίου και της Ευγενίας.

Η Δημοσίευση της εκλογής του Δ.Σ. από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 5.1.2021, έγινε στο Γ.Ε.ΜΗ. με κωδικό αριθμό καταχώρησης 2319638.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η Εταιρεία, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ», εντάσσεται στην κατηγορία «Μεγάλες Οντότητες». Η Εταιρεία τηρεί το προβλεπόμενο από την παράγραφο 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 διπλογραφικό λογιστικό σύστημα και υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού, κατάστασης αποτελεσμάτων, κατάστασης ταμειακών ροών και κατάστασης μεταβολής ιδίων κεφαλαίων.

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και στην αναλυτική κατάσταση των εισφερθέντων περιουσιακών στοιχείων, που μας τέθηκε υπόψη, η αξία των οποίων θα αποτελέσει την αξία των προς διανομή περιουσιακών της στοιχείων (ακινήτων) αντί μετρητών.

Περιουσιακά στοιχεία που θα διανεμηθούν

Τα περιουσιακά στοιχεία, που θα διανεμηθούν σε είδος, και αποτελούν αντικείμενο αποτίμησης στην παρούσα έκθεση, είναι τα ακόλουθα:

Ακίνητο που περιλαμβάνει : Γήπεδο στην περιοχή του Δήμου Αχαρνών Αττικής εκτάσεως 19.691,41 τ.μ., εκτός ρυμοτομικού σχεδίου και κτίριο το οποίο έχει ανεγερθεί επί του προαναφερθέντος γηπέδου με χώρους αποθήκευσης προϊόντων και χώρους γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.281,59 τ.μ..

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Καταστατικό της Εταιρείας.
- Το πρακτικό του από 9.12.2021 Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με το οποίο προτείνεται στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας η διανομή μερισμάτων σε είδος (ακίνητα).
- Αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων, που θα αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά την διανομή μερισμάτων.

- Οικονομικές καταστάσεις προηγούμενων χρήσεων με τις αντίστοιχες εκθέσεις ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
- Εργασία ειδικών ανεξάρτητων Πιστοποιημένων Εκτιμητών για την εκτίμηση των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις.
- Τίτλοι κτήσης των ακινήτων που εισφέρονται, καθώς και πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου για την εξακρίβωση ύπαρξης βαρών επί των ακινήτων.
- Δηλώσεις Ε9 και εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ των ακινήτων που εισφέρονται.
- Άδεια οικοδομής των ακινήτων που εισφέρονται και τεχνική έκθεση μηχανικού.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.
- Επιστολή νομικού συμβούλου.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο προτείνεται στη Γενική Συνέλευση η διανομή πάγιων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτου) αντί μετρητών, σχετικά με την ύπαρξη των απαραίτητων πληροφοριών που απαιτούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.
2. Εξέταση του Καταστατικού της Εταιρείας.
3. Επισκόπηση των προς διανομή περιουσιακών στοιχείων και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.
4. Εξέταση της εργασίας των ειδικών εκτιμητών, που προσλήφθηκαν από την Εταιρεία, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία, καθώς και των στοιχείων, των

πληροφοριών και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις τους.

5. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.

6. Εξέταση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας προηγούμενων χρήσεων (2014-2020) καθώς και των αντίστοιχων Εκθέσεων των Ορκωτών Ελεγκτών, οι οποίες δεν εμφανίζουν κάποια παρατήρηση αναφορικά με το θέμα της διανομής κερδών και από τις οποίες προκύπτει ότι το υπόλοιπο του προς διανομή λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέο» περιλαμβάνει κέρδη τα οποία έχουν προκύψει μετά την αφαίρεση των νόμιμων κρατήσεων (άρθρο 160 Ν.4548/18) για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού (άρθρο 158 Ν.4548/18) και καταβολή ελάχιστου μερίσματος (άρθρο 161 Ν.4548/18). Επίσης εξετάστηκε ότι οι διανομές των προηγούμενων χρήσεων στους μετόχους έγιναν με τη συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 159 του Ν.4548/18. Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέο» ανερχόταν την 31^{η}.12.2020 στο ποσό των € 7.471.571,31. Το υπόλοιπο του λογαριασμού κατά την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης και μετά την διανομή των κερδών που αποφάσισε η Γενική Συνέλευση της 29.7.2021 ανέρχεται σε € 6.556.108,66.

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

Άρθρο 17 Ν.4548

2. Οι εισφορές σε είδος αποτελούνται μόνο από στοιχεία ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης. Τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού δεν μπορεί να περιλαμβάνουν απαιτήσεις που προκύπτουν από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής υπηρεσιών.

5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.

6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β)

προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Αφορά ένα **γήπεδο** κείμενο στην εκτός ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Αχαρνών Αττικής, στη θέση «Κεραμιδιώτη» επί της οδού Γαρδένιας, αριθμός 25 και ανωνύμου μη εγκεκριμένης οδού, εκτάσεως τ.μ. 19.691,41, το οποίο:

- Περιήλθε στην Εταιρεία με δεκαέξι (16) αγοραπωλητήρια συμβόλαια που έχουν μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών όπως αυτά φαίνονται αναλυτικά στο υπ' αριθ. 1008/22.2.2016 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Θεοφάνη Σταματιάδη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών και με το οποίο έγινε η συνένωση αυτών σε ένα ενιαίο, άρτιο και οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο, και επιπλέον συστήθηκαν σύμφωνα με το Ν.1221/1982 ανοικτές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, οι οποίες ανήκουν στην αποκλειστική χρήση του κατωτέρω αναφερόμενου κτίσματος. Επίσης έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο και έχει λάβει αριθμό ΚΑΕΚ 050285711012/0/0 του κτηματολογικού γραφείου Αχαρνών.
- Έχει καταχωρηθεί:
  - στο μητρώο παγίων και
  - στην απογραφή που συνέταξε η Εταιρεία περιλαμβάνεται με αξία € 2.379.830,53
- Έχει δηλωθεί στο Ε9 για τ.μ. 19.691,41
- Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 19.691,41
- Από το κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών.
- Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 1.097.660,47

Επί του ανωτέρω ενιαίου γηπέδου υφίσταται αυτοτελές **κτίριο** δύο (2) επιπέδων, με χώρους αποθήκευσης προϊόντων και χώρους γραφείων, συνολικής εκτάσεως τ.μ. 7.281,59, εκ των οποίων στο Ισόγειο αντιστοιχούν τα τ.μ. 6.394,21 αντιστοιχούν στην υφιστάμενη Αποθήκη, και τα τ.μ. 147,51 αντιστοιχούν στα υφιστάμενα Γραφεία, τα δε τ.μ. 739,87 αντιστοιχούν στα γραφεία που βρίσκονται στο Πατάρι του άνω αυτοτελούς κτιρίου. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με τρεις (3) άδειες οικοδομής, την 523/2000 που αφορά

στην κατασκευή εμπορικής αποθήκης, την 789/2005 που αφορά στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και χώρων φορτοεκφόρτωσης και την 21/2016 άδεια που αφορά στη νομιμοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013, και τέλος σε συνδυασμό με το Ν.4495/2017.

- Έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο και έχει λάβει αριθμό ΚΑΕΚ 050285711012/0/0 του κτηματολογικού γραφείου Αχαρνών.
- Έχει καταχωρηθεί:
  - στο μητρώο παγίων και
  - στον υπολογισμό που συνέταξε η Εταιρεία με ημερομηνία 30.11.2021 (πλησίον της ημερομηνίας αποτίμησης) περιλαμβάνεται με τις ακόλουθες αξίες:

Αξία κτήσης	€ 3.002.774,70
Μείον: Σωρευμένες αποσβέσεις	€ 2.761.391,60
Αναπόσβεστη αξία	€ 241.383,50

- Έχει δηλωθεί στο Ε9 για τ.μ. 7.281,59
- Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 7.281,59
- Από το κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών.
- Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 3.596.522,93
- Η περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο αποτελεί μια υποβαθμισμένη γενικότερα αγορά για κάθε κατηγορία ακινήτων της Αττικής. Ωστόσο, ωφελείται από το συνδυασμό της σχετικά καλής σύνδεσης με τον Εθνικό Οδικό Άξονα Αθήνας – Λαμίας και με τη Λ. Δεκελείας καθώς και από την παρουσία αδόμητων τμημάτων γης που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν.
- Το κτίριο παρουσιάζει το πλεονέκτημα ότι είναι νομίμως υφιστάμενο σε θέση που δεν επιτρέπεται πια η χρήση εμπορικής αποθήκης, είναι καλών προδιαγραφών και φιλοξενεί μία χρήση που την τελευταία περίοδο καταγράφει ενισχυμένη ζήτηση εντός αστικού ιστού, λόγω και της ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου και του περιορισμένου αποθέματος καλών προδιαγραφών αποθηκών.
- Η ασφαλισμένη αξία του κτιρίου όπως προκύπτει από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο με αριθμό 2093541 της Groupama Ασφαλιστική ανέρχεται σε ποσό ευρώ 2.000.000,00.

- Για τον προσδιορισμό της αξίας του ανωτέρω ακινήτου (γηπέδου και κτιρίου) λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών, όπως σχετικά προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και βάσει αυτής η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται σε ποσό ευρώ **5.088.432,00**.
  Η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές είναι η Συγκριτική Μέθοδος αποτίμησης. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούν να αντληθούν ικανοποιητικές πληροφορίες για αντίστοιχα προς το αποτίμηση ακίνητο.

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων η αξία των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων (γηπέδου και κτιρίου) κατά την διανομή της επικείμενης Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης ανέρχεται σε ποσό ευρώ πέντε εκατομμύρια τετρακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες τετρακόσια τριάντα δύο **(€ 5.088.432,00).**

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων), σύμφωνα με την από 9.12.2021 πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 9.12.2021. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των διανεμόμενων σε είδος και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (ακινήτων), κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της διανομής του υπολοίπου του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέο».

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της διανομής των περιουσιακών στοιχείων και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

7. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Με εκτίμηση,

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Δ. ΜΠΕΓΙΟΓΛΟΥ	***ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Γ. ΛΥΜΠΕΡΤΑΤΟΣ***
Α. Μ. ΣΟΕΛ 25981	***Α. Μ. ΣΟΕΛ 33201***

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

VI. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου
2. Εκτιμήσεις Πραγματογνωμόνων

ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΤΗΣ 9ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

Σήμερα, την 9η Δεκεμβρίου 2021 ημέρα Πέμπτη και ώρα 15:00 μμ στα γραφεία της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία **«EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»** που βρίσκονται στο Μενίδι, στην οδό Γαρδένιας αρ. 25, συνήλθαν οι Σύμβουλοί της Ευγενία (Τζένη) Βλάχου, Αναστάσιος Βλάχος, Βιργινία Ντούλη, Γεώργιος Ντούλης, Μαρία Λαλέα, Αναστάσιος Ντούλης και Αντώνιος Ανδρούτσος.

Αφού σχηματίστηκε απαρτία σύμφωνα με το καταστατικό και το νόμο, το Διοικητικό Συμβούλιο αρχίζει τη συζήτηση και λήψη απόφασης για τα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης:

ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΚΕΡΔΗ ΠΑΡΕΛΘΟΥΣΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΝΤΟΛΗ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΟ 17 ΚΑΙ 161 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν. 4548/2018

Η Πρόεδρος ενημερώνει τα μέλη του Δ.Σ. ότι η εταιρεία διατηρεί **αδιανέμητα κέρδη παρελθουσών χρήσεων,** τα οποία εμφανίζονται στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέο». Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία έχει προχωρήσει καθόλη τη διάρκεια λειτουργίας της στις νόμιμες ετήσιες κρατήσεις του (1/20) των καθαρών κερδών για την δημιουργία του τακτικού αποθεματικού κατά τα οριζόμενα στο αρ. 168 § 1 Ν. 4548/18, καθώς επίσης έχει προχωρήσει σε όλες τις νόμιμες κρατήσεις σύμφωνα με το άρ. 160 § 2 Ν. 4548/2018, ενώ διαθέτει ίδια κεφάλαια εντός των ορίων που θέτει το αρ. 159 § § 1 και 2 Ν. 4548/2019. Ακολούθως, είχε την 31-12-2020 αδιανέμητα κέρδη από προηγούμενες χρήσεις που ανέρχονται στο ποσό των € 7.471.571,31. Το υπόλοιπο του εν λόγω λογαριασμού κατά την ημερομηνία της παρούσας συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου και μετά τη διανομή μέρους των κερδών που αποφάσισε η Γενική Συνέλευση της 29.07.2021 ανέρχεται σε € 6.556.108,66.

Εισηγείται, ακολούθως, η Πρόδερος του Διοικητικού Συμβουλίου την απόδοση μερίσματος στους μετόχους της εταιρείας από τα ως άνω αδιανέμητα κέρδη και **συγκεκριμένα ποσού πέντε εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων διακοσίων σαράντα τεσσάρων και 21/100 (5.356.244,21) Ευρώ**, το οποίο αντιστοιχεί σε μέρισμα δέκα και 803/1000 (10,803) Ευρώ/μετοχή.

Στη συνέχεια, εισηγείται η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου **ποσό διακοσίων εξήντα επτά χιλιάδων οκτακοσίων δώδεκα και 21/100 (267.812,21) Ευρώ** από τα ως άνω κέρδη να αποδοθεί ως μέρισμα στους μετόχους **τοις μετρητοίς** και το υπόλοιπο εκ των ανωτέρω κερδών **ποσό των πέντε εκατομμύριων ογδόντα οκτώ χιλιάδων τετρακόσιων τριάντα δύο (5.088.432,00) Ευρώ** να αποδοθεί σε έκαστο των μετόχων κατά το ποσοστό της εταιρικής του συμμετοχής **όχι μέσω της καταβολής μετρητών αλλά σε είδος**, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 17, 159 § § 1 και 2 έως και 161 του Ν. 4548/2018, μέσω της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστών στους μετόχους των παγίων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτου) της εταιρείας και **συγκεκριμένα**: ενός γηπέδου κείμενου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Αχαρνών Αττικής, (Δημοτική Κοινότητα Αχαρνών- Δημοτική Ενότητα Αχαρνών) της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, στη θέση «Κεραμιδιώτη» επί της οδού Γαρδένιας, αριθμ. 25 και ανωνύμου μη εγκεκριμένης οδού, συνολικού εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δεκαεννέα χιλιάδων εξακοσίων ενενήντα ενός και 0,41 (19.691,41), το οποίο περιήλθε στην εταιρεία με δεκαέξι (16) αγοραπωλητήρια συμβόλαια που έχουν μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών, όπως αυτά αναφέρονται αναλυτικά στο υπ' αριθμόν 1.008/22.02.2016 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Θεοφάνη Σταματιάδη του Ιωάννη, που έχει καταχωρηθεί νόμιμα στο Κτηματολόγιο Αχαρνών και με το οποίο (1008/2016 συμβόλαιο) έγινε η συνένωση αυτών σε ένα ενιαίο, άρτιο και οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο, και επιπλέον συστήθηκαν σύμφωνα με το Ν.1221/1982

ανοικτές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων, οι οποίες ανήκουν στην αποκλειστική χρήση του κατωτέρω αναφερομένου κτίσματος. Επί του άνω ενιαίου γηπέδου υφίσταται αυτοτελές κτίριο δύο (2) επιπέδων, με χώρους αποθήκευσης προϊόντων και χώρους γραφείων, συνολικής επιφανείας (7.281,59) τ.μ., εκ των οποίων, στο ΙΣΟΓΕΙΟ, τα (6.394,21) τ.μ. αντιστοιχούν στην υφιστάμενη ΑΠΟΘΗΚΗ του ισογείου, και τα (147,51) τ.μ. αντιστοιχούν στα υφιστάμενα ΓΡΑΦΕΙΑ του ισογείου, τα δε (739,87) τ.μ., αντιστοιχούν στα γραφεία που βρίσκονται στο ΠΑΤΑΡΙ του άνω αυτοτελούς κτιρίου. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με τρεις (3) άδειες οικοδομής, την 523/2000 που αφορά στην κατασκευή εμπορικής αποθήκης, την 789/2005 που αφορά στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και χώρων φορτοεκφόρτωσης και την 21/2016 άδεια που αφορά στη νομιμοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, και τέλος σε συνδυασμό με το Ν. 4495/2017.

Βάσει των ανωτέρω η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου εισηγείται την απόδοση του μερίσματος σε κάθε έναν εκ των μετόχων της εταιρείας σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής μερισμάτων που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΉΣ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

1) Η μέτοχος Ευγενία Βλάχου έχουσα εταιρικό μερίδιο 40% και άρα: 198.324 μετοχές Χ 10,803 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 2.142.497,68 Ευρώ, εκ του οποίου **ποσό 107.124,88 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 2.035.372,80 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 40% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

2) Ο μέτοχος Αναστάσιος Βλάχος έχων εταιρικό μερίδιο 20% και άρα: 99.162 μετοχές Χ 10,803 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 1.071.248,84 Ευρώ, εκ του οποίου **ποσό 53.562,44 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 1.017.686,40 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 20% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

3) Η μέτοχος Βιργινία Ντούλη έχουσα εταιρικό μερίδιο 20% και άρα: 99.162 μετοχές Χ 10,803 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 1.071.248,84 Ευρώ εκ του οποίου **ποσό 53.562,44 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 1.017.686,40 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 20% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

4) Ο μέτοχος Αναστάσιος Ντούλης έχων εταιρικό μερίδιο 10% και άρα: 49.581 μετοχές Χ 10,803 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 535.624,42 Ευρώ, εκ του οποίου **ποσό 26.781,22 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 508.843,20 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 10% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

5) Ο μέτοχος Σταύρος Ντούλης έχων εταιρικό μερίδιο 10% και άρα: 49.581 μετοχές Χ 10,803 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 535.624,42 Ευρώ εκ του οποίου **ποσό 26.781,22 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 508.843,20 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 10% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

Τέλος, εισηγείται η Πρόερδρος του Διοικητικού Συμβουλίου **την ανάθεση στους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ.κ. Αναστάσιο Μπέγιογλου (ΑΜ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25981) και Αναστάσιο Λυμπερτάτο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33201)** της διενέργειας αποτίμησης του ως άνω προτεινόμενου διανεμόμενου στοιχείου (ακινήτου) ως κέρδη προερχόμενα από προηγούμενες χρήσεις στους μετόχους της εταιρείας (αρ. 17 και άρ. 161 παρ. 4 Ν. 4548/2018) και τη σύνταξη της σχετικής έκθεσης αποτίμησης κατ' άρθρο 17 Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση αποδέχεται την ως άνω πρόταση της Προέδρου και ομόφωνα εγκρίνει και αποφασίζει την υποβολή πρότασης προς τη Γενική

Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας για την απόδοση των ως άνω μερισμάτων σε έκαστο των μετόχων κατά τις προαναφερόμενες στον ως άνω πίνακα κατανομής μερισμάτων αξίες και συγκεκριμένα ποσού **διακοσίων εξήντα επτά χιλιάδων οκτακοσίων δώδεκα και 21/100 (267.812,21) Ευρώ τοις μετρητοίς** και ποσού **πέντε εκατομμύριων ογδόντα οκτώ χιλιάδων τετρακόσιων τριάντα δύο (5.088.432,00) Ευρώ όχι μέσω της καταβολής μετρητών αλλά σε είδος**, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 159 § § 1 και 2 έως και 161 του Ν. 4548/2018, **μέσω της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστών στους μετόχους των παγίων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτου) της εταιρείας** και συγκεκριμένα: ενός γηπέδου κείμενου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Αχαρνών Αττικής, (Δημοτική Κοινότητα Αχαρνών- Δημοτική Ενότητα Αχαρνών) της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, στη θέση «Κεραμιδιώτη» επί της οδού Γαρδένιας, αριθμ. 25 και ανωνύμου μη εγκεκριμένης οδού, συνολικού εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δεκαεννέα χιλιάδων εξακοσίων ενενήντα ενός και 0,41 (19.691,41), το οποίο περιήλθε στην εταιρεία με δεκαέξι (16) αγοραπωλητήρια συμβόλαια που έχουν μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών, όπως αυτά αναφέρονται αναλυτικά στο υπ' αριθμόν 1.008/22.02.2016 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Θεοφάνη Σταματιάδη του Ιωάννη, που έχει καταχωρηθεί νόμιμα στο Κτηματολόγιο Αχαρνών και με το οποίο (1008/2016 συμβόλαιο) έγινε η συνένωση αυτών σε ένα ενιαίο, άρτιο και οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο, και επιπλέον συστήθηκαν σύμφωνα με το Ν.1221/1982 ανοικτές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων, οι οποίες ανήκουν στην αποκλειστική χρήση του κατωτέρω αναφερομένου κτίσματος. Επί του άνω ενιαίου γηπέδου υφίσταται αυτοτελές κτίριο δύο (2) επιπέδων, με χώρους αποθήκευσης προϊόντων και χώρους γραφείων, συνολικής επιφανείας (7.281,59) τ.μ., εκ των οποίων, στο ΙΣΟΓΕΙΟ, τα (6.394,21) τ.μ. αντιστοιχούν στην υφιστάμενη ΑΠΟΘΗΚΗ του ισογείου, και τα (147,51) τ.μ. αντιστοιχούν στα υφιστάμενα ΓΡΑΦΕΙΑ του ισογείου, τα δε (739,87) τ.μ., αντιστοιχούν στα γραφεία που βρίσκονται στο ΠΑΤΑΡΙ του άνω αυτοτελούς κτιρίου. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με τρεις (3) άδειες οικοδομής, την 523/2000 που αφορά στην κατασκευή εμπορικής αποθήκης, την 789/2005 που αφορά στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και χώρων φορτοεκφόρτωσης και την 21/2016 άδεια που αφορά στη νομιμοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, και τέλος σε συνδυασμό με το Ν. 4495/2017.

Ακολούθως, το Διοικητικό Συμβούλιο **ομόφωνα εγκρίνει, αποφασίζει και αναθέτει** στους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ.κ. Αναστάσιο Μπέγιογλου (ΑΜ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25981) και Αναστάσιο Λυμπερτάτο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33201) την αποτίμηση του ως άνω προτεινόμενου διανεμόμενου στοιχείου (ακινήτου) ως κέρδη προερχόμενα από προηγούμενες χρήσεις στους μετόχους της εταιρείας (αρ. 17 και άρ. 161 παρ. 4 Ν. 4548/2018) και τη σύνταξη της σχετικής έκθεσης αποτίμησης κατ' άρθρο 17 Ν. 4548/2018, η οποία στη συνέχεια θα υποβληθεί προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας.

Στη συνέχεια επειδή δεν υπήρχε άλλο θέμα για συζήτηση διαβάστηκαν και επικυρώθηκαν τα πρακτικά αυτά και λύθηκε η Συνεδρίαση.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
(ΥΠΟΓΡΑΦΗ)

ΤΑ ΜΕΛΗ
(ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ)

ΑΚΡΙΒΕΣΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΑΠΟ ΤΟ ΒΙΒΛΙΟΠΡΑΚΤΙΚΩΝΔ.Σ.
ΑΧΑΡΝΕΣ,ΑΥΘΗΜΕΡΟΝ
Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣΒΛΑΧΟΣ

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ EXPRESS PUBLISHING A.E.

18/11/2021

Προς:

EXPRESS PUBLISHING
Γαρδένιας 25
136 71 - Αχαρναί
Υπόψη: κ. Γκριτζά Κων/νου.

BUSINESS MONITOR A.E.

18/11/2021

Αξιότιμε Κύριε Γκριτζά

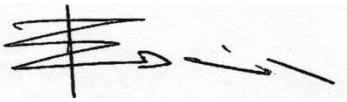
Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 01η Νοεμβρίου 2021 και της σχετικής έγγραφης εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς την 10η Νοεμβρίου 2021, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε την πλήρη έκθεση της εκτίμησης μας. Η Business Monitor διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο και τεχνογνωσία για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης.

Με βάση την μελέτη που επισυνάπτεται παρακάτω είμαστε της άποψης ότι η συνολική εκτιμώμενη Αγοραία Αξία των ακινήτων ιδιοκτησίας 'Express Publishing' κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 01η Νοεμβρίου 2021, ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε σε **6.850.000 €** (Έξι Εκατομμύρια Οκτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ).

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

Με εκτίμηση,

Για την Business Monitor



Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)
Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Χάρης Καρτσαγκούλης ATM-ΕΜΠ, MRICS, REV
Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 7506772)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV (GR – AVAG 2023/21),
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)

Περιεχόμενα

1.0 Συνοπτική Περίληψη & Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης ……...…….…….σελ.04

Συγκεντρωτικός Πίνακας Αξιών……σελ.07

2.0 Περιγραφές Ακινήτων & Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας…….σελ.09

α/α 1. Λ. Εθνικής Αντιστάσεως 173 – 175, Καλαμαριά Θεσσαλονίκης……..σελ.09

α/α 2. Μακ Μίλαν 13 – 15 & Βαλιάνων, Αθήνα……σελ.19

α/α 3. Γαρδένιας 25 & ανώνυμης μη εγκεκριμένης οδού, Αχαρνές…….σελ.30

Παράρτημα……..……..……..σελ.41

- Εφαρμογή εκτιμητικών μεθόδων
- Πηγές πληροφοριών

1.0 Συνοπτική Περίληψη & Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιείται για σκοπούς καταβολής μερίσματος σε είδος, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4548/2018 - Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών (Νέος νόμος περί Ανωνύμων Εταιριών).

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν τα κάτωθι ακίνητα:

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
1	Λ. ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 173-175, ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (11Β)	2,42	10,12
		ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (12Β)	2,42	10,12
		ΑΠΟΘΗΚΗ (7α)	2,42	15,60
		ΓΡΑΦΕΙΟ Α3α	85,25	94,30
		ΓΡΑΦΕΙΟ Α4	39,24	68,70
2	ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 13-15 & ΒΑΛΙΑΝΩΝ, ΑΘΗΝΑ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ	377,20	1.673,86
3	ΓΑΡΔΕΝΙΑΣ 25 & ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΜΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΟΔΟΥ, ΑΧΑΡΝΕΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	19.691,41	7.281,59

Ο αύξων αριθμός αφορά στις ανάγκες της εκτίμησης και μόνο.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτων

Ελεύθερα ακίνητα σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα πρότυπα του RICS (1) ορίζεται ως: ‘Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό’.

(1) RICS Valuation – Global Standards, 2020.

Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας δεν συμπεριλαμβάνει καμία πρόβλεψη για πιθανά κόστη που προκύπτουν κατά την πώληση, ούτε για πιθανούς φόρους που μπορεί να βαρύνουν τα ακίνητα.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η εκτίμηση έχει ως κρίσιμο χρόνο την 01-11-2021.

Ταυτότητα Εκτιμητή & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον κ. Γιάννη Ξυλά, ATM, MSc, FRICS Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων, ο οποίος διαθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργεί ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφερόντων από πλευράς της εταιρείας μας για την ανάληψη του έργου. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με τα παραπάνω περιγραφόμενα ακίνητα και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρείας σας, εκτός από την πιθανή ιδιότητα του ως ανεξάρτητου εξωτερικού εκτιμητή στο παρελθόν τόσο για τον ίδιο, όσο και για λοιπά ακίνητα δικά σας ή Εταιρείας σας.

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (όπου μας προσκομίσθηκαν) είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενων ακινήτων. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζουμε πως η πλήρης ανάλυση και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
β) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στα κτίρια καθώς και ο κτιριακός και Η/Μ εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε σχετικούς ελέγχους.
γ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που τα κτίρια επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.
δ) Θεωρήσαμε ότι τα εδάφη και τα κτίρια δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στα ακίνητα που να επιδρούν αρνητικά στην αξία τους.
στ) Σύμφωνα με τον σκοπό της ανάθεσης και την πληροφόρηση μας, θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης τα ακίνητα ιδιοχρησιμοποιούνται ή είναι κενά και ελεύθερα προς πώληση. Ειδικά για το ακίνητο της Οδού Μακ Μίλαν, εκμισθώνεται σε θυγατρική του Ομίλου δίχως να γνωρίζουμε τα στοιχεία της μίσθωσης.
ζ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης των ακινήτων.
θ) Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Αυτοψίες

Δεν πραγματοποιήθηκε νέα αυτοψία καθώς λάβαμε σχετικές διαβεβαιώσεις ότι δεν έχει τροποποιηθεί οτιδήποτε από την τελευταία αυτοψία Απριλίου 2019 μέχρι σήμερα. Η αυτοψία Απριλίου 2019 πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια προηγούμενης εκτίμησης που διενεργήσαμε με την σφραγίδα της ΣΟΛ Συμβουλευτικής.

Πηγές Πληροφοριών

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

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2020 (RICS Valuation - Global Standards, 2020) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020 – 9th edition) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2020. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της Συγκριτικής Μεθόδου. Αναλυτική περιγραφή της παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Εκτιμητική Αβεβαιότητα

Η εξάπλωση του Κορωναϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει και συνεχίζει να επηρεάζει πολλές πτυχές της καθημερινής ζωής και της παγκόσμιας οικονομίας με αποτέλεσμα ορισμένες αγορές ακινήτων να καταγράφουν σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα δραστηριότητας και ρευστότητας. Απαγορεύσεις στα ταξίδια και στην μετακίνηση έχουν ήδη εφαρμοστεί σε διαφορετικούς βαθμούς σε πολλές χώρες. Η πανδημία και όλα τα μέτρα για την αντιμετώπιση του Κορωναϊού συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων σε ολόκληρο τον πλανήτη. Παρόλα αυτά, κατά την ημερομηνία εκτίμησης οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά, με όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία που μπορούν να υποστηρίξουν ένα ικανοποιητικό επίπεδο πληροφορίας για να βασιστεί μια γνώμη εκτίμησης, Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η μελέτη μας **δεν** πραγματοποιείται σε περιβάλλον «Εκτιμητικής Αβεβαιότητας» όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Για την αποφυγή αμφιβολιών, αυτή η επεξηγηματική σημείωση έχει συμπεριληφθεί για να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να τροποποιούνται τακτικά προκειμένου να ελεγχθεί η εξάπλωση του COVID-19, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

(Ενημέρωση 25.07.21, Supplement to the RICS Practice Alert, Global information for RICS-regulated members)

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Είμαστε της άποψης ότι η συνολική εκτιμώμενη Αγοραία Αξία των ακινήτων ιδιοκτησίας 'Express Publishing' κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 01η Νοεμβρίου 2021, ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **6.850.000 €** (Έξι Εκατομμύρια Οκτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ).

Η εκτιμώμενη αξία αναλύεται ως εξής:

EXPRESS PUBLISHING - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 01-11-2021

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (euro)
1	Λ. ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 173-175, ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Θ.Σ. (11Β)	2,42	10,12	**12.000**
		Θ.Σ. (12Β)	2,42	10,12	**12.000**
		ΑΠΟΘΗΚΗ (7α)	2,42	15,60	**8.000**
		ΓΡΑΦΕΙΟ Α3α	85,25	94,30	**120.176**
		ΓΡΑΦΕΙΟ Α4	39,24	68,70	**78.796**
2	ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 13-15 & ΒΑΛΙΑΝΩΝ, ΑΘΗΝΑ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ	377,20	1.673,86	**1.535.477**
3	ΓΑΡΔΕΝΙΑΣ 25 & ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΜΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΟΔΟΥ, ΑΧΑΡΝΕΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	19.691,41	7.281,59	**5.088.432**

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ:	**6.854.881**
στρογγυλοποιημένα:	**6.850.000**

Παρακαλούμε διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές της εκτίμησης.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

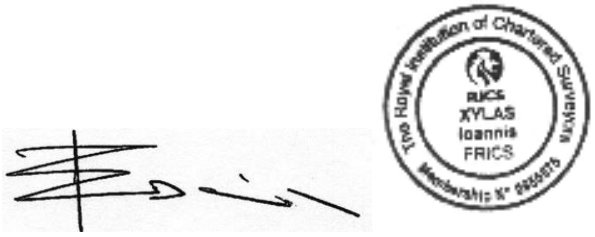
Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη, και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της.

Με εκτίμηση,

Για την Business Monitor,



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

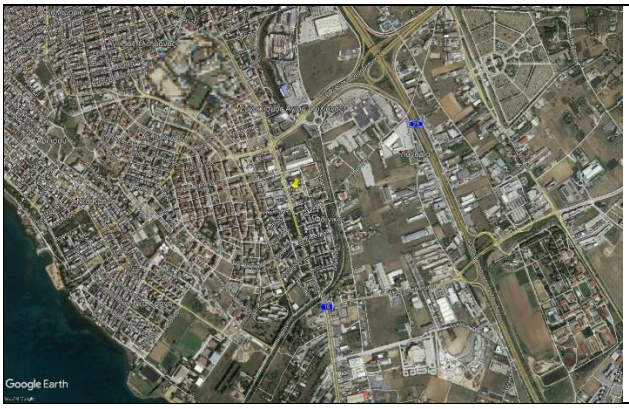


Χάρης Καρτσαγκούλης ΑΤΜ-ΕΜΠ, MRICS, REV
Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 7506772)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV (GR – AVAG 2023/21),
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)

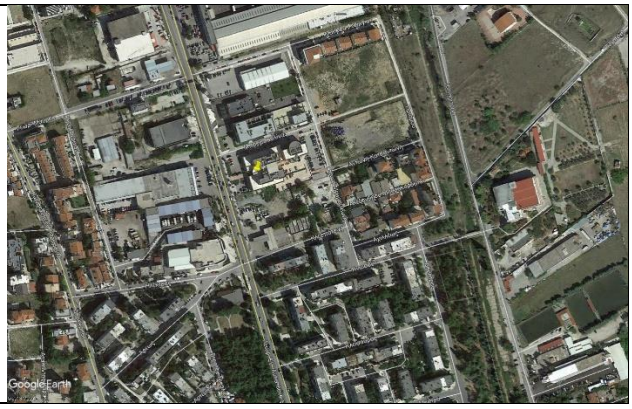
2.0 Περιγραφές Ακινήτων & Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

α/α 1. Λ. Εθνικής Αντιστάσεως 173-175, Καλαμαριά Θεσσαλονίκης

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν διοικητικά στον Δήμο Καλαμαριάς της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Χωροθετούνται σε κτίριο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Εθν. Αντιστάσεως 173-175, εντός του Ο.Τ. 390, Τομέας 2. Το κτιριακό συγκρότημα εντοπίζεται Βορειοανατολικά από την Λεωφόρο Εθν. Αντιστάσεως στο ρεύμα προς Θεσσαλονίκη και στην συμβολή της Λεωφόρου με την οδό Μπουμπουλίνας. Η Λεωφόρος Εθν. Αντιστάσεως αποτελεί κεντρικό οδικό άξονα ο οποίος συνδέει τη Θεσσαλονίκη με το Αεροδρόμιο αλλά και με περιοχές που βρίσκονται Νότια της πόλης όπως η Περαία. Η θέση τους χαρακτηρίζεται ως προνομιακή λόγω της γειτνίασης με την Περιφερειακή οδό και την κοντινή απόσταση από το Αεροδρόμιο και την Περιφερειακή οδό. Η ευρύτερη περιοχή, κυρίως εκατέρωθεν του οδικού άξονα της Λεωφόρου Εθν. Αντιστάσεως καταγράφει εμπορικές χρήσεις παράλληλα με αρκετές δημόσιες υπηρεσίες του Δήμου Καλαμαριάς. Σημαντικοί χρήστες της περιοχής είναι οι εγκαταστάσεις του αμαξοστασίου του ΟΑΣΘ, οι εγκαταστάσεις διαχείρισης και ανακύκλωσης Θεσσαλονίκης, το εμπορικό κέντρο Μακεδονία, το Νοσοκομείο Άγιος Παύλος και οι υπεραγορές MEDIA MARKT & THE MART και η ΔΟΥ Καλαμαριάς. Η πρόσβαση στις οριζόντιες ιδιοκτησίες καθίσταται άμεση και εύκολη είτε απευθείας από την Λεωφόρο Εθν. Αντίστασης με κατεύθυνση προς Θεσσαλονίκη είτε από την αντίθετη κατεύθυνση προς Περαία, μέσω ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου και κατόπιν μέσω δημοτικής οδού. Το φυσικό περιβάλλον στην περιοχή χαρακτηρίζεται ως τυπικό αστικό που ωφελείται κυρίως λόγω της αραιής δόμησης που καταγράφεται σε δεύτερες θέσεις της Λεωφόρου Εθν. Αντιστάσεως, στο ύψος των εκτιμώμενων.

Γενική Περιγραφή

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες επί κτιρίου μεικτής χρήσης, με κατάστημα στο ισόγειο και γραφεία στους ορόφους. Η οικοδομή έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφανείας 4.843,98τμ.

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά οριζόντια ιδιοκτησία φαίνονται στον κάτωθι πίνακα :

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
156/2000	11Β	2003	-	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	10,12
	12Β					10,12
	7α				ΑΠΟΘΗΚΗ	15,60
	Α3α			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	94,30
	Α4				ΑΙΘΟΥΣΑ ΣΕΜΙΝΑΡΙΩΝ	68,70

Σύμφωνα με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση (Απριλίου 2019), η γενική τεχνική περιγραφή των οριζοντίων ιδιοκτησιών του Α ορόφου, έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εσωτερικές Τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή και γυψοσανίδα
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Ψευδοροφή: Ναι με πλάκες ορυκτών ινών
- Δάπεδα: Κεραμικά πλακίδια
- Εξωτερικά Κουφώματα: Διπλά αλουμινίου
- Εσωτερικά Κουφώματα: Ξύλινα πρεσσαριστά
- Φυσικός Φωτισμός: Καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: φωτιστικά εντός της ψευδοροφής
- Ψύξη/Θέρμανση/Εξαερισμός: Ναι, σε κανάλι εντός της ψευδοροφής
- Σύστημα Πυρόσβεσης: Κινητοί πυροσβεστήρες

Οι δύο θέσεις στάθμευσης και η αποθήκη αποτελούν τμήματα του ανοικτού ενιαίου χώρου του υπογείου.

Συμπερασματικά τα εκτιμώμενα αποτελούν ιδιοκτησίες πολύ καλού βαθμού συντήρησης σε κτίριο προβολής επί κεντρικού οδικού άξονα.

Τα ποσοστά συνιδιοκτησίας των οριζοντίων ιδιοκτησιών έχουν ως εξής:

Θέσεις στάθμευσης 11Β και 12Β: 0,50/1000 έκαστη, ήτοι 2,42τμ γης κάθε θέση στάθμευσης,
Αποθήκη 7α: 0,50/1000 έκαστη, ήτοι 2,42τμ γης,
Γραφείο Α3α :17,60/1000 ήτοι 85,25 τμ γης,
Γραφείο Α4: είναι 8,10/1000 ήτοι 39,24 τμ γης.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρία κατέχει το 100% της κυριότητας των ιδιοκτησιών. Τα εκτιμώμενα ιδιοχρησιμοποιούνται.

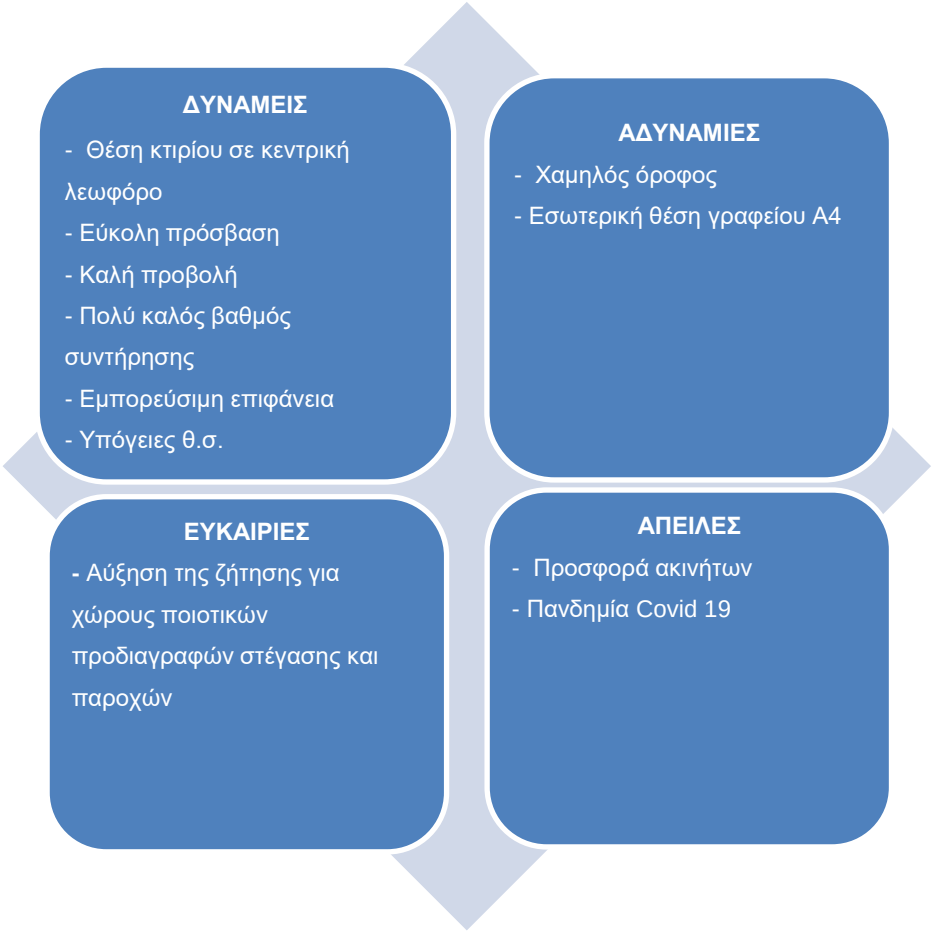
Έρευνα Αγοράς

Περιοχή Μελέτης

Η περιοχή της Καλαμαριάς αποτελεί τυπική συνοικία στο Νοτιοανατολικό σύμπλεγμα της πόλης της Θεσσαλονίκης, οικιστικού κατά κύριο λόγο προφίλ, που ευνοείται από την κοντινή απόσταση από την παραλιακή ζώνη και το Αεροδρόμιο Μακεδονία. Εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις συναντώνται στον άξονα της Λ. Εθν. Αντιστάσεως, η οποία διατρέχει την ευρύτερη περιοχή με ισόγεια καταστήματα και γραφειακούς χώρους κυρίως σε κτίρια πολυκατοικιών. Τα αμιγώς επαγγελματικά κτίρια σύγχρονων προδιαγραφών είναι περιορισμένα. Στην περιοχή καταγράφεται ένα σημαντικό κτιριακό απόθεμα μεγάλης ηλικίας που ακόμα και σήμερα ένα μεγάλο τμήμα του είναι αδιάθετο. Χαρακτηριστικό είναι η καταγραφή κενών γραφείων προς πώληση σε γειτονικό κτίριο του εκτιμώμενου καλών προδιαγραφών. Από την έρευνα αγοράς που διενεργήσαμε βρέθηκαν πολλά συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης γραφείων επί της Λ. Εθν. Αντιστάσεως, σε κοντινά κτίρια από τα εκτιμώμενα, σημάδι ότι η ζήτηση είναι αναιμική για τυπικών χαρακτηριστικών ακίνητα.

Εκτιμώμενα – SWOT analysis

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



Πωλήσεις Γραφείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφείων στην Καλαμαριά διάμεσης επιφανείας 183τμ είναι στα 1.740euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.392euro/τμ.

Πωλήσεις Γραφείων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γραφείο Α3α επιφάνειας 94,30τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες :

- Δικαιοπραξία/ Ζητούμενη τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 20% ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου σε σχέση με τις κεντρικές οδικές αρτηρίες.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια την δεδομένη χρονική στιγμή (1% ανά 20τμ).
- Όροφος: Αξιολογείται ο όροφος θεωρώντας υπεραξία 1,5% για κάθε υπερκείμενο επίπεδο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία του ακινήτου.
- Παροχές: Αξιολογείται η ύπαρξη ή μη πρόσθετων παροχών όπως π.χ. αποθήκη, parking κ.λπ.
- Ημερομηνία αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος από την τελευταία τροποποίηση της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδος για το εκτιμώμενο γραφείο Α3α του Α ορόφου επιφανείας 94,30τμ ανέρχεται σε **1.274,40euro/τμ**.

Για το γραφείο Α4 η αξία προέκυψε εφαρμόζοντας συντελεστή 0,9 επί της εκτιμώμενης αγοραίας αξίας μονάδος του γραφείου Α3α λόγω πρόσοψης στην οδό Μπουμπουλίνας και στον ακάλυπτο του κτιρίου και ανέρχεται σε **1.146,96euro/τμ**.

Για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης και τις αποθήκες η αξία μονάδας δόθηκε κατ’αποκοπήν προς 12.000euro/θ.σ. και 8.000euro/τμ για την αποθήκη.

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς, και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, η εκτιμώμενη αγοραία αξία των οριζοντίων ιδιοκτησιών, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 01η Νοεμβρίου 2021, ανέρχεται σε **230.972euro** (Διακόσιες Τριάντα Χιλιάδες Εννιακόσια Εβδομήντα Δύο euro), η οποία αναλύεται ως εξής:

- Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Γραφείου Α3α επιφάνειας 94,30τμ= **120.176 €**
  (Εκατόν Είκοσι Χιλιάδες Έκατόν Εβδομήντα Έξι €)

- Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Γραφείου Α4 επιφάνειας 68,70τμ= **78.796 €**
  (Εβδομήντα Οκτώ Χιλιάδες Επτακόσια Εννενήντα Έξι €)

- Η εκτιμώμενη αγοραία αξία των θέσεων στάθμευσης και της αποθήκης υπογείου προκύπτει κατ'αποκοπήν και ανέρχεται σε **12.000€ ανά θέση στάθμευσης** και σε **8.000 € για την αποθήκη**.

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

1. EXPRESS PUBLISHING - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντιες Ιδιοκτησίες

Διεύθυνση: Εθν. Αντιστάσεως 173-175, Επέκταση Καλαμαριάς Θεσσαλονίκης

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01-11-2021

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	**ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.**	**ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ**	**ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.**	**ΕΠΙΠΕΔΟ**	**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)**	**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)**	**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)**
156/2000	11Β	2003	-	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	10,12	ΚΑΤ'ΑΠΟΚΟΠΗΝ	12.000
	12Β					10,12		12.000
	7α				ΑΠΟΘΗΚΗ	15,60	ΚΑΤ'ΑΠΟΚΟΠΗΝ	8.000
	Α3α			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	94,30	**1.274,40**	120.176
	Α4				ΑΙΘΟΥΣΑ ΣΕΜΙΝΑΡΙΩΝ	68,70	1.146,96	78.796

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 230.972

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης οικοδομής (εμπορικό συγκρότημα) αποτελούμενης από υπόγειο, ισόγειο και τρεις ορόφους. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος.

2. Η αρίθμηση των ιδιοκτησιών προκύπτει από τα προσκομισθέντα συμβόλαια με αρ. 43.441/2004 (γρ. Α3α και δυο υπόγειες θέσεις στάθμευσης με αρ. 11Β και 12Β) και 44.229/2005 (γρ. Α4, αποθήκη με αρ. 7Α) καθώς και από τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια με ημερομηνία Μάρτιος 2003.

3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε το έτος της αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας.

4. Δεν ενημερωθήκαμε για ριζική ανακαίνιση στα εκτιμώμενα. Η αυτοψία της προηγούμενης εκτίμησης κατέδειξε πολύ καλό βαθμό συντήρησης.

5,6. Το επίπεδο και η υφιστάμενη χρήση προκύπτουν από την προηγούμενη αυτοψία που και από τα προσκομισθέντα στοιχεία.

7. Οι επιφάνειες προκύπτουν από τους προσκομισθέντες τίτλους.

8. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδος (euro/τμ) για το γραφείο Α3α προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στο σχετικό πίνακα. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης. Για το γραφείο Α4 η αξία προέκυψε εφαρμόζοντας συντελεστή 0,9 επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδος του γραφείου Α3α λόγω πρόσοψης στην οδό Μπουμπουλίνας και στον ακάλυπτο του κτιρίου.

9. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της στήλης 7 (επιφάνεια) με την στήλη 8 (εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας).

Παρατηρήσεις:

Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία φαίνεται να διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Δεν πραγματοποιήθηκε νέα αυτοψία καθώς λάβαμε σχετικές διαβεβαιώσεις ότι δεν έχει τροποποιηθεί οτιδήποτε από την τελευταία αυτοψία Απριλίου 2019 μέχρι σήμερα.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί σε έκαστη οριζόντια ιιδιοκτησία. Το οικόπεδο είναι επιφάνειας 4.843,98 τμ και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας των οριζοντίων ιδιοκτησιών έχουν ως εξής:
Θέσεις στάθμευσης 11Β και 12Β: 0,50/1000 έκαστη, ήτοι 2,42τμ γης κάθε θέση στάθμευσης,
Αποθήκη 7α: 0,50/1000 έκαστη, ήτοι 2,42τμ γης,
Γραφείο Α3α :17,60/1000 ήτοι 85,25 τμ γης,
Γραφείο Α4: είναι 8,10/1000 ήτοι 39,24 τμ γης.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Νοέμβριος 2021

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΟ Α3α, Α ΟΡΟΦΟΥ, Α ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 94,30τμ ΗΛΙΚΙΑΣ 18 ΕΤΩΝ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 173-175, ΣΤΗΝ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩΣ PARKING

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	PARKING	ΗΛΙΚΙΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛ/ΣΗΣ (euro)	Ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣ-ΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 20τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΠΑΡΟΧΕΣ (parking, αποθήκη)	ΗΜ/ΝΙΑ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 3ου ΟΡΟΦΟΥ 135τμ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, 1 Θ.Σ.	ΝΑΙ (1)	36	3	135	260.000	16/11/2021	1.926	-20%	0%	0%	0%	2,0%	-3%	10%	-10%	0%	**1.510**	20%	301,94
3	ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 3 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ (250μ από εκτιμώμενο)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 2ου ΟΡΟΦΟΥ 151τμ, ΜΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΚΟΥΖΙΝΑ & WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, 2 Θ.Σ.	ΝΑΙ (2)	14	2	151	280.000	17/8/2021	1.854	-20%	5%	0%	-5%	2,8%	-2%	-10%	-20%	0%	**1.079**	40%	431,67
4	ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 20 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ 165τμ ΜΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ & 2 WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΜΑΡΜΑΡΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	ΟΧΙ	ΑΝΑΚ (03)	1	165	300.000	4/8/2021	1.818	-20%	-10%	-5%	0%	3,5%	0%	5%	0%	0%	**1.352**	40%	540,79
(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ																				100%		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.274,40

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, έχουμε εφαρμόσει οριζόντια προσαρμογή -20%.

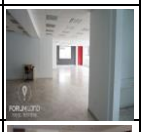
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, επιφάνεια, όροφος, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, παροχές, ημερομηνία αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για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

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ (ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ)

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΝΔΡΙΑΝΟΥΠΟΛΕΩΣ 10 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 4ου ΟΡΟΦΟΥ 168τμ ΜΕ 2 WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, ΠΛΑΚΑΚΙ	31	4	168	350.000	2.083	4/8/2021	ΚΕΧΑΓΙΑΣ REAL ESTATE 2316007077	
2	ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 3ου ΟΡΟΦΟΥ 135τμ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, 1 Θ.Σ.	36	3	135	260.000	1.926	16/11/2021	FORUM LAND 2310334001	
3	ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 3 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ (250μ από εκτιμώμενο)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 2ου ΟΡΟΦΟΥ 151τμ, ΜΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΚΟΥΖΙΝΑ & WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, 2 Θ.Σ.	14	2	151	280.000	1.854	17/8/2021	ΚΕΧΑΓΙΑΣ REAL ESTATE 2316007077	
4	ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 20 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ 165τμ ΜΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ & 2 WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΜΑΡΜΑΡΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	ΑΝΑΚ (03)	1	165	300.000	1.818	4/8/2021	ΚΕΧΑΓΙΑΣ REAL ESTATE 2316007077	
5	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΡΗ ΒΕΛΟΥΧΙΩΤΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ 169τμ ΜΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, 2 WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΠΛΑΚΑΚΙ, Θ.Σ.	16	1	169	300.000	1.775	16/11/2021	FORUMLAND REAL ESTATE 2311181718	
6	ΑΝΔΡΙΑΝΟΥΠΟΛΕΩΣ & ΠΑΠΑΚΥΡΙΤΣΗ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 3ου ΟΡΟΦΟΥ 196,61τμ ΜΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΥΑΛΟΠΕΤΑΣΜΑΤΑ ΜΕ ΑΝΑΚΛΗΣΗ, ΑΥΤΟΜΑΤΗ ΜΟΝΑΔΑ ΨΥΞΗΣ - ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ, ΠΛΑΚΑΚΙ, 3 ΥΠΟΓΕΙΕΣ Θ.Σ.	24	3	197	335.000	1.704	4/8/2021	ΚΕΧΑΓΙΑΣ REAL ESTATE 2316007077	
7	ΑΝΔΡΙΑΝΟΥΠΟΛΕΩΣ 57 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 3ου ΟΡΟΦΟΥ 456τμ ΜΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ & 4 WC, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΠΛΑΚΑΚΙ - ΞΥΛΟ, ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	19	3	456	750.000	1.645	4/8/2021	ΚΕΧΑΓΙΑΣ REAL ESTATE 2316007077	
8	ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 114 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ 365τμ ΕΝΙΑΙΟΥ ΧΩΡΟΥ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ & 2 WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, Θ/Σ, ΗΜΙΤΕΛΕΣ	14	1	365	547.500	1.500	4/8/2021	ΚΕΧΑΓΙΑΣ REAL ESTATE 2316007077	
9	ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 8 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ 450τμ ΜΕ 4 ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ & 3 WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΠΛΑΚΑΚΙ	39	1	450	650.000	1.444	16/11/2021	FORUMLAND REAL ESTATE 2311181718	
10	ΑΝΔΡΙΑΝΟΥΠΟΛΕΩΣ 22 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 3ου ΟΡΟΦΟΥ 336 τμ ΜΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ & 2 WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	-	3	336	475.000	1.414	4/8/2021	ΚΕΧΑΓΙΑΣ REAL ESTATE 2316007077	
		ΔΙΑΜΕΣΟΙ:	22	3	183		1.740			

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.392**

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

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

Φωτογραφίες (από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο 2019)



Άποψη κτιρίου από Λ. Εθν. Αντιστάσεως



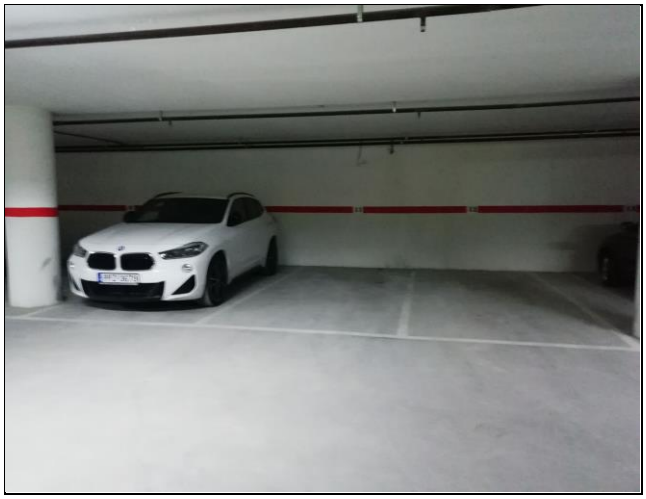
Πίσω όψη κτιρίου από οδό Μπουμπουλίνας



Εσωτερική άποψη χώρων γραφείου Α3α



Εσωτερική άποψη χώρων γραφείου Α4



Άποψη θέσης στάθμευσης



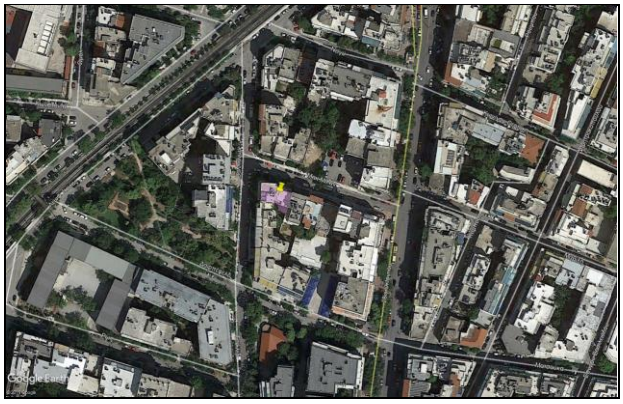
Άποψη χώρου αποθήκης

α/α 2. Μακ Μίλαν 13-15 & Βαλιανών, Αθήνα

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών Περφέρειας Αττικής. Εντοπίζεται στη συμβολή των οδών Μακ Μίλαν 13 – 15 & Βαλιάνων, στο ύψος του σταθμού ΗΣΑΠ 'Άνω Πατησίων' (απόσταση 200μ Νότια). Η ακριβής θέση του είναι περί τα 80μ Δυτικά της Λ. Πατησίων, 550μ Νοτιοδυτικά της συμβολής της Λ. Αχαρνών με τη Λ. Δεκελείας και 800μ Ανατολικά της ΝΕΟΑΘ. Η τοποθεσία του παρουσιάζει εξαιρετικά υψηλή πυκνότητα δόμησης και η βασική χρήση των κτιρίων είναι κατοικίες και καταστήματα. Η οδός Πατησίων αποτελεί κεντρική οδική η οποία συνδέει την Ομόνοια με τα Πατήσια και χαρακτηρίζεται από τη φιλοξενία εμπορικών και επαγγελματικών χρήσεων σε πολυώροφα παλαιά κτίρια παράλληλα με ιστορικά κτίρια της Αθήνας όπως το Πολυτεχνείο, το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο. Οι οδοί Μακ Μίλαν και Βαλιάνων, αποτελούν εσωτερικές τοπικές οδούς κατά βάση οικιστικού προφίλ. Σημαντικοί χρήστες της περιοχής είναι τα s/m Μασούτης σε απόσταση 30μ Ανατολικά του εκτιμώμενου και ΑΒ Βασιλόπουλος στα 350μ Νότια του εκτιμώμενου καθώς και το Γενικό Νοσοκομείο Πατησίων επί της οδού Χαλκίδος στα 200μ Βορειοδυτικά. Η περιοχή καταγράφει υποβαθμισμένο φυσικό περιβάλλον καθώς δεν υπάρχουν πολλοί χώροι πρασίνου, η δόμηση είναι πολύ πυκνή χωρίς ελεύθερους χώρους πέριξ των κτιρίων και η ηχορύπανση έντονη, κυρίως πλησίον της Λ. Πατησίων και του σταθμού ΗΣΑΠ. Επιπλέον αρνητικό στοιχείο της περιοχής αποτελεί η δυσκολία στάθμευσης και το επίπεδο δημόσιας ασφάλειας. Η πρόσβαση από και προς τη θέση του εκτιμώμενου με χρήση Ι.Χ. πραγματοποιείται εύκολα μέσω της Λ. Πατησίων και εν συνεχεία με τη χρήση της οδού Μακ Μίλαν. Τα Μ.Μ.Μ. εξυπηρετούν πολύ καλά την περιοχή, με στάσεις τρένου, λεωφορείων και τρόλλεϋ σε μικρή απόσταση.

Γενική Περιγραφή

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για συγκρότημα 2 κτιρίων που λειτουργούν ενοποιημένα ως κτίριο εκπαιδευτηρίου (φροντιστήρια), το οποίο έχει ανεγερθεί σε διαδοχικές χρονικές περιόδους και αποτελείται από 9 επίπεδα ανωδομής και 1 επίπεδο υπογείου, με συνολική δόμηση 1.673,86τμ, εντός οικοπέδου επιφάνειας 377,20τμ.
Το οικόπεδο είναι δίφατσο, πολυγωνικού σχήματος, με πρόσωπα 24,03μ στα Βόρεια επί της οδού Μακ Μίλαν και 15,38μ στα Δυτικά επί της οδού Βαλιάνων. Το οικόπεδο διαθέτει περίφραξη και τμηματικά φύτευση.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα έγγραφα αρχικά εκδόθηκε η άδεια οικοδομής υπ' αριθμ. 6679/1978 για την κατασκευή κτιρίου γραφείων 6 επιπέδων. Εν συνεχεία εκδόθηκε η άδεια οικοδομής υπ' αριθμ. 1048/1993 για την κατασκευή κτιρίου γραφείων 8 επιπέδων και με το Ν.4014/11 έγινε η ένταξη αυθαίρετων επιφανειών προς ρύθμιση. Τέλος, με την άδεια οικοδομής υπ'αριθμ. 164/2013 ανακαινίσθηκε ριζικά το κτίριο και νομιμοποιήθηκαν αυθαίρετοι χώροι, χρήσεις και κατασκευές. Κατά την εσωτερική αυτοψία που πραγματοποιήσαμε το 2019 διαπιστώσαμε ότι έχει γίνει ενίσχυση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου έτσι ώστε να πληρούνται οι προδιαγραφές αντισεισμικής ασφαλείας

για χρήση εκπαιδευτηρίου.

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά επίπεδο φαίνονται στον κάτωθι πίνακα:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖΙΚΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ (τμ)
6679/1978, 1048/1993, 164/2013	1979 & 1994	2014	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΥΡΙΟΙ & ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	191,91
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	206,74
			ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ		191,91
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΔΙΔΑΣΚΑΛΙΑΣ	173,32
			Β ΟΡΟΦΟΣ		173,32
			Γ ΟΡΟΦΟΣ		173,32
			Δ ΟΡΟΦΟΣ		173,32
			Ε ΟΡΟΦΟΣ		174,16
			ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ		105,45
			Ζ ΟΡΟΦΟΣ		88,50
			ΔΩΜΑ		21,91
				ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:	1.673,86

Η τεχνική περιγραφή έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή
- Εσωτερικές Τοιχοποιίες: Επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και τοιχοποιίες ξηράς δόμησης
- Οροφή: Επιχρισμένο οπλισμένο σκυρόδεμα
- Δάπεδα: Κεραμικά πλακίδια, μαρμάρινα και πλαστικά δάπεδα
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια
- Εσωτερικά Κουφώματα: Ξύλινα
- Φυσικός Φωτισμός: Πολύ καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Λάμπες φθορισμού
- Ψύξη/Θέρμανση: Ναι
- Σύστημα Πυρόσβεσης: Κινητοί πυροσβεστήρες και πυροσβεστικές φωλιές
- Σύστημα Πυρανίχνευσης: Ναι
- Επιπλέον Παροχές: Εγκατάσταση Συναγερμού, 2 ανελκυστήρες προσώπων (ο ένας για εξυπηρέτηση και ΑΜΕΑ), αναρτώμενες οροφές ξηράς δόμησης (ψευδοροφές)

Συμπερασματικά το εκτιμώμενο αποτελεί γωνιακό κτίριο πολύ καλής ποιότητας κατασκευής και καλών προδιαγραφών για την υφιστάμενη χρήση του (εκπαιδευτήριο) με βασικό μειονέκτημα του την απουσία parking.

Πολεοδομικό Καθεστώς Γηπέδου

Σύμφωνα με το προσκομισθέν διάγραμμα Δόμησης της Μηχανικού κας. Παπαγεωργίου με ημερομηνία 12/2012 το εκτιμώμενο βρίσκεται εντός του ΟΤ95038 του Δήμου Αθηναίων. Για το εκτιμώμενο ισχύουν οι κάτωθι όροι δόμησης και περιορισμοί:

- Αρτιότητα κατά κανόνα Ε: 200τμ και Π: 10,00μ
  Παρέκκλιση προ 9-6-1973: Ε: 112,50τμ και Π: 6,00μ
- Σ.Δ.: 3,00 ΦΕΚ 312Δ/1978, Κάλυψη:60% - Σύστημα ‘Συνεχές’
- Ύψος: ΝΟΚ/2012=30μ, Χρήσεις Γης: ΓΠΣ
- Αρχαιολογία: ΟΧΙ, Ιστορικό κέντρο: ΟΧΙ
- Θ. Στάθμευσης: Π.Δ. 111/2004 (ΦΕΚ 76Α/2004), Έγκριση ΔΕΦΑ για εκσκαφές.

Δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το κτίριο εκμισθώνεται σε θυγατρική του Ομίλου δίχως να γνωρίζουμε τα στοιχεία της μίσθωσης.

Έρευνα Αγοράς

Περιοχή Μελέτης

Η περιοχή όπου χωροθετείται το εκτιμώμενο αποτελεί τμήμα του ευρύτερου κέντρου της πόλης της Αθήνας σε απόσταση όμως από το ιστορικό και εμπορικό κέντρο της και με σαφώς πιο υποβαθμισμένο προφίλ για κάθε κατηγορία ακινήτων. Στα θετικά της καταγράφεται ο συνδυασμός της εύκολης σύνδεσης με κεντρικούς οδικούς άξονες (άξονας Ν.Ε.Ο, Πατησίων κ.λπ) με το κέντρο της Πρωτεύουσας αλλά και με τα Δυτικά Προάστια. Στα επιπλέον θετικά στοιχεία της περιοχής καταγράφεται και η εύκολη πρόσβαση με μέσο σταθερής τροχιάς λόγω της λειτουργίας του σταθμού ΗΣΑΠ. Στα βασικά αρνητικά της, πέρα από το χαμηλό προφίλ των χρηστών και του αγοραστικού κοινού που απευθύνεται, είναι το παλαιό κτιριακό απόθεμα, που αφορά κυρίως κατοικίες και χαμηλών προδιαγραφών γραφειακούς χώρους σε συνδυασμό με την δυσκολία ανεύρεσης θέσης στάθμευσης και το γεγονός ότι η περιοχή είναι κτιριακά κορεσμένη, χωρίς να υπάρχουν πια ελεύθερα οικόπεδα προς αξιοποίηση. Με βάση την παραπάνω εικόνα και δεδομένου ότι δεν προβλέπεται κάποιο σημαντικό έργο που θα μπορούσε να βελτιώσει την εικόνα της αγοράς, οι αξίες στην περιοχή για ακίνητα τυπικών προδιαγραφών στέγασης και παροχών φαίνεται να παραμένουν σταθερές.

Όσον αφορά στο εκτιμώμενο, η ριζική του ανακαίνιση, η καλή προβολή του και οι προδιαγραφές του με υφιστάμενη χρήση και άδεια λειτουργίας εκπαιδευτηρίου, δημιουργούν υπεραξία σε σχέση με λοιπά τυπικών προδιαγραφών επαγγελματικά κτίρια της περιοχής.

Εκτιμώμενο – SWOT analysis

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



Πωλήσεις Επαγγελματικών κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης μεγάλων ως προς την ανηγμένη επιφάνεια επαγγελματικών κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή των Πατησίων, διάμεσης ανηγμένης επιφανείας 1.555τμ είναι στα 1.339 euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδος πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.071 euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στα υπόγεια, 0,3 στα ημιυπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην ανωδομή του κτιρίου.

Πωλήσεις Επαγγελματικών κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο ακίνητο με ανηγμένη επιφάνεια 1.520,33τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια, στην κύρια χρήση που είναι αίθουσες διδασκαλίας, προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,20 στους υπόγειους χώρους και πρόσθεσης αυτών στην ανωδομή του κτιρίου. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 20%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας στην περιοχή.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Πατησίων, ΝΕΟΑΘ, Λ. Αχαρνών).
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση όπου εντοπίζεται και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Ανηγμένη επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό τη μεγάλη ανηγμένη επιφάνεια (αναγωγή 1% ανά 100τμ).
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία του και ο βαθμός συντήρησής του.
- Parking: Αξιολογείται η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης
- Προδιαγραφές εκπαιδευτηρίου: Αξιολογούνται θετικά οι προδιαγραφές εκπαιδευτηρίου.
- Ημερομηνία αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος από την τελευταία τροποποίηση της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο ανέρχεται σε **1.010 euro/τμ ανηγμένης.**

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου επί των οδών Μακ Μίλαν 13 – 15 & Βαλιάνων κατά την κρίσιμη ημερομηνία 01η Νοεμβρίου 2021 ανέρχεται σε **1.535.477 €** (Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Τετρακόσιες Εβδομήντα Επτά €).

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

2. EXPRESS PUBLISHING - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο - Εκπαιδευτήριο
Διεύθυνση: Μακ Μίλαν 13-15 & Βαλιάνων, Αθήνα
Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος μέσω έρευνας αγοράς από το γραφείο (desk top)
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01-11-2021

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	**ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.**	**ΕΤΟΣ ΡΙΖΙΚΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝ.**	**ΕΠΙΠΕΔΟ**	**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ (τμ)**	**ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)**	**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)**	**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)**
6679/1978, 1048/1993, 164/2013	1979 & 1994	2014	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΥΡΙΟΙ & ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	191,91	1.520,33	**1.009,96**	1.535.477
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	206,74			
			ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ		191,91			
			Α ΟΡΟΦΟΣ	ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΔΙΔΑΣΚΑΛΙΑΣ	173,32			
			Β ΟΡΟΦΟΣ		173,32			
			Γ ΟΡΟΦΟΣ		173,32			
			Δ ΟΡΟΦΟΣ		173,32			
			Ε ΟΡΟΦΟΣ		174,16			
			ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ		105,45			
			Ζ ΟΡΟΦΟΣ		88,50			
			ΔΩΜΑ		21,91			
				ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:	1.673,86			

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ: 1.535.477

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στις άδειες που εκδόθηκαν για την ανέγερση των κτιριακών τμημάτων καθώς και για την άδεια νομιμοποίησης αλλαγής χρήσης του κτιρίου σε εκπαιδευτήριο.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τον ένα χρόνο μετά την έκδοση έκαστης οικοδομικής άδειας.

3. Το έτος ριζικής ανακαίνισης προέκυψε από δική σας ενημέρωση.

4,5. Τα επίπεδα των κτιριακών τμημάτων και η υφιστάμενη χρήση προκύπτουν με βάση την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε τον Απρίλιο 2019.

6. Οι επιφάνειες των επιπέδων προκύπτουν από τα προσκομισθέντα σχέδια του Μηχανικού κ. Παπαγεωργίου με ημερομηνία 10/2018. Η μέγιστη πραγματοποιούμενη κάλυψη προκύπτει από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης της Μηχανικού κας. Παπαγεωργίου με ημερομηνία 12/2012.

7. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στην επιφάνεια υπόγειου και πρόσθεσης αυτού στην επιφάνεια ανωδομής.

8. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην ευρύτερη περιοχή για κτίρια κατάλληλων για γραφειακή και εκπαιδευτική χρήση και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στους σχετικούς πίνακες.

9. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της στήλης 7 (ανηγμένη επιφάνεια) με την στήλη 8 (εκτίμηση αγοραίας αξίας μονάδος).

Παρατηρήσεις:

Καθώς δεν προσκομίσθηκαν τα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την άδεια 164/2013 δεν πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Δεν πραγματοποιήθηκε νέα αυτοψία καθώς λάβαμε σχετικές διαβεβαιώσεις ότι δεν έχει τροποποιηθεί οτιδήποτε από την τελευταία αυτοψία Απριλίου 2019 μέχρι σήμερα.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο κτίριο. Δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο επιφάνειας 377,20τμ.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Νοέμβριος 2021

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟΥ, ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.520,33τμ, 10 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΟ ΣΕ 2 ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2014 (ΩΣΤΕ ΝΑ ΠΛΗΡΟΙ ΤΙΣ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟΥ), ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 13-15 & ΒΑΛΙΑΝΩΝ, ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ.

	ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗ-ΓΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛ/ΣΗΣ (euro)	Ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 100τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	PARKING	ΠΡΟΔΙΑ-ΓΡΑΦΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥ-ΤΗΡΙΟΥ	ΗΜ/ΝΙΑ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣ-ΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro/τμ)
3	ΠΑΤΗΣΙΩΝ 353 ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ (πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ, 130μ από εκτιμώμενο)	ΚΤΙΡΙΟ 430,53τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 239,38τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ **ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ**, ΠΡΩΗΝ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΟ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ	1940 (ανακ)	ΥΠΟΓΕΙΟ: 84τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 116,33τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 115,10τμ Β ΟΡΟΦΟΣ: 115,10τμ	363	500.000	12/11/2021	1.376,16	-20%	-5%	-10%	-5%	-12%	5%	0%	0%	0%	**830,30**	40%	332
5	ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΓΑΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.035τμ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, Θ.Σ.	2003	Α & Β ΥΠΟΓΕΙΑ: 300τμ ΕΚΑΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ: 260τμ Α ΕΩΣ Ε ΟΡΟΦΟΣ: 235τμ ΕΚΑΣΤΟΣ	1.555	2.000.000	3/11/2021	1.286,17	-20%	0%	10%	5%	0%	0%	-15%	5%	0%	**1.064,35**	20%	213
6	ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΗΣΑΠ	ΚΤΙΡΙΟ 1.960τμ, ΣΕ 6 ΕΠΙΠΕΔΑ, **ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ** ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 530τμ, ΥΨΟΣ 4μ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΑΠΟΘΗΚΗ, 1 Θ.Σ.	1970 (ΑΝΑΚ 94)	ΥΠΟΓΕΙΟ:160τμ ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ:360τμ ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.440τμ	1.580	1.800.000	30/8/2021	1.139,24	-20%	0%	0%	5%	1%	15%	0%	5%	0%	**1.162,43**	40%	465
								(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας)											100%	

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 1.010

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, έχουμε εφαρμόσει οριζόντια προσαρμογή -20%.

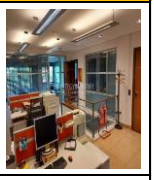
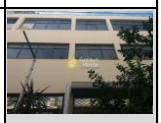
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ανηγμένη επιφάνεια, ηλικία/κατάσταση, προδιαγραφές εκπαιδευτηρίου, ημερομηνία αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο)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

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης)	Ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΠΑΤΗΣΙΑ ΤΡΕΙΣ ΓΕΦΥΡΕΣ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΤΙΡΙΟ 979,73τμ, ΣΕ 8 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, UPS, CCTV, ΑΝΟΙΚΤΟ ΠΑΡΚΙΝ 6 ΘΕΣΕΩΝ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2008	ΥΠΟΓΕΙΟ Α: 151,41τμ ΥΠΟΓΕΙΟ: 151,41τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 145,71τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 113,15τμ Β ΟΡΟΦΟΣ: 145,71τμ Γ ΟΡΟΦΟΣ: 125,25τμ Δ ΟΡΟΦΟΣ: 107,47τμ ΔΩΜΑ: 39,62τμ	737	1.100.000	1.492	13/11/2021	STRATEGY MENTOR 2117056356	
2	ΠΑΤΗΣΙΑ	ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.648,89τμ, ΣΕ 11 ΕΠΙΠΕΔΑ, 12 WC, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, 3 Θ.Σ., ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	2002	ΥΠΟΓΕΙΟ: 32,13τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 96,76τμ ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.520τμ	1.623	2.250.000	1.386	14/11/2021	CCRE REAL ESTATE 2130223537	
3	ΠΑΤΗΣΙΩΝ 353 ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ (πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ, 130μ από εκτιμώμενο)	ΚΤΙΡΙΟ 430,53τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 239,38τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ **ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ**, ΠΡΩΗΝ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΟ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ	1940 (ανακ	ΥΠΟΓΕΙΟ: 84τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 116,33τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 115,10τμ Β ΟΡΟΦΟΣ: 115,10τμ	363	500.000	1.376	12/11/2021	RE/MAX CENTRAL 2106440020	
4	ΚΑΤΩ ΠΑΤΗΣΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΣΤΑΘΜΟΥ ΗΣΑΠ	ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 728τμ, ΣΕ 6 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 170τμ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΑΝΣΕΡ, 4 Θ.Σ. ΠΥΛΩΤΗΣ	1992	ΥΠΟΓΕΙΟ: 163τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 113τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 113τμ Β ΟΡΟΦΟΣ: 113τμ Γ ΟΡΟΦΟΣ: 113τμ Δ ΟΡΟΦΟΣ: 113τμ	598	800.000	1.339	4/5/2021	VASILA REAL ESTATE 2108824035	
5	ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΓΑΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.035τμ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, Θ.Σ.	2003	Α & Β ΥΠΟΓΕΙΑ: 300τμ ΕΚΑΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ: 260τμ Α ΕΩΣ Ε ΟΡΟΦΟΣ: 235τμ ΕΚΑΣΤΟΣ	1.555	2.000.000	1.286	3/11/2021	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ASSET 2114136040	
6	ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΗΣΑΠ	ΚΤΙΡΙΟ 1.960τμ, ΣΕ 6 ΕΠΙΠΕΔΑ, **ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ** ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 530τμ, ΥΨΟΣ 4μ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΑΠΟΘΗΚΗ, 1 Θ.Σ.	1970 (ΑΝΑΚ 94)	ΥΠΟΓΕΙΟ:160τμ ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ:360τμ ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.440τμ	1.580	1.800.000	1.139	30/8/2021	ΜΕΣΙΤΙΚΟ GOLDEN HOME 2111041100	
7	ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	ΚΤΙΡΙΟ 4.200τμ, 6 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΑΡΙΣΤΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.000τμ, ΜΕ 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ, Θ.Σ.	1970	ΥΠΟΓΕΙΟ: 700τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 700τμ Α ΕΩΣ Δ ΟΡΟΦΟ: 700τμ	3.640	4.000.000	1.099	-	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΚΑΒΒΑΛΟΣ 2108973060	
			ΔΙΑΜΕΣΟΙ:		1.555		1.339			

Μείωση 20% αρχικής ζητούμενης τιμής κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.071**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στα υπόγεια, 0,3 στα ημιυπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην ανωδομή του κτιρίου.

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

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

Φωτογραφίες (από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο 2019)



Εξωτερική άποψη ακινήτου



Εσωτερική άποψη χώρου γραφείων



Εσωτερικοί χώρος συναντήσεων



Εσωτερικός χώρος υπολογιστών





Εσωτερική άποψη χώρων εκπαίδευσης

α/α 3. Γαρδένιας 25, Αχαρνές

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση


Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής


Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Αχαρνών, Περιφγερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής Περιφέρειας Αττικής. Εντοπίζεται στη συμβολή της οδού Γαρδένιας 25 & ανώνυμης μη εγκεκριμένης οδού, στη θέση 'Κεραμιδιώτη', λίγα μόλις μέτρα Νότια από την κεντρική Λεωφόρο Δεκελείας. Το ακίνητο χωροθετείται σε απόσταση περίπου 120μ Νότια από την Λ. Δεκελείας, 250μ Δυτικά από την Λ. Καραμανλή, 1,9χλμ Βόρεια από τη ΝΕΟΑΘ και τον κόμβο της με την Λ. Τατοΐου και 1,7χλμ Ανατολικά από το κέντρο της πόλης του Μενιδίου. Η περιοχή στην οποία εντάσσεται τοποθετείται μεταξύ των κεντρικών Λεωφόρων Καραμανλή και Δεκελείας και χαρακτηρίζεται από την απουσία σύγχρονων υποδομών, την κακή ρυμοτόμηση, την άναρχη δόμηση και τη μίξη διαφορετικών χρήσεων όπως βιομηχανικά / βιοτεχνικά κτίρια παράλληλα με σποραδικές κατοικίες και καλλιεργήσιμες εκτάσεις. Η θέση του ακινήτου είναι πλεονεκτική λόγω της εγγύτητας που παρέχει στην Λ. Καραμανλή και κατ' επέκταση στη Εθνική Οδό Αθηνών-Θεσσαλονίκης και στην Αττική Οδό. Η οδός Γαρδένιας αποτελεί δρόμο κάθετο στην Λ. Δεκελείας, σχετικά στενού πλάτους, δίχως υποδομές. Η πρόσβαση στη θέση του ακινήτου πραγματοποιείται με Ι.Χ. μέσω της Λ. Δεκελείας και έπειτα της οδού Γαρδένιας. Όσον αφορά στην πρόσβαση με ΜΜΜ παρατηρήθηκαν στάσεις αστικής συγκοινωνίας επί της Λ. Δεκελείας σε απόσταση περί τα 200μ βόρεια από το εκτιμώμενο. Τέλος, το φυσικό περιβάλλον στην περιοχή χαρακτηρίζεται ως υποβαθμισμένο

Γενική Περιγραφή

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για αυτοτελές κτίριο 2 επιπέδων, με χώρους αποθήκευσης προϊόντων και χώρους γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.281,59τμ, εντός οικοπέδου επιφάνειας 19.691,41τμ. Το γήπεδο είναι πολυγωνικού σχήματος, με πρόσωπα 125,69μ στα Νότια επί της οδού Γαρδένιας και 48,83μ στα Δυτικά και 83,48μ στα Βόρεια επί τεθλασμένης ανώνυμης μη εγκεκριμένης οδού. Το γήπεδο είναι περιφραγμένο, με τμηματική φύτευση και ασφαλτόστρωση. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με 3 άδειες οικοδομής, την υπ' αριθμ. 523/2000 που αφορά στην κατασκευή εμπορικής αποθήκης, την 789/2005 που αφορά στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και χώρων φορτοεκφόρτωσης και την 21/2016 που αφορά στη νομιμοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Αναλυτικότερα το ακίνητο έχει ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖΙΚΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ (τμ)
523/2000, 789/2005, 21/2016	2002	-	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	6.394,21
				ΓΡΑΦΕΙΑ	147,51
			ΠΑΤΑΡΙ	ΓΡΑΦΕΙΑ	739,87
				ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:	7.281,59

Η τεχνική περιγραφή έχει ως εξής:

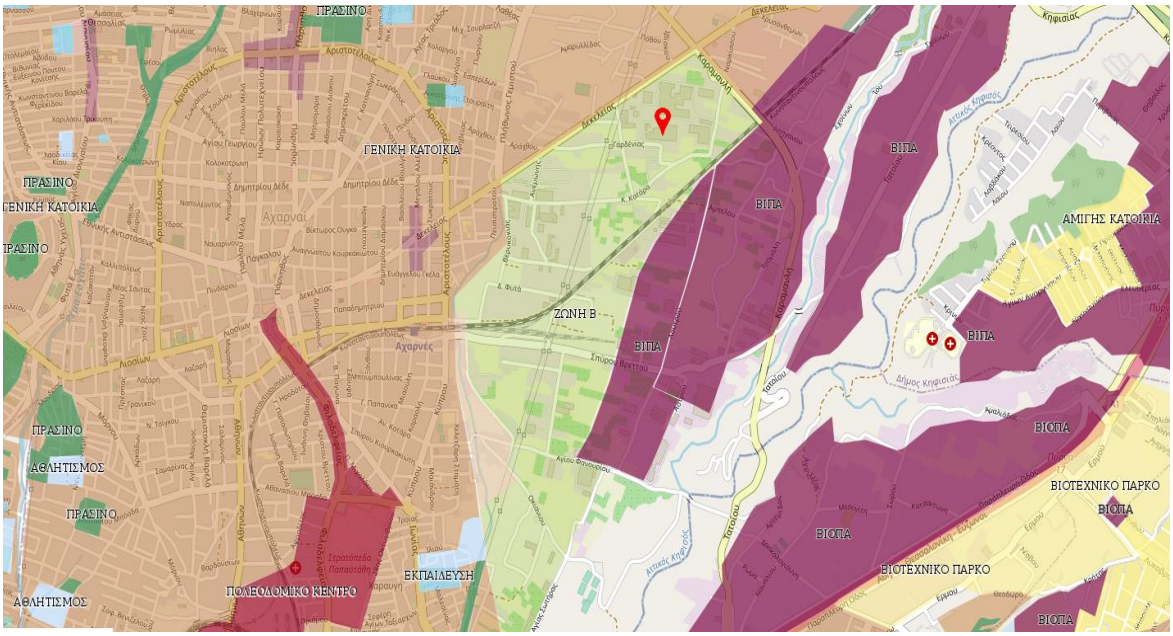
- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα και μεταλλικός σκελετός
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και μεταλλικά panels
- Εσωτερικές Τοιχοποιίες: Επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή και τοιχοποιίες ξηράς δόμησης
- Οροφή: Επιχρισμένο οπλισμένο σκυρόδεμα και μεταλλικά panels
- Δάπεδα: Κεραμικά πλακίδια και βιομηχανικό δάπεδο
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια
- Εσωτερικά Κουφώματα: Ξύλινα
- Φυσικός Φωτισμός: Πολύ καλός στους γραφειακούς χώρους και επαρκής στους χώρους αποθήκευσης
- Τεχνητός Φωτισμός: Λάμπες φθορισμού
- Ψύξη/Θέρμανση: Ναι
- Σύστημα Πυρόσβεσης: Κινητοί πυροσβεστήρες και πυροσβεστικές φωλιές
- Σύστημα Πυρανίχνευσης: Ναι
- Επιπλέον Παροχές: Εγκατάσταση Συναγερμού, ανελκυστήρας προσώπων, αναρτώμενες οροφές ξηράς δόμησης (ψευδοροφές)

Συμπερασματικά το εκτιμώμενο αποτελεί γωνιακό αποθηκευτικό κτίριο, πολύ καλής ποιότητας κατασκευής και συντήρησης, τυπικού ύψους (7,5μ) για αποθηκευτική χρήση, σε εγγύτητα με τη Λ. Δεκελείας και εν συνεχεία με το κεντρικό εθνικό οδικό δίκτυο και με καλή προβολή.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο ιδιοχρησιμοποιείται.

Πολεοδομικό Καθεστώς Γηπέδου



Το γήπεδο σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό Διάγραμμα έτους 2015 και δική μας ανεπίσημη πολεοδομική έρευνα, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σε εκτός σχεδίου περιοχή εντός Ζώνης Β ΓΠΣ Δήμου Αχαρνών, όπου σύμφωνα με το ΦΕΚ 13/Δ/2004 η Ζώνη Β περιλαμβάνει αγροτικές εκτάσεις που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του προτογενούς τομέα και επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

- **Αγροτικές αποθήκες** που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή. Οι όροι δόμησης καθορίζονται ως εξής:
  Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δομήσιμη Επιφάνεια: 50τ.μ.
  Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος Κτιρίου: 4μ
- **Θερμοκήπια**. ΦΕΚ 270/Δ/1985 Άρθρο 2, παρ. 2
  Για τη καλλιέργεια ανθέων και κηπευτικών προιόντων σύμφωνα μρ το Υπουργείο Γεωργίας κατασκευάζονται χωρίς άδεια και περιορισμό ως προς το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου και τον αριθμό των κατασκευών.
  Κατ' εξαίρεση των διατάξεων για την κατασκευή θερμοκηπίων από σκληρό υλικό, οι αποστάσεις τους από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 2,50μ.
  Το μέγιστο ύψος του θερμοκηπίου ορίζεται στα 3μ.
- **Κατοικία.** Οι όροι δόμησης καθορίζονται ως εξής:
  Συντελεστή Δόμησης: 0,02
  Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δομήσιμη Επιφάνεια: 200τ.μ.
  Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος Κτιρίου: 7,50μ
  Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.
  Στη Ζώνη Β το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 20.000τ.μ.
  Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου για τη Ζώνη Β θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του ΦΕΚ 284/Δ/83 είχαν ελάχιστο εμβαδόν 4.000τ.μ.

Οι νομίμως υφιστάμενες χρήσεις όπως του εκτιμώμενου παραμένουν.

Δεδομένου ότι το γήπεδο είναι εντός Ζώνης Β ΓΠΣ Δήμου Αχαρνών με τις παραπάνω επιτρεπόμενες χρήσεις δεν υπάρχει δυνατότητα επιπλέον δόμησης. Σημειώνουμε ότι στην προηγούμενη εκτίμηση Ιουνίου 2020, είχε εκτιμηθεί αξία 185.908€ για υπόλοιπο δόμησης 594,97τμ επεκτάσεων που όμως με την τωρινή ανεπίσημη πολεοδομική έρευνα μας, τελικά δεν υπάρχει.
Σε κάθε περίπτωση απαιτείται επίσημη δική σας πολεοδομική έρευνα.

Έρευνα Αγοράς

Γενικά για Βιομηχανικά / αποθηκευτικά

Η εξαιρετικά έντονη τάση που παρατηρήθηκε μέχρι το 2008 για ανάπτυξη αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων που να μπορούν να εξυπηρετήσουν ταυτόχρονα αποθηκευτικές / βιοτεχνικές χρήσεις σε όλη την χώρα, οδήγησε τη ζήτηση σε πρωτόγνωρα επίπεδα. Η ζήτηση για μεσαίας κατηγορίας επιφάνειας κτίρια (περίπου 1.500 – 3.000 τμ) προερχόταν είτε για ιδιόχρηση από μικρομεσαίες Ελληνικές εταιρίες οι οποίες συνήθως αγοράζουν τη γη και κατασκευάζουν με τραπεζική χρηματοδότηση τα κτίρια τους, είτε καθαρά για επένδυση αφού οι αποδόσεις κυμαίνονται ιστορικά σε αρκετά υψηλότερα επίπεδα από κάθε άλλη επένδυση σε ακίνητα. Από τα τέλη του 2008 που ξεκίνησε η οικονομική κρίση μέχρι και τα τέλη του 2017, το γενικότερο αρνητικό κλίμα της οικονομίας αντικατοπτρίστηκε και στην αγορά επαγγελματικών-βιοτεχνικών χώρων με μία σημαντική μείωση στην επενδυτική δραστηριότητα αλλά και στο ποσοστό των κενών χώρων που την τελευταία επταετία αυξήθηκε κατά 30% - 40%. Η αστάθεια της αγοράς ανάγκασε τους επενδυτές να παραμείνουν αδρανείς, ενώ η κατασκευή πολλών νέων έργων είτε σταμάτησε, είτε αναβλήθηκε, μέχρι να ξεκαθαριστεί η κατάσταση στην αγορά ακινήτων.

Από τα τέλη του 2017 μέχρι και σήμερα καταγράφηκε σημαντική αναθέρμανση της αγοράς κυρίως όμως για αποθηκευτικά κτίρια σύγχρονων προδιαγραφών (logistics) για τα οποία πραγματοποιήθηκαν και δικαιοπραξίες, παρά για τυπικών προδιαγραφών και μεγάλης ηλικίας καθαρά βιομηχανικά κτίρια. Η πανδημία ευνόησε τα αποθηκευτικά ακίνητα σε σχέση με άλλα είδη ακινήτων, καθώς οι ανάγκες του e-commerce εκτοξεύθηκαν. Ειδικά σε περιοχές κοντά στην Αθήνα (Ασπρόπυργος, Μεσόγεια) υπάρχει αυτή τη στιγμή πολύ μεγάλη κινητικότητα και σημαντικές πράξεις έχουν δει το φως της δημοσιότητας. Έτσι, για αποθήκες σύγχρονων προδιαγραφών, με ύψη πάνω από 9μ και κοντά σε κόμβο, οι αγοραίες αξίες καταγράφονται αρκετές φορές πάνω από 600-650 euro/τμ, τα μισθώματα πλησιάζουν τα 5 euro/τμ/μήνα και οι αποδόσεις κινούνται στο φάσμα 8,0%-8,50%.

Ιδιαίτερα προβληματικό παραμένει το κλίμα για βιομηχανικά/αποθηκευτικά ακίνητα τα οποία χωροθετούνται σε απομακρυσμένες εκτός σχεδίου περιοχές με δύσκολη πρόσβαση που δεν καταγράφουν κανένα ενδιαφέρον αφού δεν ωφελούνται από κάποιο συγκριτικό πλεονέκτημα. Στον αντίποδα, ακίνητα εντός οργανωμένων περιοχών όπως οι ΒΙ.ΠΕ. ή εντός αστικών κέντρων καταγράφουν συγκριτικά πλεονεκτήματα με αποτέλεσμα οι αξίες τους να κυμαίνονται σε υψηλότερα επίπεδα.

Περιοχή Μελέτης

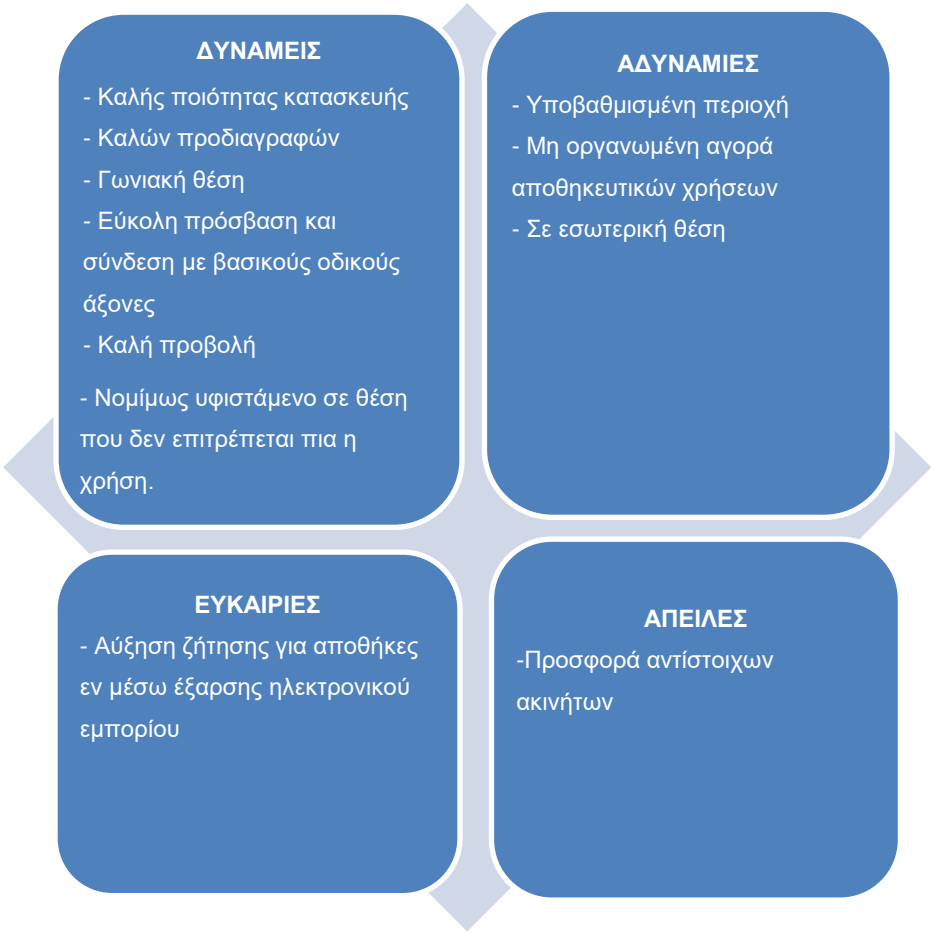
Η ευρύτερη περιοχή όπου χωροθετείται το εκτιμώμενο αποτελεί μια υποβαθμισμένη γενικότερα αγορά για κάθε κατηγορία ακινήτων της Αττικής. Παρόλα αυτά ωφελείται από τον συνδυασμό της σχετικά εύκολης σύνδεσης με τον Εθνικό Οδικό Άξονα Αθήνας – Λαμίας και με την Λ. Δεκελείας καθώς και από την παρουσία ακόμα αδόμητων τμημάτων γης που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν. Στα βασικά αρνητικά της πέρα από το χαμηλό προφίλ των χρηστών και του αγοραστικού κοινού που απευθύνεται είναι το παλαιό κτιριακό απόθεμα κυρίως βιοτεχνιών, η άναρχη εγκατάσταση διαφόρων χρήσεων και η ύπαρξη ζωνών περιορισμού δόμησης όπως στη θέση του εκτιμώμενου. Η μη θεσμοθέτηση βιομηχανικής ζώνης στην περιοχή έχει ως αποτέλεσμα να μην υπάρχει ευνοϊκό πλαίσιο π.χ. καθορισμός ευνοϊκότερων όρων δόμησης (όπως σε κάποια ΒΙ.ΠΕ), κατασκευή έργων υποδομής / οδοποιίας και σύνδεσης με δίκτυα κοινής ωφελείας (αποχέτευση κ.λπ.), με αποτέλεσμα να μην παρέχει τις απαραίτητες υποδομές για την εύρυθμη λειτουργία τέτοιων χρήσεων.

Το εκτιμώμενο παρουσιάζει το πλεονέκτημα ότι είναι νομίμως υφιστάμενο σε θέση που δεν επιτρέπεται πια η χρήση εμπορικής αποθήκης, είναι καλών προδιαγραφών και φιλοξενεί μια χρήση που την τελευταία περίοδο καταγράφει ενισχυμένη ζήτηση εντός αστικού ιστού, λόγω και της ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου και του περιορισμένου αποθέματος καλών προδιαγραφών αποθηκών.

Εκτιμώμενο – SWOT analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές).

Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



Πωλήσεις Αποθηκευτικών κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης αποθηκευτικών κτιρίων στις Αχαρνές, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 2.020τμ είναι στα 836,82euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 669,46euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στα υπόγεια, 0,8 στον Α όροφο και 0,6 στον Β όροφο και 1,2 στα γραφεία και πρόσθεσης αυτών στο ισόγειο βιομηχανικής χρήσης.

Πωλήσεις Αποθηκευτικών κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο ακίνητο συνολικής επιφάνειας 7.281,59τμ με ανηγμένη επιφάνεια 7.459,07τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια, στην κύρια χρήση που είναι η βιομηχανική, προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 1,2 στην επιφάνεια γραφειακών χώρων ισογείου και παταριού και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 15%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας στην περιοχή.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Καραμανλή, ΝΕΟΑΘ, Λ. Δεκελείας) λαμβάνοντας υπόψη και ότι το εκτιμώμενο εντοπίζεται σε θέση όπυο δεν επιτρέπεται πια η χρήση εμπορικής αποθήκης.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση όπου εντοπίζεται και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ανηγμένη επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό τη μεγάλη ανηγμένη επιφάνεια (αναγωγή 1% ανά 500τμ).
- Ηλικία/Κατάσταση: Αξιολογείται η ηλικία του και ο βαθμός συντήρησής του.
- Ύψος: Αξιολογείται θετικά το μεγαλύτερο ύψος με ποσοστό 2,5% ανά 1μ.
- Ελεύθερη επιφάνεια περιβάλλοντος χώρου: Αξιολογείται θετικά η μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια γηπέδου.
- Ημερομηνία αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος από την τελευταία τροποποίηση της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο ανέρχεται σε **682,18 euro/τμ ανηγμένης.**

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου επί των οδών Γαρδένιας 25 & ανώνυμης μη εγκεκριμένης οδού κατά την κρίσιμη ημερομηνία 01η Νοεμβρίου 2021 ανέρχεται σε **5.088.432 €** (Πέντε Εκατομμύρια Ογδόντα Οκτώ Χιλιάδες Τετρακόσια Τριάντα Δύο €).

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

3. EXPRESS PUBLISHING - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Αποθηκευτικό κτίριο (ιδιοχρησιμοποιούμενο)
Διεύθυνση: Γαρδένιας 25 & ανώνυμης μη εγκεκριμένης οδού, Δήμος Αχαρνών
Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος μέσω έρευνας αγοράς από το γραφείο (desk top)
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01-11-2021

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	**ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.**	**ΕΤΟΣ ΡΙΖΙΚΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝ.**	**ΕΠΙΠΕΔΟ**	**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ (τμ)**	**ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)**	**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)**	**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)**
523/2000, 789/2005, 21/2016	2002	-	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	6.394,21	7.459,07	**682,18**	5.088.432
				ΓΡΑΦΕΙΑ	147,51			
			ΠΑΤΑΡΙ	ΓΡΑΦΕΙΑ	739,87			
				ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:	7.281,59			
				ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ:	6.541,72			

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ: 5.088.432

699 €/τμ

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια που εκδόθηκε για την ανέγερση και νομιμοποιήση τμημάτων του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη.
2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο χρόνια μετά την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.
3. Δεν πληροφορηθήκαμε για ριζική ανακαίνιση στο κτίριο. Από την περσινή αυτοψία καταγράφηκε ότι βρίσκεται σε πολύ καλό βαθμό συντήρησης.
4. Τα επίπεδα των κτιρίων προκύπτουν από το προσκομισθέν εγκεκριμένο Διάγραμμα Δόμησης της Μηχανικού κας Παπαγεωργίου με ημερομηνία 07/2015.
5. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.Το κτίριο στεγάζει δραστηριότητες της εταιρείας.
6. Οι επιφάνειες ανά επίπεδο προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία.
7. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 1,2 στην επιφάνεια γραφειακών χώρων ισογείου και παταριού και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ισογείου.
8. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή για αποθηκευτικά κτίρια και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στους σχετικούς πίνακες.
9. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της στήλης 7 (ανηγμένη επιφάνεια) με την στήλη 8 (εκτίμηση αγοραίας αξίας μονάδος).

Παρατηρήσεις:

Πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Δεν πραγματοποιήθηκε νέα αυτοψία καθώς λάβαμε σχετικές διαβεβαιώσεις ότι δεν έχει τροποποιηθεί οτιδήποτε από την τελευταία αυτοψία Απριλίου 2019 μέχρι σήμερα.

Το κτίριο χωροθετείται σε γήπεδο ενιαίας επιφάνειας 19.691,41τμ το οποίο έχει προκύψει από συνένωση 16 όμορων γηπέδων. Η τελευταία άδεια νομιμοποίησης εκδόθηκε στην συνολική επιφάνεια των γηπέδων.

Δεδομένου ότι το γήπεδο είναι εντός Ζώνης Β ΓΠΣ Δήμου Αχαρνών όπου οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, θερμοκήπια και κατοικία, δεν υπάρχει δυνατότητα επιπλέον δόμησης. Το κτίριο είναι νομίμως υφιστάμενο.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Νοέμβριος 2021

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΩΝΙΑΚΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.459τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 19.691,41τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2001 ΚΑΙ ΜΕΓ. ΥΨΟΥΣ 7,5μ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΓΑΡΔΕΝΙΑΣ 25 & ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΜΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗΣ ΟΔΟΥ, ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ.

	ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ											
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΥΨΟΣ (μ)	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗΓ-ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	Ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 500τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΥΨΟΣ (2,5% ανά 1μ)	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛ-ΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	ΗΜ/ΝΙΑ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro/τμ)
3	ΑΧΑΡΝΕΣ ΒΙ.ΠΕ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.630τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.400τμ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΙΔΩΣΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΑΝΣΕΡ Φ/Ε, ΑΣΑΝΣΕΡ ΑΤΟΜΩΝ, ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ, ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ 120τμ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ, Θ.Σ. ΥΨΟΣ 6μ	1987	-	ΥΠΟΓΕΙΟ: 525τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 525τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 525τμ Β ΟΡΟΦΟΣ: 525τμ ΜΕΤ. ΑΠΟΘΗΚΗ: 530τμ	2.282	2.000.000	3/11/2021	876,42	-15%	5%	0%	10%	10%	4%	0%	0%	**985,13**	10%	98,51
4	ΑΧΑΡΝΕΣ ΒΙ.ΠΕ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ / ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.700τμ, ΑΣΑΝΣΕΡ Φ/Ε, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΩΣΑΙΚΟ ΥΨΟΣ 8μ	2000	5	ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ: 850τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 850τμ ΠΑΤΑΡΙ: 150τμ Α ΟΡΟΦΟ: 850τμ	2.390	2.000.000	3/11/2021	836,82	-15%	5%	0%	10%	0%	-1%	0%	0%	**812,30**	40%	324,92
6	ΑΧΑΡΝΕΣ ΛΥΚΟΤΡΥΠΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΣΤΑΘΜΟΥ ΟΣΕ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ / ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.150τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.500τμ, ΜΕ ΦΑΡΔΙΕΣ ΡΑΜΠΕΣ ΚΑΙ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΦΟΡΤΙΩΝ 5tn, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, 40 Θ.Σ. ΥΨΟΣ 7μ	1990	-	ΥΠΟΓΕΙΟ: 1.300τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.300τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.300τμ Β ΟΡΟΦΟΣ: 250τμ	3.530	1.700.000	16/11/2021	481,59	-15%	5%	5%	8%	5%	1%	0%	0%	**517,50**	50%	258,75

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

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 682,18

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, έχουμε εφαρμόσει οριζόντια προσαρμογή -15%.

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

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ / ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΧΑΡΝΕΣ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΥΨΟΣ (μ)	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης)	Ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΧΑΡΝΕΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.450τμ, ΣΕ ΓΗΠΕΔΟ 11.500τμ, ΜΕ ΓΡΑΦΕΙΑ 140τμ ΣΤΟΝ ΗΜΙΟΡΟΦΟ, ΥΨΟΣ 6,5μ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, 50 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.	1998	6,5	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.310τμ ΠΑΤΑΡΙ: 140τμ (ΓΡΑΦΕΙΑ)	1.478	1.500.000	1.014,88	4/6/2021	ΜΕΣΙΤΙΚΟ GOLDEN HOME 2111052600	
2	ΑΧΑΡΝΕΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.500τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.900τμ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, Α/C, ΑΣΑΝΣΕΡ Φ/Ε, ΑΣΑΝΣΕΡ ΑΤΟΜΩΝ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΠΛΑΚΑΚΙ, Θ.Σ.	2008	-	ΙΣΟΓΕΙΟ: 750τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 750τμ (ΓΡΑΦΕΙΑ)	1.650	1.480.000	896,97	15/11/2021	GOLDEN KEY 6951657317	
3	ΑΧΑΡΝΕΣ ΒΙ.ΠΕ	ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.630τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.400τμ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΑΝΣΕΡ Φ/Ε, ΑΣΑΝΣΕΡ ΑΤΟΜΩΝ, ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ, ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ 120τμ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ, Θ.Σ. ΥΨΟΣ 6μ	1987	-	ΥΠΟΓΕΙΟ: 525τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 525τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 525τμ Β ΟΡΟΦΟΣ: 525τμ ΜΕΤ. ΑΠΟΘΗΚΗ: 530τμ	2.282	2.000.000	876,42	3/11/2021	ASSET REAL ESTATE 2114136040	
4	ΑΧΑΡΝΕΣ ΒΙ.ΠΕ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ / ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.700τμ, ΑΣΑΝΣΕΡ Φ/Ε, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΩΣΑΙΚΟ ΥΨΟΣ 8μ	2000	5	ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ: 850τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 850τμ ΠΑΤΑΡΙ: 150τμ Α ΟΡΟΦΟ: 850τμ	2.390	2.000.000	836,82	3/11/2021	ASSET REAL ESTATE 2114136040	
5	ΑΧΑΡΝΕΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.500τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, 2 ΑΣΑΝΣΕΡ Φ/Ε, ΡΑΜΠΑ ΕΙΣΟΔΟΥ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ, ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	2004	5,5	ΥΠΟΓΕΙΟ: 750τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 750τμ	1.350	850.000	629,63	30/6/2021	ΑΒΡΑΜΟΠΟΥΛΟΣ 2106251015	
6	ΑΧΑΡΝΕΣ ΛΥΚΟΤΡΥΠΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΣΤΑΘΜΟΥ ΟΣΕ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ / ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.150τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.500τμ, ΜΕ ΦΑΡΔΙΕΣ ΡΑΜΠΕΣ ΚΑΙ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΦΟΡΤΙΩΝ 5tn, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, 40 Θ.Σ. ΥΨΟΣ 7μ	1990	-	ΥΠΟΓΕΙΟ: 1.300τμ ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.300τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 1.300τμ Β ΟΡΟΦΟΣ: 250τμ	3.530	1.700.000	481,59	16/11/2021	ΜΕΣΙΤΙΚΟ GOLDEN HOME 2111041100	
7	ΑΧΑΡΝΕΣ ΕΠΙ ΚΩΝ/ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΝΕΡΑΤΖΟΥΛΑΣ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.000τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.500τμ, ΥΨΟΣ 5μ, ΜΕ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ.	1988	5	ΙΣΟΓΕΙΟ: 1.900τμ Α ΟΡΟΦΟΣ: 100τμ (ΓΡΑΦΕΙΑ)	2.020	1.000.000	495,05	17/11/2021	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ASPIS R.E. 2111084220	
		ΔΙΑΜΕΣΟΙ:				2.020		836,82			

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **669,46**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,8 στα υπόγεια, 0,8 στον Α όροφο και 0,6 στον Β όροφο και 1,2 στα γραφεία και πρόσθεσης αυτών στο ισόγειο βιομηχανικής χρήσης.

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

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

Φωτογραφίες (από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο 2019)



Εξωτερική άποψη ακινήτου



Εξωτερική άποψη περιβάλλοντος χώρου



Εσωτερική άποψη χώρου παρουσιάσεων



Εσωτερική άποψη χώρου γραφείων





Εσωτερική άποψη χώρων αποθήκευσης

Παράρτημα

- Εφαρμογή εκτιμητικών μεθόδων
- Πηγές πληροφοριών

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία λόγω του ότι η αγορά στις περιοχές ενδιαφέροντος είναι ανενεργή. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 15%-20% ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά εκάστου εκτιμώμενου.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλάβαμε στα πλαίσια των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα παρακάτω:

α/α 1. Ακίνητα επί της Λ. Εθνικής Αντιστάσεως 173-175, Καλαμαριά Θεσσαλονίκης

- Αντίγραφα συμβολαίων με αριθμούς 43441/2004 και 44229/2005.
- Αντίγραφο στελέχους οικοδομικής αδείας με αριθμό 156/2000.
- Αντίγραφα σχεδίων κατόψεων επιπέδων.

α/α 2. Κτίριο εκπαιδευτηρίου επί της οδού Μακ Μίλαν 13 – 15 & Βαλιανών, Αθήνα

- Αντίγραφα στελεχών οικοδομικών αδειών 6.679/78, 1.048/1993 & 164/2013 της Δ/νσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων
- Αντίγραφο τίτλου 2.249/1980 της Συμ/φου Πειραιά Σταματάκη-Καρπούζου
- Αντίγραφο τίτλου 10.054/1987 της Συμ/φου Πειραιά Ανδρουλάκη-Δεσποτόπουλου
- Αντίγραφα Εγκεκριμένων σχεδίων (Κατόψεων, Τομών, Διαγρ. Κάλυψης και Τοπογραφικού Διαγράμματος) του Μηχανικού κ. Σκορδαλού με ημερομηνία 08/1978
- Αντίγραφα Εγκεκριμένων σχεδίων (Κατόψεων, Τομών και Διαγρ. Κάλυψης) του Μηχανικού κ. Ρέλια με ημερομηνία 08/1993
- Αντίγραφα Συμβολαιογραφικών σχεδίων (Κατόψεων και Τοπογραφικού Διαγράμματος) του Μηχανικού κ. Ανδριόπουλου με ημερομηνία 07/1993.

α/α 3. Κτίριο αποθήκευσης επί της οδού Γαρδένιας 25 & Ανώνυμης οδού, Αχαρνές

- Αντίγραφα στελεχών των οικοδομικών αδειών 523/2000, 789/2005 & 21/2016 της Δ/νσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αχαρνών
- Αντίγραφα Εγκεκριμένων σχεδίων (κατόψεων, Διαγρ. Κάλυψης και Τοπογραφικού Διαγράμματος) των Μηχανικών κ.κ. Παπαγεωργίου και Σίμου με ημερομηνία 07/2015.

Δεν προμηθευθήκαμε νέα στοιχεία κατά την παρούσα μελέτη.