



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

Αθήνα, 24/02/2022

Αριθ. Πρωτ.: 2586941

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

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΟΦΙΝΑΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΚΟΦΙΝΑΣ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **1290201000**.

Την **24/02/2022** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2802311**, η από 22/12/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 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 αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Μιχαλακοπούλου 45,
Αθήνα, 115 28

T: +30 210 72 17 915 / 72 35 720

Φ: +30 210 72 17 925

E: action@rba.gr

www.russellbedford.gr

ΕΚΘΕΣΗ

ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 22.12.2021

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΘΡΟΥ 17 – ΠΑΡ.3 ΤΟΥ Ν.4548/2018

Αθήνα,
2021



Πίνακας περιεχομένων

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
Σκοπός της Έκθεσης – Νομικό πλαίσιο	3
Ευθύνη του Εντολέα	6
Ευθύνη ελεγκτή – Εύρος διενεργηθείσας εργασίας	6
ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ – ΧΡΗΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟ ΩΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΑ	7
Αποτίμηση.....	7
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	9
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	9
ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΠΙ ΛΟΙΠΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	10



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σύμφωνα με την Επιστολή Ανάθεσης, διενεργήσαμε έργο εξακρίβωσης της αξίας ακινήτων, κατά την 8^η Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Σκοπός της Έκθεσης – Νομικό πλαίσιο

Ο σκοπός της Έκθεσης είναι η αποτίμηση αξίας ακινήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 17 της παρ. 3 του Ν.4548/2018 κατά την ημερομηνία αναφοράς που είναι αυτή της 22 Δεκεμβρίου 2021.

Ειδικότερα η αποτίμηση αφορά τα κάτωθι ακίνητα:

- **Πρώτο ακίνητο Αγρός**, ο οποίος αποκτήθηκε με το υπ'αριθμ. 9704/12.11.2009 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Κρωπίας Σπυρίδωνος Λυκούργου Παπαγιαννάκου, ο οποίος βρίσκεται στη θέση «ΦΟΝ ΤΣΑΚΟΥ ή ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κορωπίου του τέως Δήμου Κρωπίας με εμβαδόν διακόσια εξήντα και δέκα εκατοστά τετραγωνικών μέτρων (260,10 τ.μ.).

Σύμφωνα δε με το τοπογραφικό του αρχιτέκτονα μηχανικού Χριστόπουλου Βασιλείου, το εμβαδόν του ανωτέρω αγρού ανέρχεται σε διακόσια είκοσι εννέα και ενενήντα επτά εκατοστά τετραγωνικά μέτρα (230,00 τ.μ.).

Σύμφωνα δε με την βεβαίωση που μας χορηγήθηκε της Νομικού Συμβούλου Αρσеноπούλου – Παπαηλίας Ελένη με ημερομηνία 21.12.2021, ο ανωτέρω αγρός απαλλοτριώθηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. Α 3261/886/11-4-1968 ΦΕΚ 77/1968 πράξης και τελικά διαμορφώθηκε σε εμβαδό διακοσίων τριάντα τετραγωνικών μέτρων (230,00 τ.μ.).

Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του κτηματολογικού γραφείου Αττικής, ο ανωτέρω αγρός εμφανίζεται με εμβαδόν τίτλου (συμβολαίου) διακόσια εξήντα και δέκα εκατοστά τετραγωνικών μέτρων (260,10 τ.μ.) και το συνολικό εμβαδό εμφανίζεται σε διακόσια τριάντα τετραγωνικών μέτρων (230 τ.μ.) και επ' αυτού υπάρχει περιορισμός κυριότητας από τον Διαχειριστή Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου Α.Ε (ΔΕΣΦΑ).

Σύμφωνα με την περιουσιακή κατάσταση 1.1.2021 το εμβαδόν του ανωτέρω αγρού ανέρχεται σε διακόσια τριάντα τετραγωνικών μέτρων (230 τ.μ.).

- **Δεύτερο ακίνητο Αγρός**, ο οποίος αποκτήθηκε με το υπ'αριθμ. 10.024/05.03.2010 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Κρωπίας Σπυρίδωνος Λυκούργου Παπαγιαννάκου, ο οποίος βρίσκεται στη θέση «ΣΠΙΤΙ ΦΟΝΤΣΑΚΟΥ ή ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κορωπίου του τέως Δήμου Κρωπίας, με εμβαδόν ενενήντα δυο τετραγωνικών μέτρων (92 τ.μ.).



Σύμφωνα δε με το τοπογραφικό του αρχιτέκτονα μηχανικού Χριστόπουλου Βασιλείου, το εμβαδόν του ανωτέρου αγρού ανέρχεται σε ενενήντα τρία τετραγωνικά μέτρα (93,00 τ.μ.).

Σύμφωνα δε με την βεβαίωση που μας χορηγήθηκε της Νομικού Συμβούλου Αρσενοπούλου – Παπαηλία Ελένη με ημερομηνία 21.12.2021, ο ανωτέρω αγρός ανέρχεται σε εμβαδόν ενενήντα τριών τετραγωνικών μέτρων (93 τ.μ.).

Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του κτηματολογικού γραφείου Αττικής, του ανωτέρω αγρού εμφανίζεται με εμβαδόν τίτλου (συμβολαίου) ενενήντα δύο τετραγωνικών μέτρων (92 τ.μ.), το συνολικό εμβαδόν εμφανίζεται με ενενήντα τρία τετραγωνικά μέτρα (93 τ.μ.) και επ' αυτού υπάρχει περιορισμός κυριότητας από τον Διαχειριστή Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου Α.Ε (ΔΕΣΦΑ).

Σύμφωνα με την περιουσιακή κατάσταση 1.1.2021 το εμβαδόν του ανωτέρω αγρού ανέρχεται σε ενενήντα τρία τετραγωνικά μέτρα (93 τ.μ.).

- **Τρίτο ακίνητο Αγροτεμάχιο**, το οποίο αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 28.197/19.01.2007 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Κρωπίας Νίκη σύζυγο Ηλία Τσιρογιάννη το γένος Ιωάννου Μπότη, το οποίο βρίσκεται στη θέση «ΚΟΚΚΙΝΑΡΑΣ - ΣΙΔΕΡΑ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κορωπίου Αττικής, με εμβαδόν τριακοσίων εξήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων και τριάντα επτά εκατοστών μέτρων (365,37 τ.μ.).

Σύμφωνα δε με το τοπογραφικό του αρχιτέκτονα μηχανικού Χριστόπουλου Βασιλείου, το εμβαδόν του ανωτέρου αγροτεμαχίου ανέρχεται σε τριακόσια είκοσι έξι και είκοσι τρία τετραγωνικά μέτρα (326,23 τ.μ.) και εντός του ανωτέρω αγροτεμαχίου βρίσκεται προκατασκευασμένο κτίσμα που αποτελείτε από ένα ισόγειο κτίσμα με σοφίτα με χρήση καταστήματος. Το ισόγειο έχει αναγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 835/1989 οικοδομικής άδειας με νόμιμη επιφάνεια 59,85 τ. μ και με την δήλωση Ν.4495/2017 υπάρχει υπέρβαση δόμησης ισογείου 30 τετραγωνικά μέτρα και έχει κατασκευαστεί και σοφίτα επιφάνειας 28,55 τ.μ. ήτοι σύνολο 118,40 τ.μ. (59,85 + 30 + 28,55 = 118,40)

Σύμφωνα δε με την βεβαίωση που μας χορηγήθηκε της Νομικού Συμβούλου Αρσενοπούλου – Παπαηλία Ελένη με ημερομηνία 21.12.2021, το ανωτέρω αγροτεμάχιο απαλλοτριώθηκε δυνάμει τις υπ' αριθμ. Α 3261/886/11-4-1968 ΦΕΚ 77/1968 πράξης και τελικά διαμορφώθηκε σε εμβαδό τριακόσια είκοσι έξι τετραγωνικά μέτρα και είκοσι τρία εκατοστά μέτρα (326,23 τ.μ.).

Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του κτηματολογικού γραφείου Αττικής, του ανωτέρω αγροτεμαχίου εμφανίζεται με εμβαδόν τίτλου (συμβολαίου) τριακοσίων εξήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων και τριάντα επτά εκατοστών μέτρων (365,37 τ.μ.) και το συνολικό εμβαδόν εμφανίζεται με τριακόσια είκοσι έξι τετραγωνικά μέτρα (326 τ.μ.).



Σύμφωνα με την περιουσιακή κατάσταση 1.1.2021 το εμβαδόν του ανωτέρω αγρού ανέρχεται σε τριακόσια είκοσι έξι τετραγωνικά μέτρα και είκοσι τρία εκατοστά μέτρα (326,23 τ.μ.) στο οποίο έχει αναερθεί κτίσμα εκατόν δέκα οκτώ τετραγωνικών μέτρων και σαράντα εκατοστών μέτρων (118,40 τ.μ.).

- **Τέλος Δύο αγροτεμάχια**, τα οποία αποκτήθηκαν με το υπ' αριθμ. 11.375/10.03.2013 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Κρωπίας Σπυρίδωνος Λυκούργου Παπαγιαννάκου, τα οποία βρίσκονται στη θέση «ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ ή ΣΠΙΤΙ ΦΟΝΤΣΑΚΟΥ» της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής ενότητας Αν. Αττικής, περιφέρεια Αττικής, των οποίων η περιγραφή έχει ως εξής ήτοι:

1) Αγροτεμάχιο με εμβαδόν δώδεκα τετραγωνικών μέτρων και τριάντα εννέα εκατοστών μέτρων (12,39 τ.μ.)

Και

2) Αγροτεμάχιο με εμβαδόν δέκα εννέα τετραγωνικών μέτρων και ογδόντα ένα εκατοστών μέτρων (19,81 τ.μ.).

Σύμφωνα δε με το τοπογραφικό του αρχιτέκτονα μηχανικού Χριστόπουλου Βασιλείου, το εμβαδόν:

- Του πρώτου αγροτεμαχίου ανέρχεται σε δώδεκα τετραγωνικά μέτρα (12,00 τ.μ.).
- Του δεύτερου αγροτεμαχίου ανέρχεται σε είκοσι τετραγωνικά μέτρα (20,00 τ.μ.).

Σύμφωνα δε με την βεβαίωση που μας χορηγήθηκε της Νομικού Συμβούλου Αρσеноπούλου – Παπαηλία Ελένη με ημερομηνία 21.12.2021 το εμβαδόν:

- Του πρώτου αγροτεμαχίου ανέρχεται σε δώδεκα τετραγωνικά μέτρα (12,00 τ.μ.).
- Του δεύτερου αγροτεμαχίου ανέρχεται σε είκοσι τετραγωνικά μέτρα (20,00 τ.μ.).

Σύμφωνα με το απόσπασμα περιγραφικής βάσης του κτηματολογικού γραφείου Αττικής:

- Το πρώτο αγροτεμάχιο εμφανίζεται με εμβαδόν τίτλου (συμβολαίου) δώδεκα τετραγωνικά μέτρα και τριάντα εννιά εκατοστά μέτρα (12,39 τ.μ.) και το συνολικό εμβαδόν εμφανίζεται με δώδεκα τετραγωνικά μέτρα (12,00 τ.μ.),



- Το δεύτερο αγροτεμάχιο εμφανίζεται με το εμβαδόν τίτλου δεκαεννιά τετραγωνικά μέτρα και ογδόντα ένα εκατοστά μέτρα (19,81 τ.μ.) και το συνολικό εμβαδόν εμφανίζεται με είκοσι τετραγωνικά μέτρα (20,00 τ.μ.).

Σύμφωνα με την περιουσιακή κατάσταση 1.1.2021 το εμβαδόν:

- Του πρώτου αγροτεμαχίου ανέρχεται σε δώδεκα τετραγωνικά μέτρα (12,00 τ.μ.).
- Του δεύτερου αγροτεμαχίου ανέρχεται σε είκοσι τετραγωνικά μέτρα (20,00 τ.μ.).

Σημειώνεται ότι, οι ανωτέρω αγροί και τα αγροτεμάχια ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον Μιχαήλ Κοφινά και στον Νικόλαο Κοφινά του Κωνσταντίνου και της Ευγενίας κατά ποσοστό 50% αντίστοιχα.

Ευθύνη του Εντολέα

Ο Εντολέας είναι υπεύθυνος για την παροχή όλων των απαραίτητων πληροφοριών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση καθώς και για την επιβεβαίωση της πληρότητας και του αληθούς των πληροφοριών αυτών.

Ευθύνη ελεγκτή – Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στην σύνταξη της παρούσας Έκθεσης, που βασίζεται στην εκτελεσθείσα εργασία μας, για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με την εξακρίβωση των δύο αγρών και τριών αγροτεμαχίων καθώς και ενός κτίσματος που περιλαμβάνεται στο αγροτεμάχιο και περιγράφονται στην παράγραφο «Σκοπός της Έκθεσης-Νομικό πλαίσιο» της παρούσας έκθεσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 17 της παρ. 3 του Ν. 4548/2018. Η εργασία μας καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που σχετίζονται με τη συγκεκριμένη εντολή.

Με βάση την εντολή που λάβαμε, διενεργήσαμε διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες με βάση τα στοιχεία που μας χορηγήθηκαν και τις συγκεκριμένες πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας από τον Εντολέα καθώς και την επαλήθευσή αυτών όταν αυτό ήταν εφικτό από τρίτες ανεξάρτητες πηγές, όπως:

- ✓ Συμβόλαιο απόκτησης ακινήτων όπως περιγράφονται στην βεβαίωση του Νομικού Συμβούλου που μας χορηγήθηκε με ημερομηνία 21.12.2021.
- ✓ Βεβαίωση Νομικού Συμβούλου για ιδιοκτησία και εμπράγματα βάρη που μας χορηγήθηκε με ημερομηνία 21.12.2021.



- ✓ Πρόσφατα Κτηματολογικά αποσπάσματα από το Κτηματολόγιο της περιφέρειας που βρίσκονται.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ – ΧΡΗΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟ ΩΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΑ

Για την διαμόρφωση του συμπεράσματος για την τελική αξία Εκτίμησης της αξίας του ακινήτου, που περιγράφεται στην παράγραφο «Σκοπός της Έκθεσης-Νομικό πλαίσιο» της παρούσας έκθεσης, λάβαμε υπόψη:

- ✓ Αξία κτήσης των ακινήτων από τα συμβόλαια αγοραπωλησίας των ακινήτων από τους μετόχους της ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΚΟΦΙΝΑΣ Α.Ε.».
- ✓ Αντικειμενική αξία των ακινήτων ή αξία για σκοπούς μεταβίβασης.
- ✓ Πληροφορίες που αναζητήθηκαν -από έρευνα στο διαδίκτυο – για την τρέχουσα εμπορική αξία όμοιων ακινήτων στην περιοχή.
- ✓ Έκθεση εκτίμησης της αξίας των ακινήτων από πιστοποιημένο Ανεξάρτητο Εκτιμητή μηχανικό που συντάχθηκε για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας

Η αξιολόγηση μας είναι στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 17 της παρ. 3 του ν 4548/2018, και ως εκ τούτου η αξιολόγηση σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως δεσμευτική για οποιαδήποτε τρίτα μέρη.

Αποτίμηση

Η εμπορική αξία των ακινήτων που περιγράφεται στην παράγραφο «Σκοπός της Έκθεσης-Νομικό πλαίσιο» της παρούσας έκθεσης, κατά την 22^η Δεκεμβρίου 2021, επιλέγει αυτή που προκύπτει από την Έκθεση Εκτίμησης του Ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή Μηχανικού, η οποία Έκθεση του Εκτιμητή επισυνάπτεται στην παρούσα χορηγηθείσα Έκθεση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής, γιατί κρίθηκε ως η πιο αξιόπιστη – δίκαιη – εύλογη και απολύτως τεκμηριωμένη για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας και η οποία Εκτίμηση συνοπτικά παρατίθεται στη συνέχεια:

- **Η εμπορική αξία του πρώτου Αγρού**, ο οποίος αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 9704/12.11.2009 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Κρωπίας Σπυρίδωνος Λυκούργου Παπαγιαννάκου και βρίσκεται στη θέση «ΦΟΝ ΤΣΑΚΟΥ ή ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κορωπίου του τέως Δήμου Κρωπίας και με εμβαδόν συμβολαίου αγοράς διακοσίων εξήντα τετραγωνικών μέτρων και δέκα εκατοστών μέτρων (260,10 τ.μ.), ενώ το εμβαδόν βάσει της από 1.1.2021 περιουσιακής κατάστασης ισούται με διακόσια τριάντα τετραγωνικά μέτρα (230 τ.μ.), τα οποία τελικά ελήφθησαν υπόψιν από τον εμπειρογνώμονα για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, η οποία ανέρχεται σε ποσό € 6.900 σύμφωνα με την από 15.12.2021 χορηγηθείσα Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλο.



- **Η εμπορική αξία του δεύτερου Αγρού**, ο οποίος αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 10.024/05.03.2010 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Κρωπίας Σπυρίδωνος Λυκούργου Παπαγιαννάκου και βρίσκεται στη θέση «ΣΠΙΤΙ ΦΟΝΤΣΑΚΟΥ ή ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κορωπίου του τέως Δήμου Κρωπίας και με εμβαδόν συμβολαίου αγοράς ενενήντα δυο τετραγωνικών μέτρων (92 τ.μ.), ενώ το εμβαδόν βάσει της από 1.1.2021 περιουσιακής κατάστασης ισούται με ενενήντα τρία τετραγωνικά μέτρα (93 τ.μ.), τα οποία τελικά ελήφθησαν υπόψιν από τον εμπειρογνώμονα για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, η οποία ανέρχεται σε ποσό € 2.900 σύμφωνα με την από 15.12.2021 χορηγηθείσα Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλο.
- **Η εμπορική αξία των ακινήτων που αναλύονται στη συνέχεια**, ανέρχεται σε συνολικό ποσό € 139.200 και η οποία αναλύεται ως εξής, ήτοι:

1) Για το παρακάτω Αγροτεμάχιο ποσού € 9.800

Και

2) Για το παρακάτω κτίσμα που έχει αναγερθεί εντός του προαναφερόμενου Αγροτεμαχίου σε ποσό € 129.400

Οι ανωτέρω αξίες προκύπτουν από την από 15.12.2021 χορηγηθείσα Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλο.

❖ **Αγροτεμάχιο**, το οποίο αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 28.197/19.01.2007 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Κρωπίας Νίκη σύζυγο Ηλία Τσιρογιάννη το γένος Ιωάννου Μπότη και βρίσκεται στη θέση «ΚΟΚΚΙΝΑΡΑΣ - ΣΙΔΕΡΑ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κορωπίου Αττικής και με εμβαδόν συμβολαίου αγοράς τριακόσιων εξήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων και τριάντα επτά εκατοστών μέτρων (365,37 τ.μ.), ενώ το εμβαδόν βάσει της από 1.1.2021 περιουσιακής κατάστασης ισούται με τριακόσια είκοσι έξι τετραγωνικά μέτρα και είκοσι τρία εκατοστά μέτρα (326,23 τ.μ.)

❖ Στο ανωτέρω Αγροτεμάχιο έχει αναγερθεί **κτίσμα** με εμβαδόν εκατόν δέκα οκτώ τετραγωνικών μέτρων και σαράντα εκατοστών μέτρων (118,40 τ.μ.), όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 835/1989 αρχική οικοδομική άδεια και την υποβληθείσα δήλωση ένταξης στο Ν. 4495/2017 καθώς και από τα στοιχεία της υποβληθείς δήλωσης Ε9 χρήσης 2021 και της περιουσιακής κατάστασης που προκύπτει από την εν λόγω δήλωση με ημερομηνία 1.1.2021.

- **Τέλος η εμπορική αξία δύο Αγροτεμάχιων**, τα οποία αποκτήθηκαν με το υπ' αριθμ. 11.375/10.03.2013 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Κρωπίας Σπυρίδωνος Λυκούργου Παπαγιαννάκου και βρίσκονται στη θέση «ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ ή ΣΠΙΤΙ ΦΟΝΤΣΑΚΟΥ» της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής ενότητας Αν. Αττικής, περιφέρεια Αττικής, των οποίων η περιγραφή έχει ως εξής:



1) Αγροτεμάχιο με εμβαδόν συμβολαίου αγοράς δώδεκα τετραγωνικών μέτρων και τριάντα εννέα εκατοστών μέτρων (12,39 τ.μ.), ενώ το εμβαδόν βάσει της από 1.1.2021 περιουσιακής κατάστασης ισούται με δώδεκα τετραγωνικά μέτρα (12,00 τ.μ.), τα οποία τελικά ελήφθησαν υπόψιν από τον εμπειρογνώμονα για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, η οποία ανέρχεται σε ποσό € 400

Και

2) Αγροτεμάχιο με εμβαδόν συμβολαίου αγοράς δέκα εννέα τετραγωνικών μέτρων και ογδόντα ένα εκατοστών μέτρων (19,81 τ.μ.), ενώ το εμβαδόν βάσει της από 1.1.2021 περιουσιακής ισούται με είκοσι τετραγωνικά μέτρα (20,00 τ.μ.) τα οποία τελικά ελήφθησαν υπόψιν από τον εμπειρογνώμονα για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, η οποία ανέρχεται σε ποσό € 600

Οι προαναφερθείσες αξίες προκύπτουν σύμφωνα με την από 15.12.2021 χορηγηθείσα Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλο.

Κατόπιν των ανωτέρω, η συνολική αξία αποτίμησης των προαναφερθέντων ακινήτων, σύμφωνα με την από 15.12.2021 χορηγηθείσα Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλο, ανέρχεται σε **€ 150.000**, ήτοι $(6.900 + 2.900 + 139.200 + 400 + 600 = 150.000)$.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Από τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως περιγράφεται στην παρούσα Έκθεση η συνολική αξία εξακριβωθείσα αξία της εισφοράς σε είδος των ανωτέρω στην ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «**ΚΟΦΙΝΑ Α.Ε.**» ανέρχεται στο ποσό των **€ 150.000**.

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η εργασία μας δεν αποτελεί έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά στην διενέργεια των ανωτέρω διαδικασιών και ως εκ τούτου με την παρούσα Έκθεση δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με άλλα οικονομικά στοιχεία του Εντολέα.

Η παρούσα Έκθεση χορηγείται αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρθηκε ανωτέρω, σύμφωνα με τους όρους της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

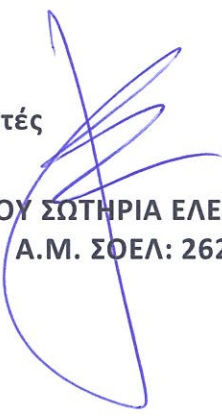


ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΠΙ ΛΟΙΠΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ

Για τους υπογράφοντες Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές όπως και για την ελεγκτική εταιρεία «ACTION AUDITING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ» δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 22.12.2021

Με εκτίμηση,

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Βασίλειος Χαρίσης**Α.Μ. ΣΟΕΛ: 15141**
ΓΚΑΣΙΟΥ ΣΩΤΗΡΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ**Α.Μ. ΣΟΕΛ: 26201**



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πάγια περιουσιακά στοιχεία (γήπεδα και κτιριακές εγκαταστάσεις) ιδιοκτησίας των κκ. Κοφινά Νικόλαου, Κοφινά Μιχαήλ

Εντολέας: κ. Ελένη Αρσενοπούλου-Παπαηλία, δικηγόρος

Ημερομηνία Εκτίμησης: 15.12.2021

Ημερομηνία Σύνταξης: 15.12.2021

Ιωάννης Αλεξόπουλος

Αλ. Διάκου 3, 11524, Αθήνα

T: 6974715020, E: alex67147@gmail.com

Πιστοποιημένος Εκτιμητής ΥΠΟΙΚ ΑΜ 001

Recognized European Valuer (REV – GR/avag/2018/119)



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ε.932/15.12.2021

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Πάγια περιουσιακά στοιχεία (γήπεδα και κτιριακές εγκαταστάσεις) ιδιοκτησίας των κκ. Κοφινά Νικόλαου, Κοφινά Μιχαήλ
Την εκτίμηση ζήτησε:	Η κ. Ελένη Αρσеноπούλου-Παπαηλία δικηγόρος, για λογαριασμό των ιδιοκτητών, με την από 08.11.2021 ανάθεση
Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση:	15.12.2021
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	15.12.2021
Αιτία εκτίμησης	Λογιστική χρήση
Τελική εκτίμηση:	150.000 €
Πιστοποιημένος Εκτιμητής:	Ιωάννης Αλεξόπουλος



Περιεχόμενα

0	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
0.1	Γενικά.....	3
0.2	Μεθοδολογία	4
0.3	Γενικές παραδοχές	4
0.4	Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης.....	5
0.5	Τελική αξία	6
	ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
1	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ, ΘΕΣΗ «ΣΠΙΤΙ ΦΟΝ ΤΣΑΚΟΥ», ΔΕ ΚΡΩΠΙΑΣ	10
1.1	ΓΕΝΙΚΑ.....	10
1.1.1	Αντικείμενο εκτίμησης.....	10
1.1.2	Στοιχεία φακέλου	10
1.1.3	Περιγραφή ακινήτων	10
1.1.3.1	Περιγραφή γηπέδων	10
1.1.3.2	Περιγραφή κτιρίου	12
1.1.4	Περιοχή ακινήτου	13
1.2	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	14
1.2.1	Συγκριτικά στοιχεία κτηματαγοράς – πωλήσεις καταστημάτων	14
1.2.2	Συγκριτικά στοιχεία κτηματαγοράς- πωλήσεις αγροτεμαχίων.....	15
1.3	ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	15
1.3.1	Μεθοδολογία.....	15
1.3.2	Συγκριτική μέθοδος	16
1.4	ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	17



0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

0.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων ιδιοκτησίας των κκ. Κοφινά Νικόλαου, Κοφινά Μιχαήλ για λογιστική χρήση.

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι η 15 Δεκεμβρίου 2021.

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται στη Δημοτική Ενότητα Κρωπίας και είναι τα εξής:

- Αγροτεμάχιο E1 επί της Λεωφόρου Μαρκοπούλου επιφάνειας 12,00 M2
- Αγροτεμάχιο E2 επί της Λεωφόρου Μαρκοπούλου επιφάνειας 93,00 M2
- Αγροτεμάχιο E3 επί της Λεωφόρου Μαρκοπούλου επιφάνειας 230,00 M2
- Αγροτεμάχιο E4 επί της Λεωφόρου Μαρκοπούλου επιφάνειας 326,23 M2 με το επ' αυτού κατάστημα
- Αγροτεμάχιο E5 επί ανώνυμης οδού επιφάνειας 20,00 M2.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε η κ. Ελένη Αρσενοπούλου-Παπαηλία, δικηγόρος, για λογαριασμό των ιδιοκτητών με την από 08.11.2021 ανάθεση.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ.1147/τβ'/13.5.2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθούνται από τους πιστοποιημένους εκτιμητές που υιοθετούν τα πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται εκείνα που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που διενήργησε την 12.12.2021 στα ακίνητα και στην ευρύτερη περιοχή τους ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ιωάννης Αλεξόπουλος, νομίμως καταχωρηθείς στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ' Ν.4152/2013) με αριθμό μητρώου AM 001, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.



0.2 Μεθοδολογία

Κατά τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος.

Κατά τη συγκριτική μέθοδο η αποτίμηση πραγματοποιείται με σύγκριση των συγκριτικών στοιχείων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Αξιολογούνται τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου σε σχέση με εκείνα των συγκριτικών στοιχείων, ώστε να αναπροσαρμοστούν οι τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων για τον καθορισμό εκείνης του εκτιμώμενου. Στοιχεία της σύγκρισης αποτελούν τα επιμέρους χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η αναπροσαρμογή της αξίας γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορές ανάμεσα σε αυτά τα χαρακτηριστικά.

0.3 Γενικές παραδοχές

Η μελέτη εκτίμησης συντάχθηκε με τις ακόλουθες γενικές παραδοχές:

1. Τα στοιχεία που διατέθηκαν είναι αληθή.
2. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά εκάστου ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν δύνανται να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα.
3. Έκαστο ακίνητο είναι συμμορφωμένο με όλους τους κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή, χρήση, σχεδιασμό και λοιπούς παράγοντες.
4. Η φέρουσα ικανότητα του εδάφους είναι επαρκής για την επιβαλλόμενη φόρτιση και επίσης ότι το έδαφος δεν έχει υποστεί μόλυνση από την έως τώρα λειτουργία προηγούμενων χρηστών.
5. Το έδαφος και το υπέδαφος των υπό εκτίμησης ιδιοκτησιών δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο.
6. Τα εκτιμώμενα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κλπ).
7. Έκαστο ακίνητο διαθέτει τα πλεονεκτήματα ενός κενού ακινήτου για την άμεση χρήση του από τον αγοραστή.
8. Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας έκαστης ιδιοκτησίας.
9. Η αξία που προσδιορίζεται αναφέρεται στην ημερομηνία εκτίμησης και λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.



10. Η Αγοραία Αξία ή εύλογη αξία, είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για τα υπό εκτίμηση πάγια στοιχεία.

0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης

Η τάση σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2019, με κύριο χαρακτηριστικό τους διαφορετικούς ρυθμούς προσαρμογής των επιμέρους αγορών και χρήσεων ακινήτων.

Η κτηματαγορά στην περιοχή του υπό εκτίμηση, ακολούθησε τη γενικότερη σημερινή εικόνα της αγοράς ακινήτων, η οποία κατά την τελευταία δεκαετία ήταν πτωτική.

Οι αποτιμήσεις αποτελούν γνώμες σχετικά με την τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης, βάσει συγκεκριμένων παραδοχών. Όπως όλες οι γνώμες, ο βαθμός αξιοπιστίας τους (δηλαδή η πιθανότητα να ταυτιστεί η εκτιμηθείσα αξία με το τίμημα συναλλαγής κατά την ημερομηνία της εκτίμησης) μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά. Οι αποκλίσεις αυτές μπορούν να προκύψουν λόγω συγκεκριμένων ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου, τη θέση του στην αγορά και τη διαθέσιμη πληροφόρηση στον εκτιμητή. Έτσι, δοθείσας της απουσίας ικανοποιητικών πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων πώλησης και μίσθωσης κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, η εκτίμηση γίνεται κατά κύριο λόγο με στοιχεία ζητούμενων τιμών με αντίστοιχη αύξηση της αβεβαιότητας.

Υπό αυτές τις οικονομικές συνθήκες και τη ρευστότητα της αγοράς εκτιμάται ότι το διάστημα ισχύος της παρούσης ανέρχεται σε δώδεκα μήνες.

Η πανδημία κατέστησε δύσκολη την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων στις περισσότερες χώρες, λόγω της έλλειψης δραστηριότητας στην αγορά (οι συναλλαγές είναι σπάνιες αν όχι ανύπαρκτες), όπως αξιώνεται από τον ορισμό της αγοραίας αξίας.



0.5 Τελική αξία

Σύμφωνα με τη μελέτη εκτίμησης η συνολική εκτιμηθείσα εύλογη αξία με κρίσιμο χρόνο την 15.12.2021, ανέρχεται στο ποσό των **150.000 €**.

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής



Ιωάννης Αλεξόπουλος

Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc

Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 001

Recognized European Valuer (REV – GR/avag/2018/119)





ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αγοραία αξία

Αγοραία Αξία (market value) είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

Εύλογη Αξία

Εύλογη Αξία (fair value) είναι η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός παγίου ή που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.

Η Εύλογη Αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία πάγιου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οινωδήποτε σχετικών φόρων.

Αγοραία Αξία για Υπάρχουσα Χρήση

Η υπόθεση ότι η επιχείρηση συνεχίζει, επιβάλλει την αποδοχή μιας Αγοραίας Αξίας για Υπάρχουσα Χρήση. Σ' αυτήν εμπεριέχεται η έννοια της «αξίας στέρξης» ή του καθαρού κόστους αντικατάστασης σε τρέχουσα τιμή, δηλαδή τα έξοδα που καταβάλλει στην αγορά ένας ιδιοκτήτης, για να αγοράσει ένα υποκατάστατο πάγιο στοιχείο. Όπου ισχύουν τέτοιες υποθέσεις μια εκτίμηση επί τη βάσει της Αγοραίας Αξίας για Υπάρχουσα Χρήση μπορεί να οδηγήσει σε αποτελέσματα, τα οποία μπορούν να παραπλανούν, όταν αναφέρονται σε άλλα κείμενα. Εξ αυτού είναι σημαντικό το να εφοδιάζονται τέτοιες εκτιμήσεις πάντα με μια ρητή σημείωση, η οποία να αντανakλά τις ιδιαίτερες συνθήκες της χρησιμοποίησής των.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ)

Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC) αναφέρεται λεπτομερώς στα Πρότυπα και επαναλαμβάνεται περιληπτικά παρακάτω. Είναι μια διαδικασία εκτίμησης που υιοθετείται για να καθορίσει την Αξία Υπάρχουσας Χρήσης στην περίπτωση των εξειδικευμένων ακινήτων που σπάνια, αν ποτέ, πωλούνται στην αγορά παρά σαν τμήμα μιας επιχείρησης. Αυτή δεν θεωρείται ως μέθοδος παραγόμενη από την αγορά, ακόμα κι αν στην προετοιμασία μερικών εκτιμήσεων αγοραίας αξίας, η ανάλυση είναι μερικές φορές βασισμένη σε στοιχεία που έχουν προκύψει από μία ανάλυση ΑΚΑ των πωλήσεων εγκαταστάσεων παραγωγής. Ελλείψει στοιχείων αγοράς χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο ανάλυσης της αγοράς και είναι επομένως ακατάλληλη για χρήση όσων αφορά ακίνητα που κατέχονται με σκοπό την επένδυση ή είναι πλεόνασμα στις λειτουργικές απαιτήσεις της επιχείρησης.



Ρύπανση

Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του.

Επιθεώρηση του κτιρίου

Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση αφανών τμημάτων του κτιρίου, ούτε των τμημάτων εκείνων του ακινήτου που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα, και τα τμήματα αυτά θεωρήθηκαν ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής. Δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάσταση των μη επιθεωρηθέντων τμημάτων και η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνεύεται ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της δομικής κατασκευής ή της αρχιτεκτονικής του κτιρίου.

Δημοσιότητα

Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο ή κατάσταση, ούτε να δημοσιεύεται με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται.



ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, TEGoVA).
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον πελάτη.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τα εκτιμώμενα πάγια.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των υπογραφόντων τη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.



1 ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ, ΘΕΣΗ «ΣΠΙΤΙ ΦΟΝ ΤΣΑΚΟΥ», ΔΕ ΚΡΩΠΙΑΣ

1.1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης είναι τέσσερα όμορα αγροτεμάχια με κτίσμα επί της Λεωφόρου Μαρκοπούλου, στη θέση «ΣΠΙΤΙ ΦΟΝ ΤΣΑΚΟΥ» και ένα πέμπτο σε μικρή απόσταση από αυτά στη Δημοτική Ενότητα και Δήμο Κρωπίας της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής.

1.1.2 Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Κωδικοποιημένο Καταστατικό Σύμφωνα με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 22.09.2020 της Εταιρίας ΚΟΦΙΝΑΣ ΑΕ,
- Τα έντυπα ΕΝΦΙΑ και Ε9 της εταιρίας,
- Η δήλωση υπαγωγής στο Ν.4495/2017 η οποία συντάχθηκε από τον Βασίλειο Χριστόπουλο, αρχιτέκτονα μηχανικό (ΑΠ1947863),
- Το από 06-2018 τοπογραφικό διάγραμμα των πέντε αγροτεμαχίων το οποίο συντάχθηκε από τον Αρχιτέκτονα Μηχανικό Χριστόπουλο Βασίλειο,
- Ο υπ' αριθ. 9704/2009 τίτλος ιδιοκτησίας «Αγοραπωλησία» ο οποίος συντάχθηκε από τον Συμβολαιογράφο Κρωπίας Σπυρίδωνα Παπαγιαννάκο,
- Ο υπ' αριθ. 10024/2010 τίτλος ιδιοκτησίας «Αγοραπωλησία» ο οποίος συντάχθηκε από τον Συμβολαιογράφο Κρωπίας Σπυρίδωνα Παπαγιαννάκο,
- Ο υπ' αριθ. 28197/2007 τίτλος ιδιοκτησίας «Αγοραπωλησία ποσοστού εξ αδιαιρέτου επί αγροτικού ακινήτου» ο οποίος συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κρωπίας Νίκη Τσιρογιάννη Μπότη,
- Το υπ' αριθ. 11375/2013 τίτλος ιδιοκτησίας «Αγοραπωλησία» ο οποίος συντάχθηκε από τον Συμβολαιογράφο Κρωπίας Σπυρίδωνα Παπαγιαννάκο .

1.1.3 Περιγραφή ακινήτων

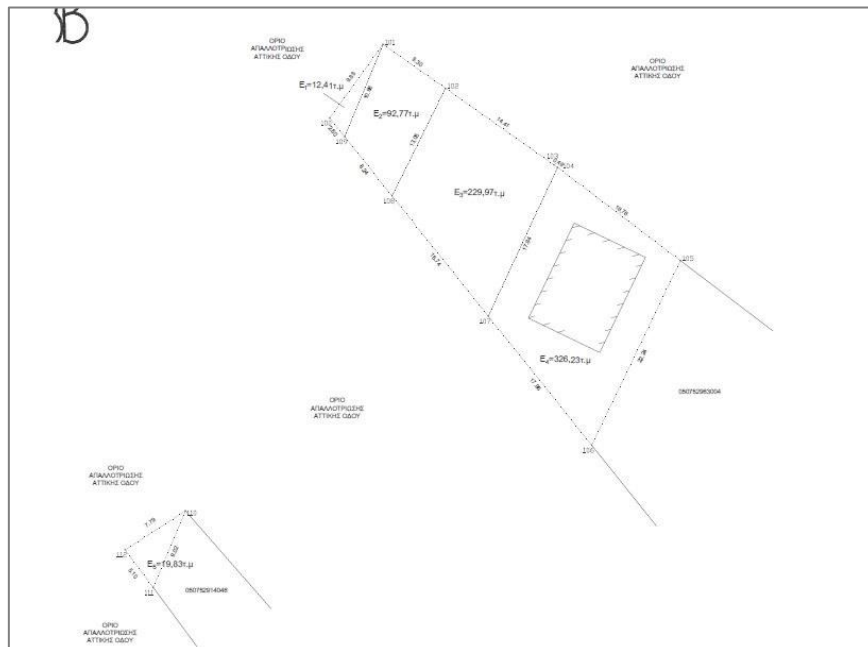
1.1.3.1 Περιγραφή γηπέδων

Τα εκτιμώμενα αγροτεμάχια βρίσκονται εκτός ορίων οικισμού και εκτός ΓΠΣ στη Δημοτική Ενότητα Κρωπίας του ομώνυμου Δήμου. Τα τέσσερα αγροτεμάχια εκ των εκτιμώμενων (Ε1 έως και Ε4) βρίσκονται επί της Λεωφόρου Μαρκοπούλου και έχουν

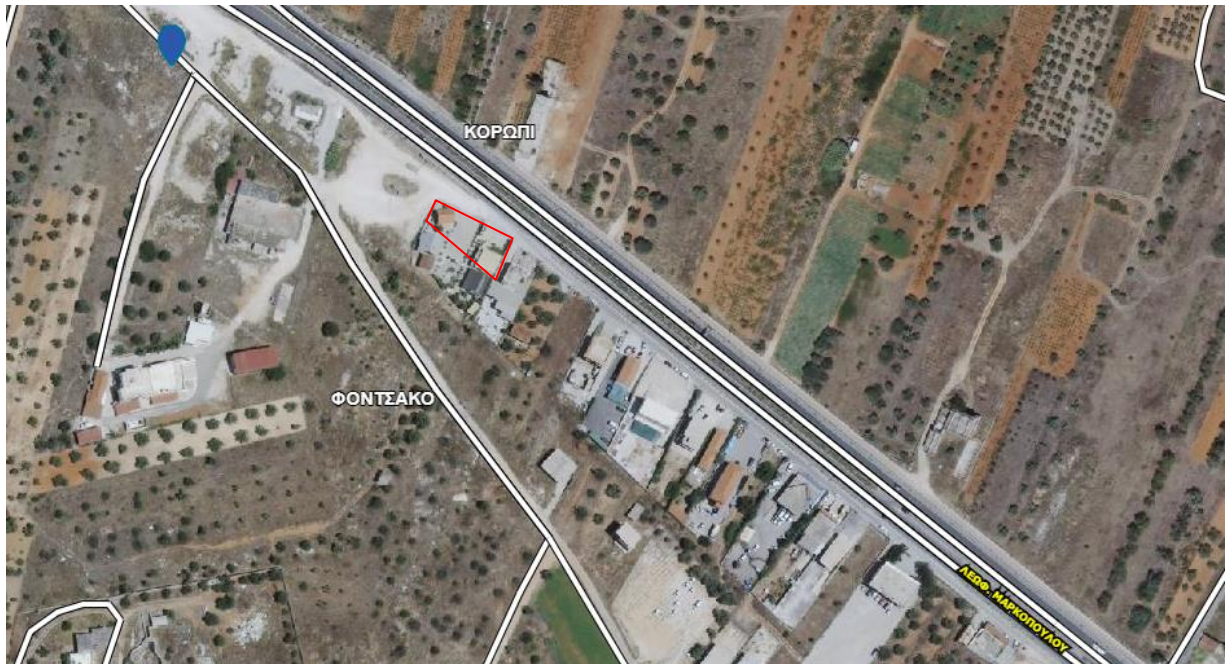
βορειοανατολικό πρόσωπο σε αυτήν και το πέμπτο (Ε5) στη νότια παράλληλη οδό. Έχουν επιφάνειες ως εξής:

- $E1 = 12,00 \text{ M}^2$
- $E2 = 93,00 \text{ M}^2$
- $E3 = 230,00 \text{ M}^2$
- $E4 = 326,23 \text{ M}^2$
- $E5 = 20,00 \text{ M}^2$

Το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο – επίπεδο και η σύσταση εδάφους γαιώδης που δε δημιουργεί προβλήματα θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.



Απόσπασμα τοπογραφικού



Αεροφωτογραφίες κτηματολογίου

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, τα εκτιμώμενα είναι μη άρτια και μη οικοδομήσιμα.

1.1.3.2 Περιγραφή κτιρίου

Εντός των ανωτέρω αγροτεμαχίων βρίσκονται εκθεσιακά προϊόντα (προκατασκευασμένα κτίσματα) της εταιρίας και ένα ισόγειο κτίσμα με σοφίτα με χρήση καταστήματος. Το ισόγειο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 835/1989 οικοδομικής άδειας με νόμιμη επιφάνεια 59,85 M². Σύμφωνα με τη δήλωση Ν.4495/2017 υπάρχει υπέρβαση δόμησης ισογείου 30,00 M² και έχει κατασκευαστεί σοφίτα επιφάνειας 28,55 M².

Το εκτιμώμενο κατά την αυτοψία ήταν μισθωμένο και σε καλή κατάσταση συντήρησης. Θεωρούμε λειτουργική ηλικία κτιρίου 20 έτη.



Δορυφορική άποψη κτιρίου
γεωγραφικές συντ/νες: 37.8962, 23.9107

Ο περιβάλλων χώρος είναι επιμελημένος, διαμορφωμένος με χαμηλό τοίχιο, περίφραξη και φυτεύσεις.

1.1.4 Περιοχή ακινήτου

Το Κορωπί είναι πόλη της Ανατολικής Αττικής, μέρος της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας στα Μεσόγεια, και έδρα του Δήμου Κρωπίας. Σύμφωνα με τη Απογραφή πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. του 2011, έχει 19.164 μόνιμους κατοίκους.

Το Κορωπί παράλληλα με το Μαρόκπουλο και την Κερατέα γνώρισαν σημαντική οικιστική ανάπτυξη μετά τα έργα που πραγματοποιήθηκαν στην ευρύτερη περιοχή το 2004 λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, με πιο αξιοσημείωτο την δημιουργία του νέου Ιπποδρόμου Αττικής και την μεταφορά σε αυτόν όλων των λειτουργιών του παλαιού ιπποδρόμου, στις Τζιτζιφιές. Τα έργα συντέλεσαν στην αποσυμφόρηση της περιοχής τις καλοκαιρινές περιόδους, καθώς έγινε και ο τελικός



προορισμός της περίφημης Αττικής Οδού, ενώ η σύνδεση με το Αεροδρόμιο των Σπάτων είναι άμεση.

Ο χαρακτήρας της ευρύτερης περιοχής είναι αγροτικός, οικιστικός και βιομηχανικός. Η οικιστική και η βιομηχανική ζώνη του Κορωπίου είναι διαχωρισμένες. Το έδαφος είναι πολύ γόνιμο και καλλιεργούνται σε αυτό πλήθος προϊόντων, με σημαντικότερα τα αμπέλια, τις ελιές και τις φιστικιές.

Η επικοινωνία με το κέντρο της Αθήνας επιτυγχάνεται μέσω των νοτίων προαστίων, από τη λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου, τον σταθμό του μετρό και προαστιακού «Κορωπί» και την Αττική Οδό.

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η ευρύτερη περιοχή, καθώς και ολόκληρα τα Μεσόγεια, είναι η δημιουργία ολοκληρωμένου συστήματος αποχέτευσης και ύδρευσης, καθώς και η στενότητα των υπαρχόντων δρόμων στο κέντρο της πόλης, οι περισσότεροι των οποίων παρουσιάζουν άσχημες κακοτεχνίες στο οδόστρωμα.

Η άμεση περιοχή των ακινήτων βρίσκεται εκατέρωθεν της Λεωφόρου Μαρκοπούλου που συνδέει την Αττική οδό με το Μαρκόπουλο. Επί της Λεωφόρου παρατηρούνται αρκετές επαγγελματικές χρήσεις, εμπορικές και βιοτεχνικές. Τα ακίνητα διαθέτουν εύκολη πρόσβαση και εξυπηρετούνται ικανοποιητικά από τα υπεραστικά ΚΤΕΛ.

Τα ακίνητα βρίσκονται:

- α. 1.700 Μ βορειοανατολικά της εξόδου της Αττικής οδού προς Μαρκόπουλο,
- β. 2.500 Μ δυτικά του Κέντρου του Μαρκόπουλου,
- γ. 3.200 Μ βορειοανατολικά του Κέντρου του Κορωπίου.

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.2.1 Συγκριτικά στοιχεία κτηματαγοράς – πωλήσεις καταστημάτων

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης καταστημάτων στις περιοχές περιφερειακά του Κορωπίου και του Μαρκόπουλου κυμαίνονται μεταξύ 1.500 €/Μ2 και 2.000 €/Μ2, ανάλογα την ειδική θέση, την προβολή, την παλαιότητα και την ποιότητα κατασκευής. Από την έρευνα αγοράς προέκυψαν τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

1. Δ. Μαρκόπουλου Μεσογαίας νεόδμητο κατάστημα 160 Μ2, ισόγειο, με υπόγειο 165 Μ2, άνετο parking, μεγάλης προβολής, επί λεωφόρου, πολύ κοντά στην έξοδο της



- Αττικής Οδού και στο αεροδρόμιο, πωλείται ή ενοικιάζεται, αγγελία ιδιοκτήτη, τιμή 310.000€
2. ΚΟΡΩΠΙ, Επαγγελματικό κτίριο 450 Μ2 σε οικόπεδο 2.600 Μ2, 3 επίπεδα, ισόγειο, επενδυτικό, έτος κατασκευής 2002, νεόδμητο, με θέα απεριόριστη, μπάνιο, 1 WC, προσόψεως, θέρμανση αυτόνομη, κλιματισμός, με ενεργειακή κλάση Η, με κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, συναγερμός, βεράντα, τριφασικό, ανελκυστήρας φορτίων, πρόσοψη οικοπέδου 27 μ., βάθος οικοπέδου 96 μ., τιμή 450.000€. GREEK HOME
 3. Μαρκόπουλο, ισόγειο κατάστημα 170 Μ2, και βοηθητικό πατάρι 120 Μ2. Δάπεδα μαρμάρινα στο ισόγειο και στο πατάρι παρκέ. Βρίσκεται σε εμπορική ζώνη μεγάλης προβολής, και είναι κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος. € 290.000 Golden Home Real Estate
 4. ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ Μεσογαίας, κατάστημα 138 Μ2, ισόγειο, ενιαίος χώρος, τιμή 220.000€. ΚΑΜΠΕΡΗΣ REAL ESTATE
 5. ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ Μεσογαίας, νεόδμητο κατάστημα 68 Μ2, ισόγειο, κατασκευή '11, ενιαίος χώρος, 1 wc, parking, τιμή 140.000€. Golden Home

1.2.2 Συγκριτικά στοιχεία κτηματαγοράς- πωλήσεις αγροτεμαχίων

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης αγρών στην περιοχή κυμαίνονται μεταξύ 20 €/Μ2 και 40 €/Μ2/μήνα, ανάλογα τη θέση, τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά, την πρόσβαση και την προβολή. Από την έρευνα αγοράς προέκυψαν τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

1. Κορωπί Αγροτεμάχιο Προς Πώληση, Εκτός σχεδίου, 4.000 Μ2, Επίπεδο, εύκολη πρόσβαση, χαρτί δασαρχείου, 100 ρίζες ελιές, πλησίον αεροδρομίου, λεωφόρου Μαρκόπουλου και Αττικής οδού, Κοντά σε: Αεροδρόμιο, Τιμή: 90.000€. Plasis Γλυφάδα
2. Κορωπί - Κορωπί, Αγροτεμάχιο, Εκτός σχεδίου, 3.650 Μ2, Χαρακτηριστικά: Αμφιθεατρικό, Επίπεδο, Θέα: Βουνό, Αποτελείται από: Πρόσοψη (μ): 17,5, Με Κτίσμα 167 Μ2, Περιφραγμένο, Τιμή: 130.000€. Aspis Real Estate

1.3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.3.1 Μεθοδολογία

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος. Θεωρούμε ότι η αξία του συνόλου των εκτιμώμενων όμορων ακινήτων προκύπτει κυρίως από την αξία του νομίμως υφιστάμενου μισθωμένου κτίσματος καθώς τα αγροτεμάχια είναι μη άρτια και μη οικοδομήσιμα.



1.3.2 Συγκριτική μέθοδος

Σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο, η αξία του ακινήτου προκύπτει από τη συσχέτιση τιμών πώλησης με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εφαρμόζοντας τους κατάλληλους συντελεστές αναπροσαρμογής.

- Αναγωγή επιφανειών: υπόγειο στο 20% του ισογείου και πατάρι/όροφος στο 36%.
- Αναγωγή λόγω μεγέθους 1% ανά 10 M2.
- Εφαρμόζεται συντελεστής 1,0% ανά έτος παλαιότητας (ανακαινίσεις συνυπολογίζονται).
- Λόγω θέσης: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά βρίσκονται σε αντίστοιχες θέσεις
- Αναγωγή λόγω ειδικών χαρ/κών (σχήμα, θέα, κ.λπ.): κατά περίπτωση
- Λόγω ποιότητας κατασκευής: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά είναι αντίστοιχης ποιότητας κατασκευής
- Οι ζητούμενες τιμές πώλησης (Τ.Π.) θα καταλήξουν σε ένα μειωμένο τελικό συμβατικό τίμημα κατά 15%.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ										
A/A	Επιφάνεια (M2)	Τιμή πώλησης	Τιμή μονάδας €/M2	μεγέθους	Παλαιότητα κατασκευής	ειδικών χαρ/κών	θέσης	ποιότητας κατασκευής	Διαπρ/ση	Ανηγμένη τιμή
1	193	310.000	1.606	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1.488
2	240	450.000	1.875	1,14	0,98	1,00	1,00	1,00	0,85	1.781
3	218	290.000	1.330	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1.266
4	138	220.000	1.594	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1.409
5	68	140.000	2.059	0,97	0,89	1,00	1,00	1,00	0,85	1.511
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ										1.491

Η ανηγμένη επιφάνεια του εκτιμώμενου κτιρίου υπολογίζεται σε:

$$E = 89,85 \text{ M2} \times 100\% + 28,55 \text{ M2} \times 36\% = 101,13 \text{ M2}.$$

Επομένως σύμφωνα με τους ανωτέρω υπολογισμούς, η τελική αξία του κτιρίου προκύπτει ως εξής:

$$A = 101,13 \text{ M2} \times 1.491 \text{ €/M2} = 149.294 \text{ €}$$

Από την έρευνα αγοράς για αγροτεμάχια στην περιοχή προκύπτει εύλογη τιμή μονάδος 30 €/M2. Οπότε ανά ακίνητο προκύπτουν τα εξής:



Πάγιο	Επιφάνεια M2	Τιμή μονάδας €/M2	Αξία €	Αξία στρογγ. €
E1	12,00	30	360	400
E2	93,00	30	2.790	2.800
E3	230,00	30	6.900	6.900
E4	326,23	30	9.787	9.900
Αξία γης 1-4	661,23		19.837	20.000
Αξία κτίσματος			129.457	129.400
E5	20,00	30	600	600

1.4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Με βάση τα ανωτέρω, η εύλογη αξία των εκτιμώμενων είναι ίση με ίση με 150.000 € η οποία αναλύεται κατόπιν στρογγύλευσης σε:

Αξία E1-E4:	20.000 €
<u>Αξία κτισμάτων:</u>	<u>129.400 €</u>
Αξία μισθωμένου ακινήτου:	149.400 €

<u>Αξία E5:</u>	<u>600 €</u>
Σύνολο:	150.000 €

Ήτοι η συνολική αξία των ακινήτων ανέρχεται σε Εκατόν Πενήντα χιλιάδες ευρώ (150.000 €) για την 15.12.2021.



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

