Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.06.16 14:05:24 EEST
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,16/06/2022

Αριθ. Πρωτ.:2645774

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **CREDIBLE SERVICES Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7263401000**.

Την **16/06/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2886832**, η από 06/06/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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

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

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

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου σε νεοσύστατη ανώνυμη εταιρεία, της εταιρείας «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» ΜΕ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «CREDIBLE SERVICES Α.Ε.» κατά την 31.03.2022 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, Ιούνιος 2022

Προς:
CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Από:
Σπυρίδων Αρ. Μήλιος
Δημήτριος Αν. Μάνος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 4
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 4
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 5
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 5
1. Ίδρυση 5
2. Έδρα 5
3. Διάρκεια 5
4. Σκοπός 5
5. Μετοχικό Κεφάλαιο 7
6. Διοίκηση - Διαχείριση 7
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 8
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 9
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 10
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας 11
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 12
Περιουσία του εισφερόμενου κλάδου 12
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ 13
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» ΣΤΗΝ ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ISN DEVELOPMENT A.E.» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.03.2022 21
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 21



Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΑΡ. ΜΗΛΙΟΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 37121
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΜΑΝΟΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 35641

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου σε νεοσύστατη ανώνυμη εταιρεία, της εταιρείας «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» ΜΕ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «CREDIBLE SERVICES Α.Ε.» κατά την 31.03.2022 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, 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 του εισφερόμενου κλάδου, (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της μερικής διάσπασης της της εταιρείας με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» (εφεξής «Εταιρεία») με σύσταση νέας εταιρείας, σύμφωνα με την από 28/03/2022 απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 27.05.2022 επιστολή της εταιρείας «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» με διακριτικό τίτλο «CREDIBLE SERVICES Α.Ε.», με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αυτής, προκειμένου με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019, να γίνει μερική διάσπαση της εταιρείας με σύσταση νέας εταιρείας κατά την 31.03.2022. Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, του κλάδου ακινήτων, βάσει της Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού της 31ης Μαρτίου 2022.

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 της περιουσίας κλάδου που εισφέρεται σε υπό σύσταση νέα εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας κατά την 31.03.2022 του κλάδου που εισφέρεται σε υπό σύσταση νέα εταιρεία. 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 ΥΠΟ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14/12/2006 με την υπ' αριθ. 2084/2006 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών κ. Ελένης Αναστασίου Ζόμπολα, έλαβε άδεια συστάσεως και εγκρίθηκε το καταστατικό της με την υπ' αριθ. 38161/14.12.2006 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και καταχωρήθηκε στο ΦΕΚ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ με αριθμό 13554/15.12.2006.

Η Εταιρεία έχει ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 007263401000 και Α.Φ.Μ. 998644115

2. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων και ειδικότερα επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4. του καταστατικού η διάρκεια της Εταιρείας ορίστηκε σε πενήντα (50) έτη και λήγει το έτος 2056.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού σκοπός της Εταιρείας είναι:

1) Η αγορά και επένδυση σε γη ως και η μελέτη και διαμεσολάβηση για την αξιοποίηση ακινήτων περιουσιακών στοιχείων.
2) Η εν γένει μελέτη και κατασκευή κτιρίων.
3) Η εμπορία, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.
4) Η ίδρυση, λειτουργία και εκμετάλλευση γκαράζ.
5) Η παροχή υπηρεσιών διαμεσολάβησης, μεσιτείας σε αγοραπωλησίες ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, η έρευνα και σύνταξη σχετικών μελετών, η συμμετοχή σε δημοπρασίες και πλειστηριασμούς για λογαριασμό της ή για λογαριασμό και κατ' εντολή τρίτου.
6) Η αξιολόγηση της φερεγγυότητας και εκτίμηση της αξίας τίτλων κυριότητας τρίτων.
7) Η παροχή υπηρεσιών διαμεσολάβησης, διαχείρισης, αξιολόγησης, διεκπεραίωσης καθώς και διοικητικής, γραμματειακής, μηχανογραφικής και εν γένει συμβουλευτικής υποστήριξης σε δραστηριότητες σχετικές με επισφαλείς απαιτήσεις τρίτων (φυσικών ή νομικών προσώπων) κατ' εντολή και για λογαριασμό τους.
8) Η οργάνωση και εκμετάλλευση τουριστικών, αγροτουριστικών και ξενοδοχειακών μονάδων κάθε είδους, η εκπόνηση μελετών και η παροχή συμβουλών σε θέματα τουρισμού. Η εταιρεία δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 2396/1996.
9) Η παροχή υπηρεσιών χρηματοοικονομικού συμβούλου και η συμμετοχή σε διαγωνισμούς για τη διαχείριση, οργάνωση και παρακολούθηση της εκτέλεσης κοινοτικών χρηματοδοτικών προγραμμάτων.
10) Η παροχή υπηρεσιών για την οργάνωση, εκτέλεση, διαχείριση και γενικότερη υποστήριξη έργων σχετικών με εναλλακτικές και ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και το περιβάλλον.
11) Η παραγωγή, εμπορία, μεταπώληση και εκμετάλλευση μηχανογραφικών εφαρμογών πληροφορικής (λογισμικού-software) και η αντιπροσώπευση και πώληση επί προμηθεία άλλων προγραμμάτων (λογισμικού-software) οιασδήποτε άλλης επιχειρήσεως του εσωτερικού ή του εξωτερικού. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών πληροφορικής. Η ανάλυση και η σύνταξη μελετών πληροφορικής. Η εμπορία μηχανολογικού εξοπλισμού πληροφορικής (ηλεκτρονικοί υπολογιστές, εκτυπωτές, φωτοτυπικά, και πάσης φύσεως μηχανολογικού εξοπλισμού πληροφορικής και αναλωσίμων αυτών) και η αντιπροσώπευση οίκων του εξωτερικού ή του εσωτερικού που δραστηριοποιούνται σε οποιονδήποτε τομέα του μηχανολογικού εξοπλισμού συστημάτων πληροφορικής (hardware).
12) Υπηρεσίες Εκτίμησης αξίας ακίνητης περιουσίας
13) Η εν γένει παροχή υπηρεσιών που είναι συναφής με τις άνω δραστηριότητες.
Για την επιδίωξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί :
Να ενεργεί κάθε πράξη που εξυπηρετεί την επίτευξη του εταιρικού σκοπού στο όνομά της ή για λογαριασμό Ελληνικών ή ξένων οίκων με την ιδιότητα του εμπορικού αντιπροσώπου.

Να ιδρύει και να συμμετέχει σε οποιοδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου ή να συγχωνεύεται με άλλες εταιρείες, στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή και να συγκροτεί κοινοπραξίες ή αντιπροσωπείες στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.
Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή.
Να ιδρύει καταστήματα, γραφεία και αντιπροσωπείες σε οποιεσδήποτε πόλεις της Ελλάδας ή του Εξωτερικού.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 341.000,00, διαιρούμενο σε 17.050 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 20,00 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο κατά την 31.03.2022 έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

	Συμμετοχή σε κεφάλαιο		
Μέτοχοι	**Μετοχές**	**Κεφάλαιο**	**ποσοστό**
ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΠ. ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΣ	15.771	€ 315.420,00	92,4986%
ΗΛΙΑΣ Β. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ	853	€ 17.060,00	5,0029%
ΕΥΘΑΛΙΑ Ι. ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΥ	426	€ 8.520	2,4985%
ΣΥΝΟΛΟ	**17.050**	**€ 341.000,00**	**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 20 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 εκλέχθηκε από τη Γ.Σ. των μετόχων της 01.09.2018 για πενταετή θητεία (μέχρι την 31.08.2024) Με απόφαση του Δ.Σ. της 20.9.2021 έγινε αντικατάσταση μέλους. Έτσι την 31.03.2022 το Δ.Σ. αποτελείται από τους:

1. Χρήστος Αντ. Νούσιας, Πρόεδρος Δ.Σ. και Δ/νων Σύμβουλος
2. Σοφία Λ. Γιαννοπούλου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
3. Χρυσάνθη Ι. Ντινόπουλου, Μέλος Δ.Σ.
4. Γεώργιος Αθ. Σταθόπουλος, Μέλος Δ.Σ.
5. Κωνσταντίνος Σ. Σοφιανόπουλος, Μέλος Δ.Σ.

Την Εταιρεία εκπροσωπεί και δεσμεύει με την υπογραφή του ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος Χρήστος Αντ. Νούσιας και η αντιπρόεδρος Σοφία Λ. Γιαννοπούλου

Η Δημοσίευση της εκλογής του Δ.Σ. από την Γενική Συνέλευση της 01/09/2018, έγινε στο Γ.Ε.ΜΗ. με κωδικό αριθμό καταχώρησης 1523153/11.10.2018.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις της παραγρ. 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή διπλογραφικό και υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού.
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Η Διασπώμενη Εταιρεία δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεών της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

Η Διασπώμενη Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 23, του Ν. 4308/2014.

Μας παραδόθηκε «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31η Μαρτίου 2022, η οποία συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31/03/2022 του εισφερόμενου κλάδου, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης με σύσταση νέας εταιρείας. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία του εισφερόμενου κλάδου την ημερομηνία αυτή.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31.03.2022, όπως αυτές προκύπτουν από την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.03.2022

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	**Ποσά σε ευρώ**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	1.249.370,50
Σύνολο	**1.249.370,50**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**1.249.370,50**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	6.082,18
Σύνολο	**6.082,18**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**6.082,18**
Σύνολο Ενεργητικού	**1.255.452,68**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	265.200,00
Σύνολο	**265.200,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	48.199,33
Αποτελέσματα εις νέο	588.409,82
Σύνολο	**636.609,15**
Σύνολο καθαρής θέσης	**901.809,15**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Κρατικές επιχορηγήσεις	258.383,16
Σύνολο	**258.383,16**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	89.517,76
Εμπορικές υποχρεώσεις	123,99
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	618,62
Λοιπές υποχρεώσεις	5.000,00
Σύνολο	**95.260,37**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**353.643,53**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**1.255.452,68**

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από την υπό διάσπαση Εταιρεία, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- ΦΕΚ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ με αριθμό 13554/15.02.2006 όπου έχει καταχωρηθεί στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών η σύσταση της εταιρείας με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ»

- Την από 28.03.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μερική διάσπαση της εταιρείας με σύσταση νέας ανώνυμης εταιρείας, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Ν. 4601/2019 για τους εταιρικούς μετασχηματισμούς, του Ν. 4548/2018 και του αρ.54 του Ν. 4172/2013.
- Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου
- Πρακτικά της Συνέλευσης των μετόχων.
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού» έχει υπογραφεί από τον Πρόεδρο του Δ.Σ και από τον λογιστή της εταιρείας
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της συνταχθείσας «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού»
- Μητρώο Παγίων
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), και συμβάσεις δανείων
- Συμφωνίες με πελάτες και πιστωτές
- Πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείων
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους.
- Φορολογική ενημερότητα
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία του εισφερόμενου κλάδου της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μερικής διάσπασης εκτιμήθηκε η περιουσία του εισφερόμενου κλάδου ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία του εισφερόμενου κλάδου της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας την 31.03.2022, είναι αυτή

η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση της «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού».
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31.12.2021.
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του εισφερόμενου κλάδου.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
5. Επισκόπηση των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου, και των Συνελεύσεων των μετόχων της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας.

Περιουσία του εισφερόμενου κλάδου

Η περιουσία του εισφερόμενου κλάδου προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτού, κατά την 31.03.2022, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών του στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεων του συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31.03.2022, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
1. Ακίνητα	**1.249.370,50**	**1.518.577,28**
Ανάλυση:		
1.1 Οικόπεδα	198.007.27	336.000,00
1.1.1 Οικόπεδα Πανόπουλου Ηλείας	39.000.00	50.000,00
Αφορά τέσσερα οικόπεδα στη θέση Κερασιά, εντός του οικισμού Πανόπουλου της τοπικής κοινότητας Αντρωνίου της Δημοτικής ενότητας Λασιώνος του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας της περιφερειακής ενότητας Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος ως εξής: 1) Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 1033,85 τ.μ. με αξία κτήσεως € 11.000,00 2) Οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο εκτάσεως 799,04 τ.μ. με αξία κτήσεως € 6.500,00 3) Οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο εκτάσεως 870,50 τ.μ. με αξία κτήσεως € 11.500,00 4) Οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο εκτάσεως 843,63 τ.μ. με αξία κτήσεως € 10.000,00 Τα οικόπεδα περιήλθαν στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή δυνάμει του υπ' αριθμ. Συμβολαίου 12255/03.11.2014 και της υπ' αριθμ. 15105/17.07.2020 πράξης διόρθωσης της Συμβολαιογράφου Πύργου Ηλείας Μαρίας Κ. Χριστοπούλου. Έχουν μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Λαμπείας Ηλείας με το αρχικό συμβόλαιο αγοράς στον τόμο 50 και με α.α. 93 και με την πράξη διόρθωσης στο ίδιο υποθηκοφυλακείο στον τόμο 50 και με α.α. 706. ✓ Έχου καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Από τα πιστοποιητικά του υποθηκοφυλακείου της 07/05/2022 προκύπτει ότι είναι ελεύθερα βαρών.		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 50.000,00 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 50.000,00**		
1.1.2 <u>Αναλογία Οικοπέδου Μομφεράτου 136</u> Αφορά το ποσοστό συνιδιοκτησίας 648/1000 στο οικόπεδο 132,60 τ.μ. επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136 και Πατριάρχου Ιερεμίου 35 του Δήμου Αθηναίων που αντιστοιχεί σε τρεις υπόγειες αποθήκες και στα γραφεία 3ου, 4ου 5ου και 6ου ορόφου στο κτίριο που έχει κτισθεί στο παραπάνω οικόπεδο. Βλέπε κατωτέρω παρ. 1.2.1 κτίρια. Αξία κτήσεως ευρώ 137.860,77 ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 246.000,00 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 246.000,00**	137.860,77	246.000,00
1.1.3 <u>Αγροτεμάχιο στη Μιράκα Ηλείας</u> Αφορά ένα αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου πόλεως, εκτάσεως 4.333,65 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο στην κτηματική περιφέρεια του Δημοτικού Διαμερίσματος Μιράκας του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας της περιφερειακής ενότητας Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος. Το οικόπεδο περιήλθε στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή δυνάμει του υπ' αριθμ. 7726/02.03.2022 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Α. Ζόμπολα. Έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του κτηματολογίου υποκαταστήματος Πύργου στον τόμο 121 και με α.α. 288 (εκ μεταφοράς των βιβλίων του πρώην υποθηκοφυλακείου Ολυμπίας). Αξία κτήσεως € 21.146,50 ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχειι δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ	21.146,50	40.000,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ Από τα πιστοποιητικά του κτηματολογικού γραφείου Πύργου της 16/05/2022 προκύπτει ότι είναι ελεύθερο βαρών. Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 40.000,00 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 40.000,00**		
1.2 <u>Κτίρια</u>	1.051.363,23	1.182.577,28
1.2.1 <u>Γραφεία Ιωσήφ Μομφεράτου 136</u>	264.569,57	332.000,00
α) Γραφεία 4ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 76,04 τ.μ Αξίας κτήσεως 136.684,65 Αποσβεσμένη 82.053,02 Αναπόσβεστη 54.892,25	54.892,25	89.400,00
β) Γραφεία (μεζονέτα) 5ου και 6ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 114,44 Αξίας κτήσεως 185.174,46 Αποσβεσμένη 110.950,36 Αναπόσβεστη 74.224,10	74.224,10	141.150,00
γ) Αποθήκη Υ4 υπογείου συνολικής επιφάνειας 11,17 τ.μ. . Αξίας κτήσεως 816,02 Αποσβεσμένη 488,94 Αναπόσβεστη 327,08	327,08	4.900,00
δ) Αποθήκη Υ5 υπογείου συνολικής επιφάνειας 10,27 τ.μ . Αξίας κτήσεως 816,02 Αποσβεσμένη 488,94 Αναπόσβεστη 327,08	327,08	4.500,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Τα παραπάνω δύο γραφεία και οι δύο αποθήκες μαζί με την αναλογία 472/000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου περιήλθαν στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ως εργολαβικό αντάλλαγμα δυνάμει του υπ' αριθμ. 2.730/20.06.2008 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Α. Ζόμπολα.. ✓ Έχουν μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4801 και με α.α. 72 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου της 03.05.2022 προκύπτει ότι έχουν εγγραφεί προσημειώσεις για τα διαμερίσματα ποσού € 260,000,00 υπέρ της τράπεζας EUROBANK για δάνειο του οποίου το υπόλοιπο την 31.03.2022 ανέρχεται σε € 89.517,76.		
ε) Γραφεία 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 76,04 τ.μ Αξίας κτήσεως 136.684,65 Αποσβεσμένη 3.644,92 Αναπόσβεστη 133.039,73	133.039,73	89.400,00
στ) Αποθήκη Υ3 υπογείου συνολικής επιφάνειας 6,04 τ.μ. Αξίας κτήσεως 1.807,54 Αποσβεσμένη 48,21 Αναπόσβεστη 1.759,33	1.759,33	2.650,00
Τα παραπάνω γραφεία και η αποθήκη μαζί με την αναλογία 176/000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου περιήλθαν στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή δυνάμει του υπ' αριθμ. 7.644/27.07.2021 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Α. Ζόμπολα. Έχουν μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5810 και με α.α. 176 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
- στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Από τα πιστοποιητικά του υποθηκοφυλακείου της 11/05/2022 προκύπτει ότι είναι ελεύθερα βαρών. Για τον προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων επί του οικοπέδου Μομφεράτου 136 λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται ως εξής:		

Γραφεία 3ου ορόφου	€	89.400,00
Γραφεία 4ου ορόφου	€	89.400,00
Γραφεία 5ου και 6ου ορόφου	€	141.150,00
Αποθήκη Υ3	€	2.650,00
Αποθήκη Υ4	€	4.900,00
Αποθήκη Υ5	€	4.500,00
Σύνολο	€	332.000,00

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 332.000,00

1.2.2 **Κτίρια στο Πανόπουλου Ηλείας** Αφορά δύο διώροφες επαγγελματικές κατοικίες με υπόγειο και στέγη οι οποίες κατασκευάστηκαν το έτος 2014 επί των ανωτέρω αναφερομένων οικοπέδων στο Πανόπουλο Ηλείας (βλέπε παρ. 1.1.1) συνολικής επιφάνειας του Α κτιρίου κυρίων χώρων 207,69 τ.μ και βοηθητικών 131,98 τμ και του κτιρίου Β κυρίων χώρων 180,05 τ.μ. και βοηθητικών 119,50 τ.μ., όπως προκύπτει από την οικοδομική άδεια της 12.03.2014.	786.793,66	850.577,28
α) κτίριο Α Αξίας κτήσεως 467.836,94 Αποσβεσμένη 89.775,56 Αναπόσβεστη 378.061,38	378.061,38	421.000,00
β) κτίριο Β Αξίας κτήσεως 434.269,58 Αποσβεσμένη 83.958,77 Αναπόσβεστη 350.310,81	350.310,81	369.000,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
γ) Περίφραξη και διαμόρφωση οικοπέδων Αξίας κτήσεως 32.004,81 Αποσβεσμένη 4.160,62 Αναπόσβεστη 27.844,19 Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται ως εξής:	27.844,19	30.000,00
Κτίριο Α € 421.000,00 Κτίριο Β € 369.000,00 Περίφραξη και διαμόρφωση οικοπέδου € 30.000,00 Σύνολο € 820.000,00		
Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 820.000,00		
Όλα τα ακίνητα έχουν δηλωθεί στο κτηματολόγιο ως εξής: Νομός: ΑΤΤΙΚΗΣ — ΟΤΑ: ΑΘΗΝΑΙΩΝ — Α.Π. Δήλωσης: 05009030400117860 Νομός: ΗΛΕΙΑΣ — ΟΤΑ: ΑΝΤΡΩΝΙΟΥ — Α.Π. Δήλωσης: 15028041900083008 Νομός: ΗΛΕΙΑΣ — ΟΤΑ: ΜΙΡΑΚΑΣ — Α.Π. Δήλωσης: 15142000001112522		
δ) GRILL HOUZE υπό κατασκευή Αξία κτήσεως έως 31.03.2022 € 30.577,28 ✓ Έχουν καταχωρηθεί στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ίδιο ποσό των ευρώ 30.577,28**	30.577,28	30.577,28
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**1.249.370,50**	**1.518.577,28**
2. Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία **Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές** **Εμπορικές απαιτήσεις**	6.082,18	6082,18

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Αφορά τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών) κατά την 31.3.2022, ως εξής: **ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ (Χ.Υ.)** — **ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.03.2022** ΠΑΝΑΓΟΥΛΙΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ — 882,18 ΜΠΟΝΕΛΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ — 5.200,00 **ΣΥΝΟΛΟ — 6.082,18** Επιβεβαιώσαμε τα χρεωστικά υπόλοιπα των παραπάνω προμηθευτών από τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους. **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ίδιο ποσό των € 6.082,18**		
Σύνολο ενεργητικού	**1.255.452,68**	**1.524.659,46**
Υποχρεώσεις		
3. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
3.1. Κρατικές επιχορηγήσεις	**258.383,16**	**258,383,16**
Αφορά υπόλοιπο επιχορήγησης για επενδυτικό σχέδιο ανέγερσης δύο τουριστικών κατοικιών στο Πανόπουλο Ηλείας. Σύνολο επιχορήγησης € 334.173,53 Αναλογούσες αποσβέσεις € 75.790,37 Υπόλοιπο 31.03.2022 € 258.383,16 **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτού στο ίδιο ποσό των € 258.383,16**		
4. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
4.1 Τραπεζικά δάνεια	**89.517,76**	**89.517,76**
Αφορά υπόλοιπο δανείου κατά την 31.03.2022 το οποίο λήφθηκε την 21.11.2014 από την τράπεζα EUROBANK για την κάλυψη της ίδιας συμμετοχής επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή επαγγελματικής στέγης στο Πανόπουλο Ηλείας. ✓ Αρχικό ποσό δανείου € 200.000,00		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ Εξόφληση σε 120 μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις αρχής γενομένης από το 2ο μήνα του 2015. ✓ Επιτόκιο euribor τρίμηνης διάρκειας πλέον περιθωρίου 6,25% ✓ Την ύπαρξη του υπολοίπου του δανείου διαπιστώσαμε με συμφωνία του με το αντίστοιχο υπόλοιπο του αντιγράφου λογαριασμού της τράπεζας. **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτού στο ίδιο ποσό των € 89.517,76**		
4.2 <u>Εμπορικές υποχρεώσεις</u> Αφορά οφειλή € 123,99 κατά την 31.03.2022 στον προμηθευτή ΚΩΝ. & ΝΙΚ.ΝΤΙΝΟΣ ΟΕ. Επιβεβαιώσαμε το υπόλοιπο του παραπάνω προμηθευτή από το αντίγραφο λογαριασμού του προμηθευτή. Από την επισκόπηση της κίνησης του λογαριασμού δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής της υποχρέωσης. **Εκτιμούμε την συνολική αξία στο ίδιο ποσό των € 123,99**	**123,99**	**123,99**
4.3 <u>Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης</u> Αφορά οφειλές σε ΕΦΚΑ των σε εξέλιξη οικοδομικών εργασιών στα κτίρια Πανόπουλου Ηλείας **Εκτιμούμε την συνολική αξία στο ίδιο ποσό των € 618,62**	**618,62**	**618,62**
4.4 <u>Λοιπές υποχρεώσεις</u> Αφορά την αξία εγγυήσεων ενοικίων που έχουν ληφθεί για μίσθωση γραφείων στην Αστική Εταιρεία Δικαστικών Επιμελητών Ι.ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ όπως αυτή προκύπτει από το συμβόλαιο μίσθωσης. **Εκτιμούμε την συνολική αξία στο ίδιο ποσό των € 5.000,00**	**5.000,00**	**5.000,00**
<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	**353.643,53**	**353.643,53**
<u>Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων</u>	**353.643,53**	**353.643,53**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» ΣΤΗΝ ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ISN DEVELOPMENT Α.Ε.» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.03.2022

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

Σύνολο **Ενεργητικού**	Ευρώ	1.524.659,46
Μείον: Σύνολο **Παθητικού**	«	353.643,53
Καθαρή Θέση την 31.03.2022	Ευρώ	**1.171.015,93**

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31.03.2022 εκτιμάται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου εκατό εβδομήντα μία χιλιάδων δέκα πέντε ευρώ και ενενήντα τρία λεπτά. **(1.171.015,93).**

Η Καθαρή θέση εξ ευρώ 1.171.015,93 αντιστοιχεί σε:

	Ποσά σε ευρώ
-Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	265.200,00
-Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	48.199,33
- Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (κερδών) εις νέον	588.409,82
Σύνολο	901.809,15
Πλέον:	
-Υπεραξία ακινήτων ως εκτίμηση	269.206,78
Καθαρή θέση	**1.171.015,93**

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου σε υπό σύσταση νέα εταιρεία της εταιρείας «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ

ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ την 31.03.2022 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 27.05.2022. 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 Υπό διάσπαση Ανώνυμης 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. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Υπό διάσπαση Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη , ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 28.03.2022 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της μερικής διάσπασης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.
5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μερικής διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019. Η Έκθεσή μας εξαρτάται από τη ρητή

αποζημίωση της Εταιρείας προς όφελός μας, η οποία θα μας προφυλάσσει από κάθε επιβολή βλάβης και έναντι τυχόν ζημιών και εξόδων ή οποιουδήποτε άλλου κόστους και λοιπών συνεπειών που μπορεί να μας επιβληθούν σε σχέση με την παροχή της παρούσας Έκθεσης.

6. 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.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2022

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΑΡ. ΜΗΛΙΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37121

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΜΑΝΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 35641

ATC ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ε.Π.Ε.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Εκτιμήσεις Πραγματογνωμόνων

ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

ΕΚΘΕΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

«Γραφεία 3ου, 4ου και 6ου ορόφου, θέσεις στάθμευσης πυλωτής, και αποθήκες υπογείου, Οικοδομής, επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής»

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΣΤΥΛ. ΚΟΝΤΟΥ
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGOVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 3

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 5

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 5

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 5

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 6

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ 6

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 6

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS 7

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 7

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 8

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣ 8

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 10

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 10

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 10

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 11

3.1 - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗΑΚΙΝΗΤΟΥ 12

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 12

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 12

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 13

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 16

Ημερομηνίες Αυτοψίας	30/03/2022
Ημερομηνία Εκτίμησης	31/03/2022
Εντολέας	**Η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.**
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).
Αντικείμενο Εκτίμησης	**Γραφεία 3ου, 4ου και 6ου ορόφου, θέσεις στάθμευσης πυλωτής, και αποθήκες υπογείου, Οικοδομής, επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής**
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) και του Red Book Edition 2020. Για την προσέγγιση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) .
Παραδοχές & Πληροφορίες	•Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. •Στα ακίνητα υπάρχει υποθήκη 260.000 υπέρ της Eu€robank για υπόλοιπο δανείου € 89.517,76. •Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. •Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ακινήτων δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. •Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο •Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν. •Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

Εύλογη Αξία

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ: 578.000 €(ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΟΚΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Διαχωρισμός Αξιών

ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΑΠΑΞΙΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΓΗ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΞ ΑΔΙΑΡΕΤΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
	Γ1	89,362	60,638
	Δ1	89,362	64,638
	ΕΙΣΤ1	141,105	114,895
	Υ3	2,650	1,350
	Υ4	4,901	2,099
	Υ5	4,506	2,494
	ΣΥΝΟΛΟ	331,887	246,113

31/03/2022

Αθήνα

Η Εκτιμήτρια

Αγγελική Στ. Κοντού

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Εκτιμητής R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών

Αριθμός Μητρώου :045



1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας των ακινήτων για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης είναι :

Γραφεία 3ου , 4ου και 6ου ορόφου, θέσεις στάθμευσης πυλωτής, και αποθήκες υπογείου, Οικοδομής,

επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ενδιαφέροντος είναι η Εύλογη Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

Ο επιμερισμός της παραπάνω αξίας σε αξία γης και σε αξία κτίσματος θα προσδιοριστεί από την Εύλογη Αξία του ακινήτου αφαιρουμένης της αξίας του κτίσματος η οποία θα αποτιμηθεί στη βάση της Αξίας του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) και το Red Book Edition 2017 ως Εύλογη Αξία ορίζεται:

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη
Μεταβίβασης ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τα αντίστοιχους στόχους τους.

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το κόστος αντικατάστασης ενός παγίου με ένα νέο, το οποίο θα μπορεί να εκπληρώσει τις λειτουργίες για τις οποίες χρησιμοποιείται το υφιστάμενο, απομειωμένο ανάλογα με την ηλικία, τη φυσική φθορά και απαξίωση του υφιστάμενου.

1.3. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 31/03/2022, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης των ακινήτων.

1.4. ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.5. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στην εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος, αφού αρχικά λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που αναφέρονται στα προσκομισθέντα σχέδια.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφείων στην γύρω από το εκτιμώμενο ακίνητο περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση καθώς και ανάλογα κόστη ανακατασκευής και διαχείρισης όλων των εργασιών -διαδικασιών διαχείρισης παρόμοιων χαρακτηριστικών ακινήτων .

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της Έρευνας Αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία αρχικά συγκεντρώθηκαν μέσα από έρευνα στο διαδίκτυο και επιβεβαιώθηκαν, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο αξίας για την εκτιμώμενη ιδιοκτησία με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

1.7. ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2017/61), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 045) και δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards .

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην συντάξασα εκτιμήτρια.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Οι εμπλεκόμενοι δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η συντάξασα εκτιμήτρια απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Η συντάξασα εκτιμήτρια διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του συντάξασσα εκτιμητή δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο .
- *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*

1.8. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή:

1.Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις τυχόν Η/Μ εγκαταστάσεις
- Πρόκειται για εκτιμήσεις DESKTOP.
- 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.

Ειδικές Παραδοχές

- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/ 2017) ή να αποκατασταθούν.

1.9. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα της εκτιμήτριας και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή

1.10. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη:

- η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) πωλήσεων.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς. Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν

το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής :

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή, επιφάνεια, ηλικία κ.λ.π
- Εντοπισμός πρόσφατων πωληθέντων /πανομοιότυπων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

- Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόζεται σε ακίνητα τα οποία δύναται να παράγουν κεφάλαιο (μισθώματα) στον ιδιοκτήτη τους. Η μέθοδος θεωρεί την παραδοχή ότι το μίσθωμα λαμβάνεται στο διηνεκές. Από τον υπολογισμό του μισθώματος κι ενός εύλογου συντελεστή κεφαλαιοποίησης ARY (AllRiskYield) προκύπτει η εμπορική αξία του ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου.
Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και την ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου.
Ο συντελεστής κεφαλοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από τον ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης.
Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβραδύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ).Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους .Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:
Α)Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμούμενου.
Β) Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.
Γ) Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
Δ)Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.

Ε)Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.

1.11. ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν Προηγούμενη Σχετική Έκθεση των Εκτιμώμενων.

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέως, στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χμ, έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, και αναπτύσσεται σε υψόμετρο κέντρου 90 μ. Σύγχρονο πολεοδομικό κέντρο είναι η Ομόνοια, βόρεια της Ακροπόλεως, η οποία καθίσταται προσβάσιμη μέσω του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου και του μετρό στη στάση του υπόγειου δικτύου, μέσω του υπεραστικού σιδηροδρόμου στο Σταθμό των Αθηνών, καθώς και μέσω των Λεωφόρων Αθήνων, Πειραιώς και της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας. Ο Δήμος Αθηναίων περιλαμβάνει επτά δημοτικές κοινότητες, πρώην δημοτικά διαμερίσματα. Περιλαμβάνει τις Β.Α. συνοικίες (Νέα Φιλοθέη, Αμπελόκηποι, Ελληνορώσων, Γουδή, Κουντουριώτικα, Ερυθρός Σταυρός, Γηροκομείο, Πολύγωνο, Γκύζη). Το Εκτιμώμενο κτήριο χωροθετείται στη περιοχή «Γκύζη». Ήδη περιοχή μικτών επαγγελματικών χρήσεων, αποτελούμενη από πολυώροφα κτήρια μεγάλης κυρίως παλαιότητας με γραφειακούς χώρους και ισόγεια καταστήματα μικρής εμπορικότητας. Η εγγύτερη περιοχή εμφανίζει υψηλή συγκέντρωση επαγγελματικών χρήσεων και υπηρεσιών με ιδιαίτερα πυκνή δόμηση. Το κτιριακό δυναμικό αποτελείται κατά κανόνα από πολυώροφες οικοδομές άνω των 40 ετών, καλής κατασκευής και αναπτύσσεται κατά το πρώην συνεχές σύστημα. οικοδομές πλέον και επαγγελματικά κτίρια έχουν θέσεις στάθμευσης εντός οδού και ο δείκτης ιδιοκτησίας οχημάτων ανά κάτοικο και εργαζόμενο είναι υψηλός.

Η περιοχή έλκει μετακινήσεις τόσο από άλλες περιοχές του Δήμου όσο και από τα προάστια. Η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση είναι άριστη, με την στάση του μετρό Αμπελοκήπων στα 700 μ.

υψηλές είναι οι τιμές πώλησης και μίσθωσης ακινήτων. Δεν προβλέπονται αλλαγές στις χρήσεις της περιοχής. αγοράς (πλατεία Συντάγματος) απέχει ~450 μ.. Το εισοδηματικό επίπεδο των κατοίκων και εργαζομένων είναι κατά κανόνα υψηλό. Επίσης υψηλές είναι οι τιμές πώλησης και μίσθωσης ακινήτων. Δεν προβλέπονται αλλαγές στις χρήσεις της περιοχής. Λόγω του Αρείου Πάγου η ζήτηση για επαγγελματική στέγη και στάθμευση είναι εξαιρετικά υψηλή και η προσφορά περιορισμένη. Ελάχιστα οικόπεδα είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ενδιάμεσο οικόπεδο επιφανείας 131μ2 ,άρτιο και οικοδομήσιμο επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πρόκειται για:

1) Το με στοιχεία Γάμα Ένα (Γ1) διαμέρισμα του 3ου ορόφου πάνω από το ισόγειο, επιφανείας 67,89 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 175/000 εξ αδιαιρέτου. Στο διαμέρισμα ανήκει η αποκλειστική χρήση τη θέσης στάθμευσης Ρο τέσσερα (P4) της pilotis, η οποία έχει επιφάνεια 10,13 τ.μ.
2) Η αποθήκη Ύψιλον Τρία (Υ3) του υπογείου επιφανείας 6,04 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 1/000 εξ αδιαιρέτου.
3) Η αποθήκη Ύψιλον Τέσσερα (Υ4) του υπογείου επιφανείας 11,17 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 1/000 εξ αδιαιρέτου.
4) Η αποθήκη Ύψιλον Πέντε (Υ5) του υπογείου επιφανείας 10,27 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 1/000 εξ αδιαιρέτου.
5) Το με στοιχεία Δέλτα Ένα (Δ1) διαμέρισμα του 4ου ορόφου πάνω από το ισόγειο, επιφανείας 67,89 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 175/000 εξ αδιαιρέτου. Στο διαμέρισμα ανήκει η αποκλειστική χρήση τη θέσης στάθμευσης Ρο Ένα (P1) της pilotis, η οποία έχει επιφάνεια 10,13 τ.μ.
6) Το με στοιχεία ΕΨΙΛΟ ΕΝΑ ΣΙΓΜΑ ΤΑΥ ΕΝΑ (Ε1ΣΤ1) διαμέρισμα του 5ου και 6ου ορόφου πάνω από το ισόγειο (μεζονέτα), επιφανείας 107,20 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 295/000 εξ αδιαιρέτου. Στο διαμέρισμα ανήκει η αποκλειστική χρήση τη θέσης στάθμευσης Ρο Δυο (P2) της pilotis, η οποία έχει επιφάνεια 10,13 τ.μ.

Η οικοδομή έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ. αριθμόν 337/2007 οικοδομικής αδείας

3. ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

3.1. ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Δεν εξετάζεται στην παρούσα.

3.2. ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Εξωτερική Αυτοψία)

Δεν εξετάζεται στην παρούσα.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.1. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Την τρέχουσα χρονική περίοδο η ενεργή κτηματαγορά στη συγκεκριμένη περιοχή του Δήμου Αθηναίων χαρακτηρίζεται δυναμική ως αποτέλεσμα της συνεχόμενης αύξησης έστω και με αργούς ρυθμούς των επαγγελματικών ακινήτων και κυρίως γραφειακών χωρών. Η αγορά γραφείων έχει δείξει ανθεκτικότητα στην πανδημία και η ζήτηση παρέμεινε ζωντανή για τους χώρους της κατηγορίας Α (grade A), με τα επαγγελματικά ακίνητα να παραμένουν έμπροσθεν παρά την πανδημία και τις αρνητικές επιδράσεις της στην οικονομία. Η ζήτηση για χώρους γραφείου βαθμού Α παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Η έλλειψη χώρων γραφείου Α βαθμού παραμένει ένα ζήτημα για την αγορά, καθώς υπάρχει έλλειψη ποιοτικών χώρων. Η Αθήνα είναι μια εξέχουσα αγορά αφού εδώ υπάρχει χώρος για κέρδη επενδυτών. Υψηλή διατηρείται η ζήτηση για ποιοτικούς γραφειακούς χώρους, γεγονός που αποδεικνύεται και από τις επενδυτικές κινήσεις των μεγάλων εταιρειών αξιοποίησης ακινήτων κατά το τελευταίο διάστημα, αφήνοντας ωστόσο πίσω ένα σημαντικό απόθεμα ακινήτων που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές. Υπενθυμίζεται ότι μέσα στο 2020 συντελέστηκαν σημαντικές αγοραπωλησίες ακινήτων -κυρίως γραφειακών χώρων- που άγγιξαν το 1 δισ. ευρώ.

Παράλληλα και από τους πρώτους μήνες του 2021 υπήρξε σημαντική ζήτηση για προνομιακά ακίνητα που εκτονώθηκε μέσω πλειστηριασμών συγκεντρώνοντας αφενός υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον και αφετέρου διατηρώντας τις τιμές πώλησης σε υψηλά επίπεδα.

Το μέλλον φαίνεται να ανήκει σε γραφεία που θα παρέχουν εύκολη και ασφαλή πρόσβαση, υγιεινή, ευελιξία, πρωτοποριακά συστήματα τεχνολογίας, μαζί με ευαισθησία για το περιβάλλον, την τοπική κοινότητα και τα ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Τα ποιοτικά γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν επάνω από 20 ευρώ ανά τ.μ. , με τις αποδόσεις (yields) να προσγειώνονται 6,5-7,50%, ενώ τα παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές φθάνουν να ενοικιάζονται στα 5 ευρώ ανά τ.μ., διαμορφώνοντας ως εκ τούτου μια τεράστια ψαλίδα.

Στον ενδιάμεσο χώρο βρίσκονται τα παλαιά γραφεία σε κεντρικούς οδικούς άξονες, όπου σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περί τα 10 ευρώ ανά τ.μ. μήνα με αποδόσεις γύρω στο 7,5-8%.

4.2. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών μίσθωσης .Τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν αναπροσαρμόστηκαν με επιλεγμένους συντελεστές έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m^2, όπως παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες για την εξαγωγή της ανηγμένης τιμής μονάδος.

Συντελεστές Αναπροσαρμογής για Γραφειακούς χώρους

Συντελεστής ορόφου: ±3%
Συντελεστής προσαύξησης γωνιακού: 10%
Συντελεστής απομείωσης εσωτερικού: 5%
Συντελεστής προσαύξησης λόγω κτιρίου γραφείων: 10%
Συντελεστής εμπορικότητας οδού: έως ±20%
Συντελεστής μεγέθους: έως ±5-15%
Συντελεστής απομείωσης λόγω ζητούμενης τιμής πωλήσεων: 15%
Εάν χρησιμοποιείται και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης, να δίνονται επιπλέον:
Συντελεστής απομείωσης λόγω ζητούμενης τιμής ενοικιάσεων: 10%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης: 7,50%

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Οριζοντίων Ιδιοκτησιών-Χρησης Γραφείου

- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1 :Γκύζη – Άρειος Πάγος ,διαμέρισμα 4ου ορόφου, επιφανείας 65 τ.μ., έτος κατασκευής 2000, υφιστάμενη χρήση γραφειακού χώρου, Τιμή 150.000€ www.mesitiko-athens.gr
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2 : Γκύζη – Άρειος Πάγος ,διαμέρισμα 3ου ορόφου, επιφανείας 75 τ.μ., έτος κατασκευής 2010, υφιστάμενη χρήση γραφειακού χώρου, Τιμή 200.000€ www.aspisrealestate-ampelokipoi.gr
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3 : Γκύζη – Άρειος Πάγος ,διαμέρισμα 4ου ορόφου, επιφανείας 65 τ.μ., έτος κατασκευής 2005, αποθήκη, υφιστάμενη χρήση γραφειακού χώρου, Τιμή 160.000€ www.politexnoupoli.gr
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4 : Γκύζη – Άρειος Πάγος ,διαμέρισμα 3ου ορόφου, επιφανείας 100 τ.μ., έτος κατασκευής 2003, αποθήκη, υφιστάμενη χρήση γραφειακού χώρου, Τιμή 250.000€ www.globality.gr

Διευκρινίσεις :

- Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 10% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Επιλεχθείσες Προσαρμογές: (θέσης, πρόσβαση, προβολή,θέα,λειτουργικότητα κτιρίου/εμπορικότητα/ /κατάσταση/ανακαίνιση): 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.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)		150.000,00 €	200.000,00 €	160.000,00 €	250.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		127.500,00 €	170.000,00 €	136.000,00 €	212.500,00 €
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		1.961,54 €	2.266,67 €	2.092,31 €	2.125,00 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	67,89	65,00	75,00	65,00	100,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	2%/20M2	1,00	1,01	1,00	1,03
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2008	2000	2010	2005	2003
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,17	0,96	1,06	1,10
	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ/ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	3	4	3	4	3
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-3,00%	0,00%	-3,00%	0,00%
	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΑΠΟΘΗΚΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	2.215,30 €	2.229,31 €	2.198,68 €	2.089,15 €	2.344,06 €

- Τιμή μονάδος τα 2.200€/μ2

4.3. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Προκύπτουσα Εύλογη Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο

- Γ1 διαμέρισμα 3ου ορόφου επιφανείας 67,89 τ.μ. Χ 2.200 €= 150.000 €
- Η αποθήκη Ύψιλον Τρία (Υ3) του υπογείου επιφανείας 6,04 τ.μ. Χ 2.200 € Χ 0.3= 4.000 €
- Η αποθήκη Ύψιλον Τέσσερα (Υ4) του υπογείου επιφανείας 11,17 τ.μ. 2.200 € Χ 0.3= 7.000 €
- Η αποθήκη Ύψιλον Πέντε (Υ5) του υπογείου επιφανείας 10,27 τ.μ. 2.200 € Χ 0.3= 6.700 €~7,000€
- Το με στοιχεία Δέλτα Ένα (Δ1) διαμέρισμα του 4ου ορόφου πάνω από το ισόγειο, επιφανείας 67,89 τ.μ. Χ 2.200 € Χ 1,03= 154.000 €
- Το με στοιχεία ΕΨΙΛΟ ΕΝΑ ΣΙΓΜΑ ΤΑΥ ΕΝΑ (Ε1ΣΤ1) διαμέρισμα του 5ου και 6ου ορόφου πάνω από το ισόγειο (μεζονέτα), επιφανείας 107,20 τ.μ Χ 2.270 Χ 1.05 = 256.000 €

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ: 578.000 €

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

- Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία του ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα

θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

- Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει μέσο κόστος κατασκευής μονάδος 1.350euro/τμ λόγω ποιότητας κατασκευής με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος κατασκευής 2008 μέχρι το έτος 2021 (κρίσιμο έτος εκτίμησης) όσο αφορα χωρους κυρίας χρησης και περί το 1% για βοηθητικούς. Η αξία του οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.
- Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 80 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης.
- Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 66 χρόνια (66=80-(2008-2021)).

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΝΕΟΔΜΗΤΟΥ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΠΑΞΙΩΣΗ 2008-2021	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑ	ΑΠΑΞΙΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΓΗ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΞ ΑΔΙΑΡΕΤΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
Γ1	67.89	1500	0.88	150,000	89,362	60,638
Δ1	67.89	1500	0.88	154,000	89,362	64,638
Ε1ΣΤ1	107.2	1500	0.88	256,000	141,105	114,895
Υ3	6.04	500	0.88	4,000	2,650	1,350
Υ4	11.17	500	0.88	7,000	4,901	2,099
Υ5	10.27	500	0.88	7,000	4,506	2,494
				578,000	331,887	246,113

ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΑΠΑΞΙΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΓΗ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΞ ΑΔΙΑΡΕΤΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
	Γ1	89,362	60,638
	Δ1	89,362	64,638
	Ε1ΣΤ1	141,105	114,895
	Υ3	2,650	1,350
	Υ4	4,901	2,099
	Υ5	4,506	2,494
	ΣΥΝΟΛΟ	331,887	246,113

- Σκοπός της εκτίμησης είναι η εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

- Μετά από υπόδειξη σας, δεν πραγματοποιήθηκαν αυτοψίες και η εκτίμηση βασίστηκε αποκλειστικά και μόνο σε προηγούμενες εκτιμήσεις που μας προσκομίσατε. Δεν μπορούμε να αποφανθούμε για την νομιμότητα και πολεοδομική ταύτιση των κτιρίων. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
- Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία του ακινήτου.
- Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

4.4. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Με βάση τα παραπάνω Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η Εύλογη Αξία των Γραφείων 3ου, 4ου και 6ου ορόφου, θέσεις στάθμευσης πυλωτής, και αποθήκες υπογείου, Οικοδομής, επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, την ημερομηνία της εκτίμησης με τις αναφερόμενες παραδοχές υπολογίζεται σε :

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ: 578.000 €

(ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΟΚΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Σημειώσεις:

Η Εκτιμήτρια **Αθήνα 31/03/2022**

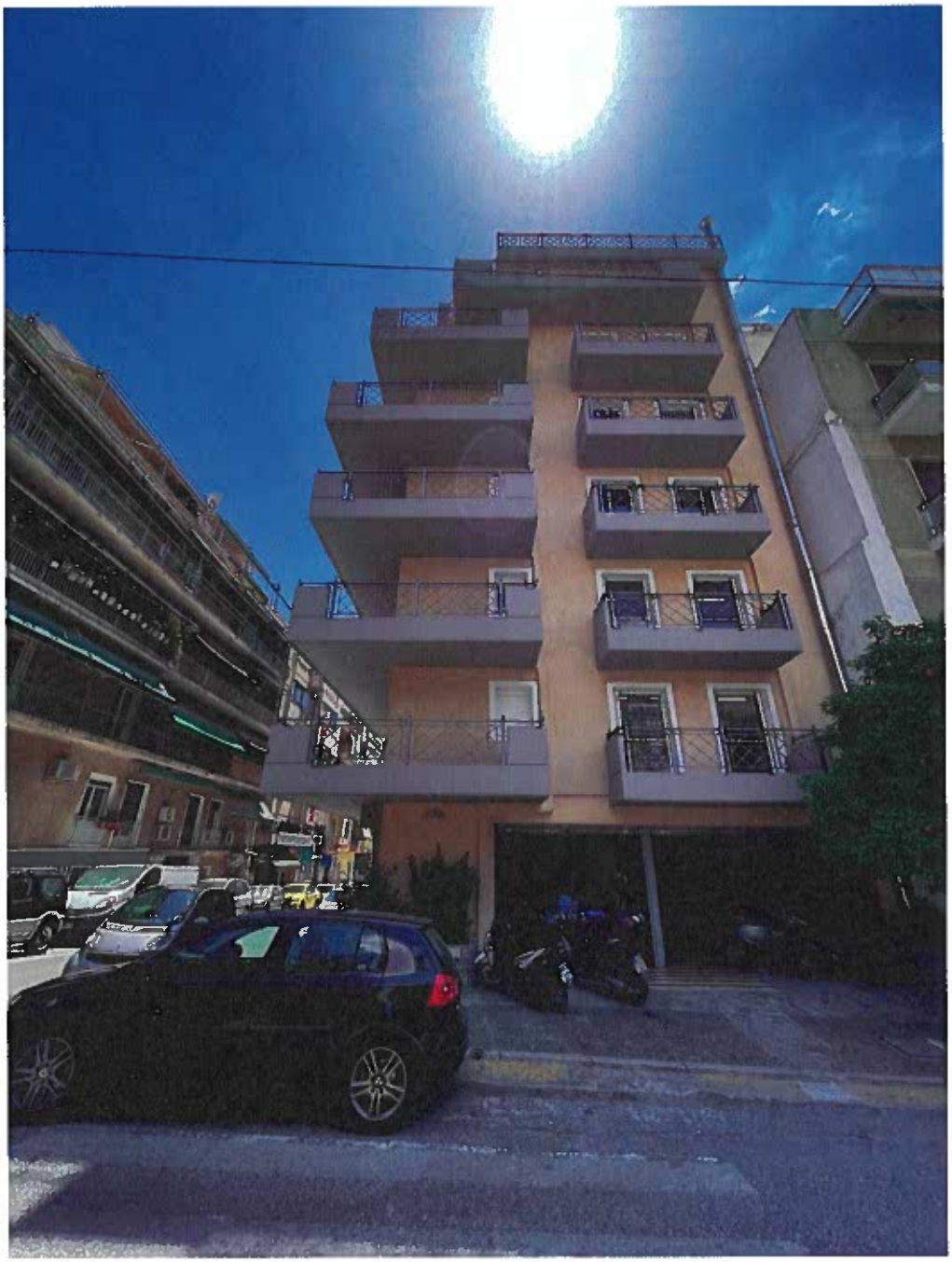
Αγγελική Στ. Κοντού
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045

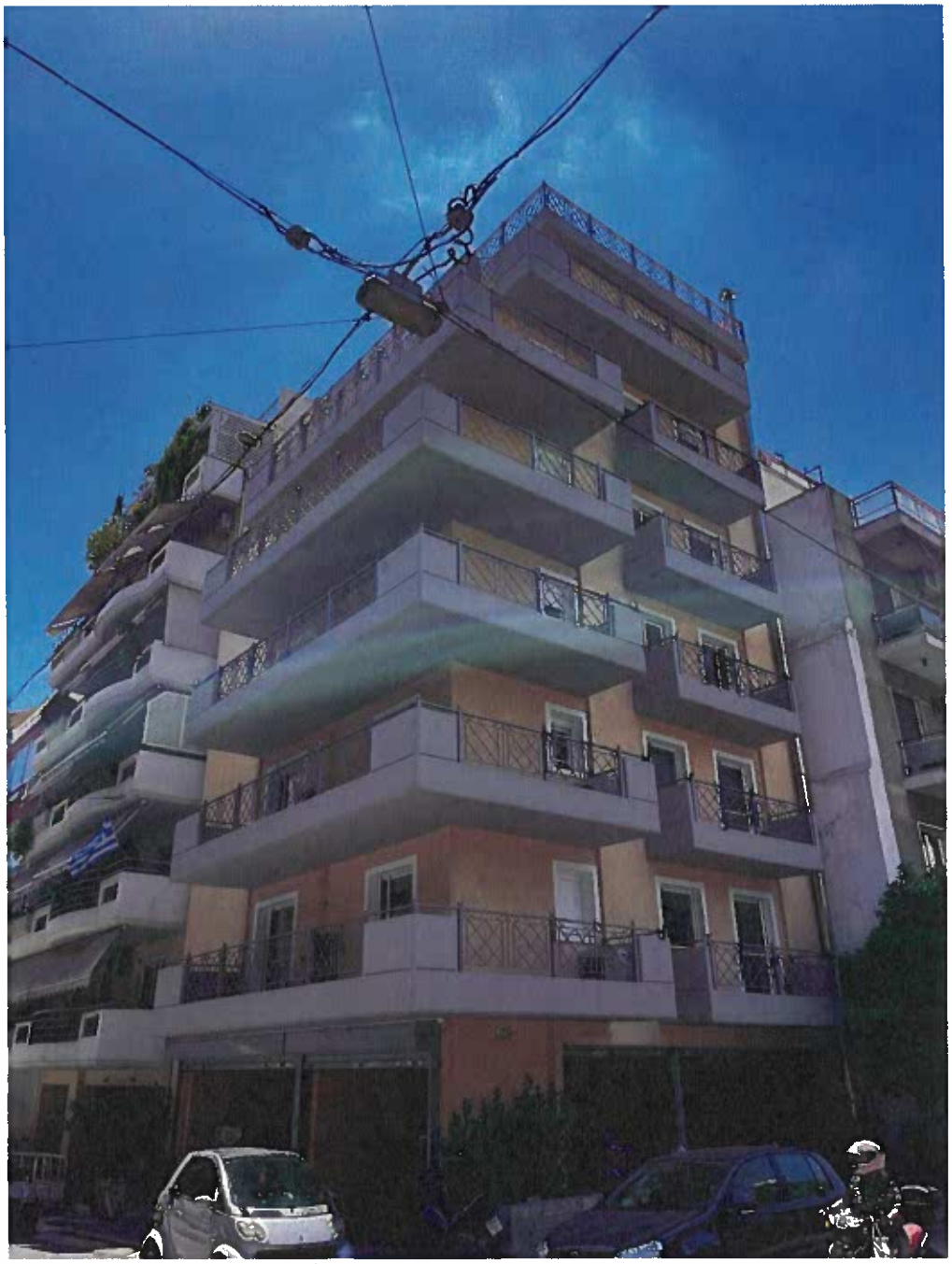


ΧΑΡΤΗΣ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ









ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

«Δυο Βίλες με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας»

Ιδιοκτησίας της «CREDIBLE SERVICES A.E.»

ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΣΤΥΛ. ΚΟΝΤΟΥ
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGOVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Ημερομηνία Εκτίμησης:

31/03/2022

Ανάθεση -Παραλήπτης

Η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αφορά την Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας Δυο Βιλών με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

Σκοπός της εκτίμησης

Η Εκτίμηση αυτή πραγματοποιήθηκε για λόγους Λογιστικής αποτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με τα υιοθετηθέντα από την Ε.Ε. Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.).

Βάση της εκτίμησης

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Εμπορική Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020).

Μεθοδολογία της εκτίμησης

Στην παρούσα εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Προεξόφλησης ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow) για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας.

Εύλογη Αξία Ακινήτου

870.000 € (ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

- **Η υλική αξία των κτισμάτων υπολογίστηκε σε: 820.000 €.(Οκτακόσιες Είκοσι Χιλιάδες Ευρώ)**

- **Η αναλογούσα αξία γης υπολογίστηκε σε: 50.000 €.(Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)**

Εκτιμητής

Η έκθεση εκπονείται από την Αγγελική Στ. Κοντού Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. Εκτιμητή R.E.V-TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61 Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών Αριθμός Μητρώου :045

Αθήνα,31/03/2022

Αγγελική Στ.Κοντού
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικ.
Αριθμός Μητρώου :045



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1.ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΗ

1.2ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.3ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.4ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.5ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

1.6ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.7ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

1.8ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

1.9ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΟΥ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

1.10ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΠΡΟΥΥΠΩΝ

1.11ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

1.12ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

1.13ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.14ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΒΡΕΘΗΚΑΝ

2.ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΧΕΙΑ-ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

3.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.2ΠΡΟΣΒΑΣΗ

3.2.1ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

3.2.2ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.3 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

4.ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.1ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.2ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ

5.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

5.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

5.2ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.3 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1.ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΗ

Η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας Δυο Βιλών με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (E.V.S 9th Edition 2020).

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αφορά την Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας Δυο Βιλών με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, ιδιοκτησίας της «CREDIBLE SERVICES ΑΕ»

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Εύλογη Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9thEdition 2020) για εκτίμηση με σκοπό την Χρηματοοικονομική Αναφορά. Στην παρούσα η Εύλογη ταυτίζεται με την Αγοραία Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020)

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (FAIR VALUE)

Ο ορισμός της **Εύλογης αξίας (Fair value)** ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Λογιστικά Πρότυπα και σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 16, 17 & 40 (από τον Απρίλιο 2012) ως: «η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κανείς πουλώντας ένα ακίνητο ή η τιμή στην οποία μπορεί να γίνει ανταλλαγή του ακινήτου/παγίου στοιχείου ή να καταβάλει για την μεταβίβαση μιας υποχρέωσης,σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων φορέων της Αγοράς, κατά την ημερομηνία Εκτίμησης».Η Εύλογη αξία γηπέδων και κτιρίων βασίζεται σε ενδείξεις της Κτηματαγοράς (Δ.Λ.Π.16,παρ.32), ενώ σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ενδείξεις η Εύλογη αξία βασίζεται έσοδα (εισόδημα) ή στο αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (Δ.Λ.Π.16, παρ.33).

Η Αξία άμεσης διάθεσης ή αξία αναγκαστικής πώλησης (Forced sale value) ορίζεται ως: «η αξία με την οποία ένα περιουσιακό στοιχείο θα έπρεπε να πωληθεί / ανταλλαγεί κατά το χρόνο διενέργειας της

Εκτίμησης, εφόσον ο χρόνος Δημοσιότητας, έκθεσης και διαπραγμάτευσης του ακινήτου είναι μικρός συγκρινόμενος με τη χρονική περίοδο που απαιτείται για τα αναγκαία μέτρα προώθησης, προκειμένου να επιτευχθεί η αγοραία αξία. Επιπλέον ο πωλητής ενδέχεται να δρα υπό εξαναγκασμό».

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Εύλογη Αξία** ορίζεται:

• **Γενικός ορισμός**

Η Εύλογη Αξία μπορεί γενικά να χρησιμοποιηθεί ως βάση εκτίμησης ακίνητης περιουσίας, μεταξύ συγκεκριμένων, προσδιορισμένων μερών σε μια πραγματική ή δυνητική συναλλαγή, και όχι για την αποτίμηση της ευρύτερης αγοράς πιθανών πλειοδοτών. Έτσι, μπορεί συχνά να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από την Αγοραία Αξία ενός ακινήτου. Για τον σκοπό αυτό ορίζεται ως εξής:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τα αντίστοιχους στόχους τους»

Για λογιστικούς σκοπούς

Η Εύλογη Αξία υιοθετείται ειδικότερα ως όρος στο πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρά τις κατάτι λιγότερο λεπτομερείς παραδοχές σε σχέση με τον πλήρη ορισμό της Αγοραίας Αξίας, μπορεί συχνά να δώσει το ίδιο αποτέλεσμα με την Αγοραία Αξία. Αυτό εξετάζεται διεξοδικότερα στις Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Εφαρμογές 1 (EEE 1 / European Valuation Guidance Notes, EVGN 1).Για τον σκοπό αυτό, ορίζεται ως εξής:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός παγίου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.» (Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, παρ. 1). Ο ορισμός αυτός εισήχθη με το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» και τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2013.

Η Εύλογη Αξία ενός μη χρηματοοικονομικού παγίου, όπως η ακίνητη περιουσία, λαμβάνει υπόψη της τη δυνατότητα ενός συμμετέχοντος στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη χρησιμοποιώντας το ακίνητο αυτό με τη βέλτιστη χρήση του, δηλαδή τη χρήση του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή την ημερομηνία εκτίμησης. Σε αυτό το μη χρηματοοικονομικό

πλαίσιο, η Εύλογη Αξία είναι πιθανόν να διαφέρει από την εκτίμηση που εκπονείται σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Σχόλια

Ο γενικός ορισμός της Εύλογης Αξίας

Η Εύλογη Αξία, είναι το ποσό που αντιπροσωπεύει μια εύλογη τιμή που θα καταβληθεί μεταξύ δύο γνωστών μερών, λαμβάνοντας υπόψη τα αντίστοιχα ενδιαφέροντά τους και τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα από την απόκτηση του ακινήτου για τον αγοραστή. Αυτό μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, η οποία είναι ένα ποσό που θα καταβληθεί από έναν άγνωστο, υποθετικό αγοραστή σε έναν υποθετικό πωλητή. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα δύο προσδιορισμένα μέρη ίσως να έχουν χαρακτηριστικά που θα εξαιρούνταν από τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας (για παράδειγμα, η προτεινόμενη συμφωνία ενδέχεται να μην είναι στην πραγματικότητα μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση).

Η Εύλογη Αξία αρμόζει ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου, για οποιονδήποτε λόγο, θα μπορούσε να εξετασθεί το ενδεχόμενο καταβολής από τον πραγματικό αγοραστή τιμήματος διαφορετικού από την Αγοραία Αξία. Ως εκ τούτου, η Εύλογη Αξία επιτρέπει τον προσδιορισμό της μεμονωμένης αξίας που ένα ακίνητο μπορεί να έχει για κάποιον ενδιαφερόμενο.

Η Εύλογη Αξία για Χρηματοοικονομική Αναφορά

Όσον αφορά τη χρηματοοικονομική αναφορά βάσει των ΔΠΧΑ 13 (βλ. ΕΕΕ 1), η Εύλογη Αξία είναι μια απαιτούμενη βάση εκτίμησης, όπως αυτή ορίζεται παραπάνω. Μολονότι ο ορισμός της διαφέρει από αυτόν της Αγοραίας Αξίας, καθώς είναι λιγότερη λεπτομερής ως προς τις παραδοχές που αφορούν την προηγούμενη έκθεση στην αγορά, η αναφερόμενη αξία συχνά είναι δυσδιάκριτη από την Αγοραία Αξία. Ωστόσο, υπάρχουν ενδεχομένως περιπτώσεις, ιδίως όταν υπάρχουν προοπτικές για μελλοντική ανάπτυξη και προσδοκώμενη αξία, όπου οι δύο αυτές αξίες δεν είναι ίδιες.

Ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας εξετάζεται λεπτομερειακά στις ΕΕΕ 1, «Εκτίμηση για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς». Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, μετά τη δημοσίευση των ΔΠΧΑ 13, είναι πλέον σαφές ότι η Εύλογη Αξία θεωρείται ότι αποτελεί μια εκτίμηση για την τιμή πώλησης (ή «τιμή εξόδου» - exit price) που θα μπορούσε να επιτευχθεί. Η Εύλογη Αξία πρέπει να προσδιορίζεται από την οπτική γωνία των παραγόντων της αγοράς. Τυχόν ειδική αξία για τον υφιστάμενο ιδιοκτήτη πρέπει να μην λαμβάνεται υπόψη εφόσον οι παράγοντες της αγοράς δεν αναμένεται ότι θα κάνουν προσφορά για αυτή την επιπλέον αξία. Η Εύλογη Αξία γενικά θα προσδιορίζεται στη βάση της βέλτιστης χρήσης, δηλαδή της αποδοτικότερης χρήσης του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Μια σημαντική συνέπεια των λιγότερο συγκεκριμένων παραδοχών της Εύλογης Αξίας είναι ότι επιτρέπει τον προσδιορισμό της ατομικής αξίας που ένα πάγιο στοιχείο μπορεί να έχει για κάποιον ενδιαφερόμενο. Αυτό εξετάζεται στην παράγραφο που αφορά την έννοια της Ειδικής Αξίας.

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία Αξία** ορίζεται: «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η **31/03/2022** ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης .

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.8.ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Στις υπολογιζόμενες Αξίες δεν λαμβάνονται υπόψη έξοδα που αφορούν στην Πώληση του ακινήτου (όπως Συμβολαιογραφικά και άλλα Νομικά έξοδα, χαρτόσημα, φόροι κλπ). Επίσης δεν έχομε λάβει υπόψη δάνεια ή υποθήκες, ενδοεταιρικά Συμβόλαια ή συμφωνίες με τρίτους, που τυχόν υφίστανται σχετικά με το υπό Εκτίμηση ακίνητο και τέλος δεν έχομε λάβει υπόψη τα ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως να έλαβε ο Ιδιοκτήτης.

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.). Αντλήθηκαν πληροφορίες από τα κάτωθι Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites:
  - www.xe.gr
  - www.spitogatos.gr
  - Booking.com

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS.

Η εκτίμηση του παραπάνω ενιαίου ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Ε.Ε.Π.) του 2020 (τελευταία 9η έκδοση), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και τις Οδηγίες του Σ.ΕΚ.Ε.

- Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.), όπως περιγράφονται / ορίζονται στον Ν. 4308/2014.

- Ε.Ε. Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.) / Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) σύμφωνα με τους Κανονισμούς (Ε.Κ.) 1.606/2002 & 1.725/29-09-2003 και ειδικότερα όσους αφορούν «επενδύσεις σε ακίνητα» («ιδιοχρησιμοποιούμενα» στο Δ.Λ.Π. 16 & «επενδυτικά» στο Δ.Λ.Π. 40).

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής η Εκτιμητική Εταιρεία «D.K. F & P SERVICES» η οποία πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα με Αριθμό Μητρώου 076, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΥΕΚ/Α'107) υπό την Πολιτικό Μηχανικό Πιστοποιημένη επαγγελματία Εκτιμητή Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα, Αρ. Μητρώου: 045, Υπεύθυνη για την D.K. F & P SERVICES. Δηλώνεται ότι εκτιμητής συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Παραδοχές – επιφυλάξεις – παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις, έγινε μακροσκοπικός έλεγχος χωρίς τη χρήση μηχανικών μέσων μέτρησης. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες και την κατασκευή σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και τα δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος στο ακίνητο.
- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψιν αποτυπώνουν την αντίληψη του εκτιμητή για το ακίνητο την ημέρα της αυτοψίας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε καμία τοπογραφική αποτύπωση των ορίων του ακινήτου. Πληροφορίες για το εμβαδόν αντλήθηκαν από τα έγγραφα που μας παρουσιάστηκαν και δεν είχαμε τη

δυνατότητα να επιβεβαιώσουμε αυτό το μέγεθος. Όλα τα παρατιθέμενα εμβαδά και διαστάσεις τεκμαίρονται ως ορθά. Τεκμαίρεται επίσης ότι δεν υπάρχουν καταπατήσεις στο ακίνητο.

- Φωτογραφίες περιλαμβάνονται για τον ίδιο σκοπό και δεν επιδιώκουν να παρουσιάσουν το ακίνητο σε άλλη από την πραγματική του κατάσταση κατά την ημερομηνία της φωτογράφησης. Κανένα από τα τεκμήρια δεν επιτρέπεται να αφαιρεθεί, να αναπαραχθεί ή να χρησιμοποιηθεί χωριστά από την παρούσα έκθεση.
- Δεχόμεθα μία **Παραδοχή**, ότι οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από εσάς σχετικά με το προς αποτίμηση ακίνητο είναι και πλήρεις και ορθές, καθώς και την παραδοχή ότι οι λεπτομέρειες όλων των σχετικών προς την αξία θεμάτων, σύμφωνα με την συλλογική σας γνώση, μας έχουν παρασχεθεί και ότι αυτές οι πληροφορίες είναι ενήμερες.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια του κτηρίου Ομοίως δεν διενεργήσαμε έλεγχο για τα υλικά κατασκευής .Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.
- Από τα διαθέσιμα στοιχεία, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση ή βάρη επί του ακινήτου
- Το ακίνητο δεν έχουν εκτιμηθεί στο παρελθόν από την Εκτιμήτρια.
- Η Εκτιμήτρια δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή της Εκτιμήτριας δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο συντάξας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.
- Οποιαδήποτε εκτίμηση της αξίας που παρέχεται στην παρούσα έκθεση, αφορά το σύνολο του ακινήτου και οιαδήποτε αναλογική κατανομή ή διαίρεση του τίτλου σε κλασματικά δικαιώματα θα επιφέρει ακύρωση της εκτίμησης της αξίας, εκτός και αν τέτοιου είδους αναλογική κατανομή ή διαίρεση δικαιωμάτων έχει εξεταστεί στην έκθεση.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται στην παρούσα.
- **Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν**

αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

- Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και το όνομα της Εκτιμήτριας απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο **χωρίς την έγγραφη συναίνεση της Εκτιμήτριας**
- Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση προσκόμισης επιπλέον εγγράφων ή στοιχείων που αφορούν τα ακίνητα και να τα επηρεάζουν , τότε η εκτιμηθείσα Αξία ενδέχεται να μεταβληθεί.
- Η προκύπτουσα Αξία ισχύει για τον κρίσιμο χρόνο της Εκτίμησης, για αυτό και η Μελέτη μας φέρει συγκεκριμένη ημερομηνία ενώ δεν υπάρχει υποχρέωση για την Επικαιροποίησή της, χωρίς προηγουμένως να δοθεί σχετική εντολή. Επικαιροποίηση γίνεται εντός διαστήματος 12μηνών ενώ πέραν του αναφερόμενου χρονικού διαστήματος ,πραγματοποιείται πλήρης εκτίμηση.
- ***Κατά την Εκτίμηση δεν υπολογίσθηκε η αξία του Ηλεκτρολογικού -Μηχανολογικού εξοπλισμού και του λοιπού Ξενοδοχειακού εξοπλισμού (έπιπλα κλπ) του Συγκροτήματος.***

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και το όνομα της Εκτιμήτριας απαγορεύονται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπό ***χωρίς την έγγραφη συναίνεση της Εκτιμήτριας .***

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.

Η Εκτίμηση της Εύλογης αξίας του εκτιμώμενου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (E.S.V. 2016, 8th edition) & τα Ευρωπαϊκά Λογιστικά Πρότυπα (E.L.V. 2012) ενώ υιοθετήθηκαν:

Α) Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς. Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο

προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής :

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή, επιφάνεια, ηλικία κ.λ.π
- Εντοπισμός πρόσφατων πωληθέντων /πανομοιότυπων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο

Β) Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

Εφαρμόζεται σε ακίνητα τα οποία δύναται να παράγουν κεφάλαιο (μισθώματα) στον ιδιοκτήτη τους. Η μέθοδος θεωρεί την παραδοχή ότι το μίσθωμα λαμβάνεται στο διηνεκές. Από τον υπολογισμό του μισθώματος κι ενός εύλογου συντελεστή κεφαλαιοποίησης ARY (AllRiskYield) προκύπτει η εμπορική αξία του ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου.

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και την ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από τον ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (bench marking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβραδύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους.

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

α) Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμωμένου.

β) Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.

γ) Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.

δ) Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.

ε) Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο

στ) Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Β.1) Προεξόφληση ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (πολλαπλασιαστής κερδών), καθορίζονται ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου & της επένδυσης, εμπεριέχοντας το ρίσκο που έχει το δικαίωμα εισοδήματος στο διηνεκές για κάποιον επενδυτή. Επίσης, υπολογίζονται οι σημαντικότερες καθαρές χρηματορροές για κάθε έτος διάρκειας της επιχείρησης, αναλύοντας όλα τα πιθανά μελλοντικά έσοδα και έξοδα, όπως προκύπτουν από την λειτουργία ανάλογων επιχειρήσεων, αλλά και βάσει των διατεθέντων οικονομικών στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους.

Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματορροών, όπως καθορίζεται από την γενικότερη οικονομική θεωρία αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις και υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματορροών (Discounted Cash Flow). Με τη μέθοδο αυτή μπορεί ένας επενδυτής να υπολογίσει αναλυτικά τις μελλοντικές του προσδοκίες στηριζόμενος στην οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης βάσει ρεαλιστικών παραδοχών.

Η μέθοδος περιλαμβάνει επίσης ανάλυση του αντίκτυπου που θα έχουν κάποιες αλλαγές στις παραδοχές που εφαρμόστηκαν ώστε να εκτιμηθεί η διακύμανση / κίνδυνος της επένδυσης. Η διάρκεια λειτουργίας καθορίζεται συνήθως σε 10 έτη, ενώ στο τέλος της ακολουθεί πραγματική ή υποθετική πώληση της επιχείρησης - ακινήτου με βάση τα προβλεπόμενα κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων (EBITDA – Earnings

Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization) της τελευταίας χρονιάς που κεφαλαιοποιούνται με το κατάλληλο πολλαπλασιαστή (Exit Yield).

Επίσης όταν δεν υπάρχουν ενδείξεις / στοιχεία από τη Κτηματαγορά για ακίνητα παρόμοια με το εκτιμώμενο, λόγω ιδιάζουσας φύσης / χρήσης ή ιδιαίτερων χαρακτηριστικών, τότε η Εύλογη αξία του υπολογίζεται με την **Μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης** δηλαδή με τον υπολογισμό του καθαρού τρέχοντος κόστους κατασκευής των κτιρίων σε συνάρτηση και με την διαπιστωμένη παλαιότητά τους. Σύμφωνα με την Μέθοδο αυτή:*«το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης αντιστοιχεί στο κόστος αντικατάστασης με νέο/κατασκευής νέου, αλλά αφού έχει ληφθεί υπ' όψη η φθορά και η παλαιότητα του κτιρίου».*

Τέλος η εισαγωγή της διάστασης της χρονικής στιγμής, στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της Κτηματαγοράς κατά την ίδια χρονική στιγμή, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

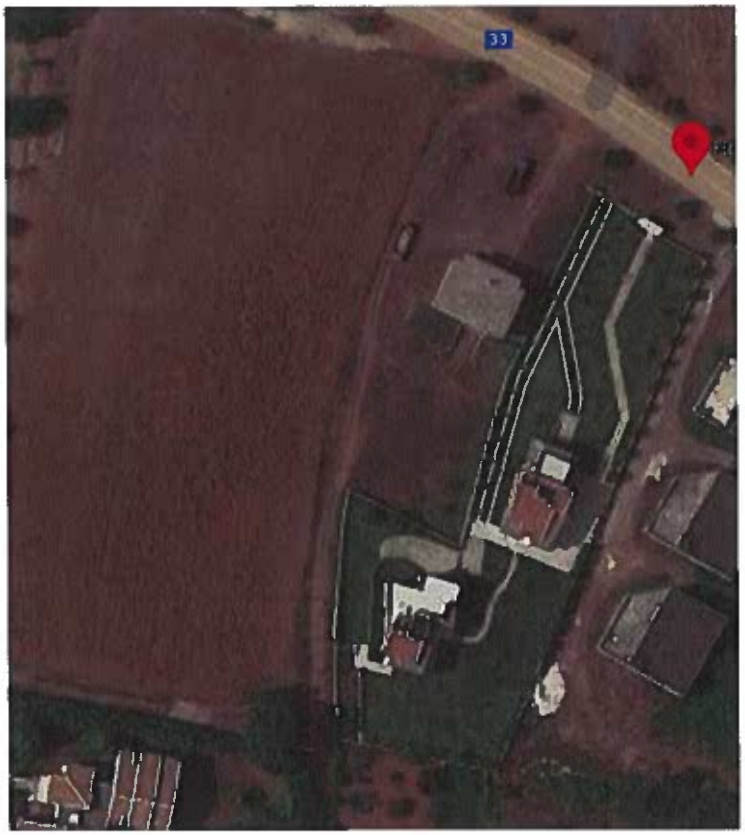
Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

- Τοπογραφικό Διάγραμμα 05/2018 Πολ.Μηχανικού Παναγούλια Ιωάννη.
- Το υπ΄αριθμόν 12255/03-11-2014 Συμβόλαιο Πώλησης Ακινήτου
- Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ 10/01/2022
- Περιγραφή Χώρων Ξενοδοχείου
- Στοιχεία από τους χάρτες και τις εικόνες της GOOGLE
- www.homeluxuryvillas.gr

2.ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

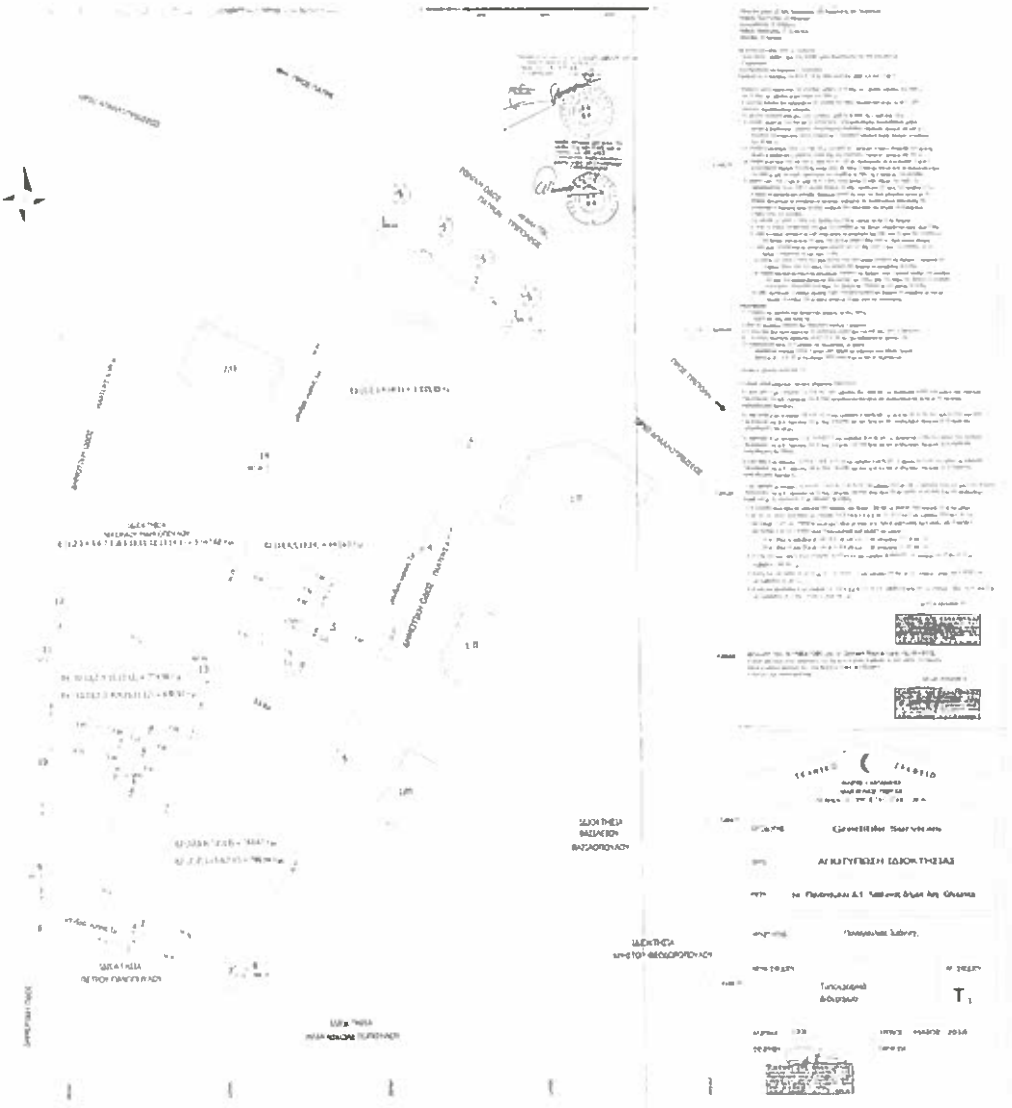
Το Χάνι Πανόπουλου, βρίσκεται μέσα στο κατάφυτο δάσος του οροπεδίου Φολόης επί της εθνικής οδού Πάτρας - Τρίπολης (111). Αρχικά, χρησίμευε ως κατάλυμα για βοσκούς, ενώ πάντα ήταν ένα από τα σταυροδρόμια της Ορεινής Ηλείας. Σήμερα υπάρχει στη θέση αυτή το χωριό Πανόπουλο. Το χωριό είναι οι κατάφυτες διαδρομές μέσα στις βελανιδιές και στα πλατάνια στο κέντρο της Κάπελης με τις απόκρημνες πλαγιές, τα σκιερά φαράγγια με τις πολλές σπηλιές, τους καταρράκτες, τους νερόμυλους, τις δροσερές πηγές και τα καθαρά ποτάμια. Με τα πετρόχτιστα σπίτια, τα νόστιμα φαγητά και το καλό κρασί, τα αρχοντικά γλέντια και τους φιλόξενους κατοίκους.



3.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.2.1ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα έγγραφα πρόκειται για: 1) οικόπεδο εκτάσεως 1.033,85 τ.μ. το οποίο συνορεύει βόρεια με Εθνική οδό Πατρών Τριπόλεως, νότια με ιδιοκτησία ιδίου πωλητή και ιδιοκτησία της εταιρείας credible services ΑΕ, ανατολικά με δημοτική οδό και δυτικά με ιδιοκτησία ιδίου πωλητή, 2) οικόπεδο εκτάσεως 799,04 τ.μ. το οποίο συνορεύει βόρεια με ιδιοκτησία της εταιρείας credible services ΑΕ, νότια με ιδιοκτησία Πέτρου Πανόπουλου, ανατολικά με δημοτική οδό και δυτικά με ιδιοκτησία της εταιρείας credible services ΑΕ, 3) με οικόπεδο εκτάσεως 870,50 τ.μ. το οποίο συνορεύει βόρεια με ιδιοκτησία Νίκου Μαρκόπουλου, νότια με ιδιοκτησία Πέτρου Πανόπουλου, ανατολικά με ιδιοκτησία της εταιρείας credible services ΑΕ και δυτικά με δημοτική οδό, 4) οικόπεδο εκτάσεως 843,63 τ.μ. και συνορεύει βόρεια ε ιδιοκτησία Δημητρίου Πανόπουλου, νότια με υπόλοιπη ιδιοκτησία Δημητρίου Πανόπουλου, ανατολικά με δημοτική οδό και δυτικά με υπόλοιπη ιδιοκτησία Δημητρίου Πανόπουλου.



3.2.2ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ- ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Πρόκειται για Δυο Βίλες με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.Εχουν ανεγερθεί με την υπ΄αριθμόν 108/12-09-2014 Άδεια Δόμησης .

Το συγκρότημα περιλαμβάνει 2 όγκους Κτιρίων με ονομασίες Κτίριο Α' – Κτίριο Β'

Το κτίριο Α' είναι Μεζονέτα επιφανείας 180,05 τ.μ. με υπόγειο 119,50 τ.μ

Το κτίριο Β' είναι Μεζονέτα επιφανείας 207,69 τ.μ. με υπόγειο 131,98 τ.μ

Η κάθε μεζονέτα αποτελείται από 4 υπνοδωμάτια με το μπάνιο του το κάθε δωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, wc.

Πρόκειται για 2 τουριστικές κατοικίες πλήρως εξοπλισμένες με υπόγεια, δυναμικότητας φιλοξενίας 16 ατόμων συνολικά

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ - ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ: Το Συγκρότημα ευρίσκεται σε λειτουργία

3.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στην παρούσα έκθεση περιλαμβάνονται στοιχεία που αναφέρονται στο θεσμικό πλαίσιο και στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα.

Ιδιοκτήτης και Δικαιώματα : CREDIBLE SERVICES AE

4.ΤΕΧΝΙΚΗ –ΝΟΜΙΜΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.1ΝΟΜΙΜΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Δεν εξετάζεται κατά τη παρούσα

4.2ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

Δεν εξετάζεται κατά τη παρούσα

5. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου μετά των απ' αυτού κτιρίων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων (ξενοδοχείων, καταστημάτων, χώρων στάθμευσης), και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Όσο αναφορά το ξενοδοχείο για τον προσδιορισμό της τιμής ενοικίασης αντίστοιχων δωματίων, πέρα από τις πληροφορίες του ιδιοκτήτη του υπό αποτίμηση ακινήτου, κάναμε έρευνα τιμών μέσω ιστοσελίδων κράτησης (booking, trivago, greekhotels κ.λ.π), αλλά και στις ιστοσελίδες των ίδιων των τουριστικών καταλυμάτων. Επικεντρωθήκαμε σε ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας 3* .

ΠΡΟΣΦΟΡΑ:Η προσφορά για παρόμοιου τύπου ακίνητα, στην ευρύτερη Περιοχή είναι σχετικά μικρή, λόγω της μέχρι και σήμερα Οικονομικής συγκυρίας και της Πανδημίας.

ΖΗΤΗΣΗ:Η ζήτηση για παρόμοιου τύπου ακίνητα, στην ευρύτερη Περιοχή παραμένει –τουλάχιστον επί του παρόντος περιορισμένη, με προδιάθεση όμως για μελλοντική ανάπτυξη, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της Περιοχής, με ενδιαφερόμενους για παρόμοιες Τουριστικές εγκαταστάσεις.

ΣΧΟΛΙΑ ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ & ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:Η Ελληνική Κτηματαγορά διανύει, από το έτος 2017 και ως σήμερα, περίοδο προσπάθειας σταθεροποίησης και ανάκαμψης, με αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδίως των Τουριστικών Εγκαταστάσεων, λόγω και της υψηλής ανάπτυξης του Τουρισμού στην χώρα μας: έτσι μετά από δέκα συνεχόμενα χρόνια ύφεσης -όπου οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν κατά μέσον όρο 40% σε σχέση με την τιμή αναφοράς (100) της Τράπεζας της Ελλάδος, η αγορά των ακινήτων και ιδιαίτερα των Τουριστικών, δείχνει σημάδια βελτίωσης,παρά την συνεχιζόμενη Πανδημία.

Επισημαίνεται ότι: Οι αιτούμενες τιμές πώλησης είναι πάντοτε υψηλότερες από τις αντίστοιχες που επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων.

5.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η ελληνική αγορά ακινήτων το ενδεκάμηνο του 2021, εξερχόμενη από μια περίοδο διατάραξης της ομαλότητας στην οικονομική δραστηριότητα, όχι μόνο περιόρισε τις απώλειές της, αλλά και επέδειξε γρήγορα αντανακλαστικά ανάκαμψης, ειδικά σε χρήσεις και θέσεις αιχμής. Χαρακτηριστικό των τελευταίων μηνών είναι η δυναμική της αγοράς επενδυτικών επαγγελματικών ακινήτων όσο και της κατοικίας σε θέσεις υψηλών προδιαγραφών και προοπτικών. Ειδικά στον τομέα της κατοικίας, ιδιαίτερο ενδιαφέρον συγκεντρώνει το τμήμα της αγοράς που σχετίζεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις και αφορά τόσο τις αγοραπωλησίες όσο και τις μισθώσεις, βραχυχρόνιες και μακροχρόνιες. Μετά από ένα παρατεταμένο διάστημα υποτονικής οικοδομικής δραστηριότητας, η ανάπτυξη νέων ακινήτων και η αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος επανέρχονται σταδιακά στο προσκήνιο, με τις επενδύσεις σε προνομιακές θέσεις να καταγράφουν αξιοσημείωτους ρυθμούς μεγέθυνσης και τη ζήτηση νέων στεγαστικών δανείων να παρουσιάζει κάποιες αρχικές ενδείξεις τόνωσης.

Στην αγορά των κατοικιών, η τάση αποκλιμάκωσης των ρυθμών αύξησης των αξιών που καταγράφηκαν με την έναρξη της πανδημίας αντιστράφηκε το 2021. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τους δείκτες και τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2021 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) αυξήθηκαν κατά 6,1% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 4,9% το αντίστοιχο διάστημα του 2020. Ειδικότερα, σε ετήσια βάση, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε σταδιακή επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης για το σύνολο της χώρας στα επιμέρους τρίμηνα του 2021 (4,3%, 6,2% και 7,9% για το α΄, β΄ και γ΄ τρίμηνο του 2021 αντίστοιχα, βλ. Διάγραμμα IV.9).

Σε τοπικό επίπεδο οι τιμές των κατοικιών διατήρησαν την ετερογένεια στις μεταβολές τους, με σημαντικές αυξήσεις σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές μεταβολές σε άλλες. Πιο συγκεκριμένα, στην αύξηση των τιμών διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας κατά το εννεάμηνο του 2021 συνέβαλαν σημαντικά οι υψηλοί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, δηλ. την Αθήνα (8,3%) και τη Θεσσαλονίκη (6,3%), καθώς στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές της χώρας οι ρυθμοί που καταγράφονται είναι μεν θετικοί, αλλά αρκετά ηπιότεροι (4,2% και 3,5% αντίστοιχα). Οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων το εννεάμηνο του 2021 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 6,2%, ενώ εκείνες των νέων διαμερισμάτων κατά 6,1%.

Παράλληλα, διάφοροι σχετικοί δείκτες αποτυπώνουν τη θετική δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων το 2021. Πιο συγκεκριμένα, η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών το οκτάμηνο του 2021 καταγράφει σημαντικά υψηλούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών (48,9% και 57,7% αντίστοιχα) σε επίπεδο χώρας και ακόμη υψηλότερους στην Αττική (66,1% και 71,0% αντίστοιχα). Το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό, το οποίο τροφοδότησε την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και εισοδήματος, ειδικά τη διετία 2018-2019, ανέκαμψε κατά τη διάρκεια του εννεαμήνου του 2021 (34,7%, έναντι μείωσης 42,5% την αντίστοιχη περίοδο του 2020),8 παρά τον περιορισμένο αριθμό αδειών διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων του προγράμματος Golden Visa. Οι επενδύσεις σε

κατοικίες9 συνέχισαν να ενισχύονται το εννεάμηνο του 2021, με σημαντικά υψηλό ετήσιο ρυθμό (34,7%) έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2020 (19,3%), ωστόσο παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Επίσης, οι επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών, όπως αποτυπώνονται στο σχετικό δείκτη του ΙΟΒΕ, ενισχύθηκαν σημαντικά το ενδεκάμηνο του 2021 (47,1% σε σχέση με το αντίστοιχο ενδεκάμηνο του 2020). Επιπλέον, ο αριθμός συναλλαγών αγοραπωλησιών ακινήτων, παρά την επιβράδυνση που καταγράφηκε το 2020,10 εκτιμάται ότι θα καταγράψει εκ νέου θετικό ρυθμό το 2021, ιδίως εν όψει της εφαρμογής των νέων αναπροσαρμοσμένων αντικειμενικών αξιών από το 2022 και της αναστολής υποχρέωσης υποβολής ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου έως τα τέλη του 2021.

Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής. Συγκεκριμένα, με βάση τα προσωρινά στοιχεία, το πρώτο εξάμηνο του 2021 αυξήσεις καταγράφηκαν στις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, για το σύνολο της χώρας, κατά 1,4% και 1,1% αντίστοιχα, σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2020. Για το σύνολο του 2020, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, η μέση ετήσια αύξηση για τα γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας ανήλθε στο 1,2% και 2,5% αντίστοιχα. Σημειώνεται ότι το σημαντικό ενδιαφέρον ειδικά για την αγορά γραφείων της Αθήνας κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 και η πτώση των αποδόσεων των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αποτυπώνονται στον υψηλό μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης των αντίστοιχων τιμών (3,9%), και την ελαφρώς μικρότερη αύξηση των μισθωμάτων γραφείων (2,6%) μετά από δύο συνεχόμενα εξάμηνα υποχώρησης.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον για επαγγελματικής χρήσης ακίνητα εμφανίζεται ανανεωμένο, με αρκετά νέα έργα ανάπτυξης και ανακατασκευής να δρομολογούνται και την οικοδομική δραστηριότητα του οκταμήνου του 2021, σε κάποιες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων, να εμφανίζει από τα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας δεκαετίας. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την οικοδομική δραστηριότητα, σε ετήσια βάση, καταγράφονται ιδιαίτερα υψηλοί ρυθμοί αύξησης στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή γραφείων (52,2%) και καταστημάτων (68,3%), ενώ αντίστοιχα πολύ υψηλοί ρυθμοί, τόσο σε όρους αριθμού νέων αδειών όσο και σε όρους όγκου, καταγράφονται σχεδόν στο σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων, γεγονός ενδεικτικό της ενισχυόμενης ζήτησης και της τάσης ανανέωσης του υφιστάμενου αποθέματος. Στον τομέα των ξενοδοχείων η οικοδομική δραστηριότητα διατηρεί αρκετά υψηλούς θετικούς ρυθμούς, χωρίς ωστόσο να έχει ανακτήσει τους ρυθμούς που εμφάνιζε πριν από την υγειονομική κρίση.

Στην πλειονότητά τους, τα τρέχοντα έργα ανάπτυξης επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών στοχεύουν πλέον σε ενεργειακά και περιβαλλοντικά βιώσιμες λύσεις. Οι επενδυτές αναζητούν καλύτερες αποδόσεις, ενώ ταυτόχρονα οι χρήστες επιδιώκουν την εξοικονόμηση ενέργειας και αντίστοιχη μείωση του λειτουργικού κόστους. Ακίνητα με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αερισμού, φωτισμού, αυξημένη ενεργειακή αυτονομία και σύγχρονες τεχνολογικά υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα τόσο στις τρέχουσες υγειονομικές απαιτήσεις όσο και στις νέες ενεργειακές προκλήσεις. Παράλληλα, νέες διεθνείς

τάσεις δημιουργίας "ψηφιακών νομάδων" οδηγούν σε νέες ανάγκες για ανάπτυξη ευέλικτων –μη μόνιμων– εργασιακών χώρων, αλλά και οικιστικών ακινήτων υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, οι οποίες εκτιμάται ότι σταδιακά θα προσελκύσουν μια αναδυόμενη αγορά με εξαιρετικές δυνατότητες για τη χώρα.

Κατά τους προσεχείς μήνες, με δεδομένο ότι η οικονομία έχει εισέλθει σε πορεία ανάκαμψης, η ελληνική αγορά ακινήτων αναμένεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται. Η σωρευτικά σημαντική πτώση των αξιών και η περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα της τελευταίας δεκαετίας έχουν αναδείξει σημαντικές ευκαιρίες και δυνατότητες, οι οποίες, σε συνδυασμό με τη σταδιακή ενίσχυση των επενδύσεων, την προσπάθεια καταπολέμησης της γραφειοκρατίας μέσω της ψηφιακής αναβάθμισης του κράτους, τη δρομολόγηση και επιτάχυνση σημαντικών έργων υποδομής, τη δυναμική του τουρισμού και την περαιτέρω ανάκαμψη της οικονομίας, αναμένεται να δώσουν πρόσθετη ώθηση στη θετική δυναμική που σταδιακά αναπτύσσει η αγορά ακινήτων.

Σημειώνεται πάντως ότι εξακολουθούν να υφίστανται παράμετροι αβεβαιότητας, οι οποίες πλέον δεν περιορίζονται στις άμεσες επιπτώσεις από την πανδημία, αλλά σχετίζονται επιπρόσθετα με τη διάρκεια της διατάραξης των διεθνών εφοδιαστικών αλυσίδων και τα αυξημένα κόστη των πρώτων υλών, παράγοντες οι οποίοι, εφόσον παραμείνουν για παρατεταμένη περίοδο, ενδέχεται να ανακόψουν τους ρυθμούς της οικοδομικής δραστηριότητας και να περιορίσουν τις τρέχουσες κεφαλαιακές αποδόσεις της αγοράς ακινήτων.

5.2 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αγοραίας αξίας του ακινήτου ελήφθησαν υπόψη:το τρέχον επίπεδο της Αγοράς, η ακριβής θέση του, η κατασκευή και το μέγεθος των διαθέσιμων χώρων του, η θέαση και η προβολή του, το σημερινό Πολεοδομικό καθεστώς καθώς και η κατάσταση, η ποιότητα, η χρήση και η Νομιμότητα των κτιρίων του.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΤΑΛΛΥΜΑΤΩΝ ΙΔΙΑΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΠΕΛΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΛΥΜΑ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ 8 ΑΤΟΜΩΝ ΕΚΑΣΤΟ

- **Aldemar Royal Olympian Village από 550-1500€/διανυκτέρευση**
- **Grecotel Olympia Oasis & Aqua Park550-1500€/διανυκτέρευση**
- **Grecotel LA RIVIERA & AQUA PARK 550-1500€/διανυκτέρευση**
- **Grecotel MANDOLA ROSA Boutique Resort 550-1500€/διανυκτέρευση**
- **Olympia Golden Beach Resort & Spa**

❖ Κατόπιν των κατάλληλων αναπροσαρμογων σε χωρητικότητα , παροχες,θέση,ποιότητα και κατάσταση λήφθηκε η κάτωθι Τιμολογιακή Πολιτική για το Εκτιμώμενο.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ -2 ΒΙΛΛΕΣ						
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						
Όνομα καταλύματος	HOME LUXURY VILLAS					
Επωνυμία Πελάτη	CREDIBLE					
Κατηγορία Καταλύματος		Αριθμός Βιλλών		2	Αριθμός ατομων	16
Νομός		Δήμος		Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας		
Έτος πρώτης οικ.άδειας	2014	Εμβαδόν Κύριων Χώρων	387.74 μ2	Εμβαδόν Βοηθητικών Χώρων		250.48 μ2
Ημερομηνία αυτοψίας	-		Ημερομηνία έκθεσης			31/12/2021

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ - ΠΛΗΡΟΤΗΤΩΝ										
			Μονόκλινα	Δίκλινα	Τρίκλινα	Σουίτες 1	Βίλλες	Bungalows	Βίλλες	Έσοδα από Δωμάτια
Αριθμός Βιλλών							2			
Αριθμός χωρητικότητας ατομων							16			
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΑΣ	ΗΜΕΡΕΣ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	
10	ΙΑΝ	31					350 €			2,170 €
10	ΦΕΒ	28					350 €			1,960 €
20	ΜΑΡ	31					350 €			4,340 €
30	ΑΠΡ	30					350 €			6,300 €
40	ΜΑΪ	31					650 €			16,120 €
50	ΙΟΥΝ	30					750 €			22,500 €
70	ΙΟΥΛ	31					900 €			39,060 €
75	ΑΥΓ	31					900 €			41,850 €
60	ΣΕΠ	30					750 €			27,000 €
40	ΟΚΤ	31					650 €			16,120 €
30	ΝΟΕ	30					500 €			9,000 €
10	ΔΕΚ	31					350 €			2,170 €

Β.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ -ΕΞΟΔΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΩΜΑΤΙΑ (Rooms Revenue)		188,590 €
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (στους μήνες λειτουργίας - Occupancy)		37.08%
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (στο σύνολο του έτους - Annual Occupancy)		37.08%
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (Average Daily Rate - ADR)		696.65
ΕΣΟΔΑ ΑΝΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΔΩΜΑΤΙΟ (Revenue Per Available Room - RevPAR)		258.34
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Operating Days)	Περίοδος λειτουργίας (Operating Period)	365
ΜΗΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Operating Months)		12

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΩΝ		
Εστιατόρια	(F&B revenue)	0%
Μπαρ		0%
Εκδηλώσεις		0%
Spa/Κατάστημα		0%
Σύνολο επιπλέον εσόδων		0%

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΟΔΩΝ (ΕΠΙ ΤΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ)	
Διοίκηση	15%
Διαχείρισης (μισθοδοσίες, φόροι, διαφήμιση κλπ)	15%
Προμήθειες	5%
Ενέργεια	20%
Σύνολο επιπλέον εξόδων	45%

Γ.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ
«HOME LUXURY VILLAS»

Εργολαβικό όφελος	10%	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΜΕΣΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ
Λοιπά έξοδα (αμοιβές Μηχ/κών κλπ)	8%	1.212
Απρόβλεπτα έξοδα	2%	

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ							
Επί μέρους χώροι κτιρίου			Επιφάνειες	Έτος κατασκευής/Προσαρμοσμένη Παλαιοτητα	Κόστος Κατασκευής		
Περιγραφή		Όροφος	Εμβαδόν		Καθαρό Κόστος	Συντελεστής απαξίωσης	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΑ ΤΗΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ
ΣΤΑΘΜΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟ	119.5	2016	750 €	1.00%	91,547 €
ΣΤΑΘΜΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟ	131.98	2016	750 €	1.00%	101,108 €
ΚΤΙΡΙΟ Α	ΚΑΤΟΙΚΙΑΙ	Α' ΣΤΑΘΜΗ	180.05	2016	1,800 €	2.00%	278,564 €
ΚΤΙΡΙΟ Β	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Β ΣΤΑΘΜΗ	207.69	2016	1,800 €	2.00%	321,328 €
1							790,000 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ							30,000 €
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΠΣΜΟ:							820,000 €

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF) - ΠΕΡΙΟΔΟΣ 10 ΕΤΩΝ

«HOME LUXURY VILLAS»

ΕΤΗ		20/3/2022 19/3/2023	20/3/2023 19/3/2024	20/3/2024 19/3/2025	20/3/2025 19/3/2026	20/3/2026 19/3/2027	20/3/2027 19/3/2028	20/3/2028 19/3/2029	20/3/2029 19/3/2030	20/3/2030 19/3/2031	20/3/2031 19/3/2032	ΠΩΛΗΣΗ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ 2032
ΕΣΟΔΑ	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	29.67%	37.08%	37.08%	37.08%	37.08%	37.45%	37.45%	37.64%	38.02%	38.40%	38.40%
	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ADR)	696.65	714.07	735.49	753.88	772.73	780.45	792.16	811.96	832.26	861.39	861.39
	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΩΜΑΤΙΑ (Rooms Revenue)	**150,872 €**	**193,305 €**	**199,104 €**	**204,081 €**	**209,184 €**	**213,388 €**	**216,589 €**	**223,114 €**	**230,978 €**	**241,453 €**	**241,453 €**
	ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	ΕΣΟΔΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ (Total Revenue)	**150,872 €**	**193,305 €**	**199,104 €**	**204,081 €**	**209,184 €**	**213,388 €**	**216,589 €**	**223,114 €**	**230,978 €**	**241,453 €**	**241,453 €**
ΕΞΟΔΑ	ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	67,892 €	86,987 €	89,597 €	91,837 €	94,133 €	96,025 €	97,465 €	100,401 €	103,940 €	108,654 €	108,654 €
	ΕΞΟΔΑ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ (1.5%)	11,550 €	11,897 €	12,194 €	12,438 €	12,624 €	12,751 €	12,878 €	13,071 €	13,267 €	13,465 €	13,668 €
	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	**79,442 €**	**98,884 €**	**101,791 €**	**104,274 €**	**106,757 €**	**108,775 €**	**110,343 €**	**113,472 €**	**117,208 €**	**122,120 €**	**122,322 €**
ΜΙΚΤΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΡΔΟΣ		71,430 €	94,421 €	97,313 €	99,807 €	102,427 €	104,613 €	106,246 €	109,641 €	113,771 €	119,333 €	119,131 €
ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ & ΕΚΤΑΚΤΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ & ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ (ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΥΛΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ		0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	30% 231,000 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ ΠΡΟ ΔΑΝΕΙΩΝ (ΚΑΘΑΡΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ		71,430 €	94,421 €	97,313 €	99,807 €	102,427 €	104,613 €	-124,754 €	109,641 €	113,771 €	119,333 €	119,131 €
ΕΣΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ							ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ / ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ=					1,254,010 €
ΕΞΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ									5.00%	X	(ΕΣΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ) =	62,701 €
ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΣΤΟ ΠΕΡΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ (Residual Value)												**1,191,310 €**
ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ		3.00%	2.50%	2.00%	1.50%	1.00%	1.00%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	0.00%
ΑΥΞΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ		-20.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	0.00%	0.50%	1.00%	1.00%	
ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΣΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ		0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.50%	0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	2.00%	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ		13.50%	13.00%	12.50%	12.00%	11.50%	11.50%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	11.50%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ		0.939	0.831	0.738	0.659	0.591	0.530	0.473	0.423	0.377	0.337	0.337
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ		67,047 €	78,432 €	71,853 €	65,798 €	60,561 €	55,474 €	-59,066 €	46,349 €	42,942 €	40,215 €	401,473 €

ΣΥΝ/ΤΗΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΥΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	**1.50%**
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ	**0%**
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	**45%**
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (Cap Rate)	**10.50%**
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΞΟΔΟΥ	**9.50%**
ΒΙΛΛΕΣ	**2**

ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΑΞΙΩΝ (ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙ	**871,077 €**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	**870,000**
ΑΞΙΑ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	**0 €**
ΑΞΙΑ ΒΙΛΛΑ	**435,000 €**

5.3 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η **ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ & η ΥΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ** Δυο Βιλών με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδαςμε την προϋπόθεση της Νομιμότητας διαμορφώνεται ως :

1) η Εύλογη αξία (fair value) συνολικά, εκτιμάται σε: **ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (870.000 €)**

2) Μεμονωμένα η υλική αξία των κτισμάτων του Συγκροτήματος, υπολογίζεται σε: **ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΙΚΟΣΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (820.000 €)**

Η άποψή μας για τις παραπάνω αξίες σχετίζεται με τον σκοπό της Εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση έχει δε προκύψει από πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία της Αγοράς, την κρίσιμη ημερομηνία της Εκτίμησης και με τις αναφερόμενες παραδοχές .

<u>Η Εύλογη Αξία του ακινήτου, στην πράξη είναι ίδια με την Αγοραία Αξία</u>

Μας ζητήθηκε να γίνει διαχωρισμός αξίας γης - κτίσματος κατά την ημερομηνία της εκτίμησης για λογιστικούς σκοπούς.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τα EVS 2020, ο επιμερισμός της αγοραίας αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου δεν αποτελεί εκτίμηση και το αποτέλεσμα του επιμερισμού αυτού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην αγοραία αξία των συνιστωσών του.

Σύμφωνα με τα ΕΕΠΕ 3 η γη θεωρείται ως σταθερή και δεν αποσβένεται η αξία της για λογιστικούς και φορολογικούς σκοπούς. Ως εκ τούτου κάθε απόσβεση περιορίζεται στα κτήρια και σε τυχόν βελτιώσεις στη γη. Για το λόγο αυτό προκύπτει η ανάγκη για τον διαχωρισμό της αξίας της γης και της αξίας των κτηρίων και βελτιώσεων της γης.

Τρόπος επιμερισμού αξιών

Ο τρόπος επιμερισμού αξιών που χρησιμοποιούμε είναι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας της γης (χωρίς βελτιώσεις, με βάση την υφιστάμενη χρήση της) και στη συνέχεια η αφαίρεσή της από την αγοραία αξία του ακινήτου. Το αποτέλεσμα που προκύπτει είναι η επιμερισμένη αξία των κτιρίων ενώ η αγοραία αξία της γης είναι η επιμερισμένη αξία της.

Ο επιμερισμός των αξιών θα γίνεται ξεκινώντας με τον προσδιορισμό της αξίας της γης ως εξής:

Η αξία της γης προσδιορίζεται με συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων - γηπέδων κατά περίπτωση βάσει της βέλτιστης χρήσης για τη θέση του.

ΕΑΓης = ΑΑΓης

ΕΑΚτ = ΑΑ – ΕΑΓης

Όπου ΑΑ = αγοραία αξία,
ΑΑΓης= αγοραία αξία γης,

ΕΑΚτ= επιμερισμένη αξία κτιρίων και βελτιώσεων γης,
ΕΑΓης= επιμερισμένη αξία γης

Αυτός ο τρόπος διαχωρισμού ενδείκνυται στις περιπτώσεις που με βάση τα υφιστάμενα κτίρια έχουμε βέλτιστη αξιοποίηση της γης. Στην περίπτωση οριζοντίων ιδιοκτησιών για να επιλεχθεί θα πρέπει να υπάρχουν επαρκή συγκριτικά στοιχεία για τη γη.

Η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, κατά την ημερομηνία της έκθεσης, όπως υπολογίστηκε με τις μεθοδολογίες που εφαρμόστηκαν παραπάνω, ανέρχεται στα **870.000 €**.

- **Η επιμερισμένη αξία των κτιρίων υπολογίζεται στα 820.000 €.(Οκτακόσιες Εικοσι Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Η αξία γης υπολογίστηκε στις 50.000 €.(Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)**

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτά την κτηματαγορά , η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας , υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Σε αυτές τις περιπτώσεις η εκτίμηση ενός ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγράψει με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Η εκτίμηση υπογράφεται από τους:

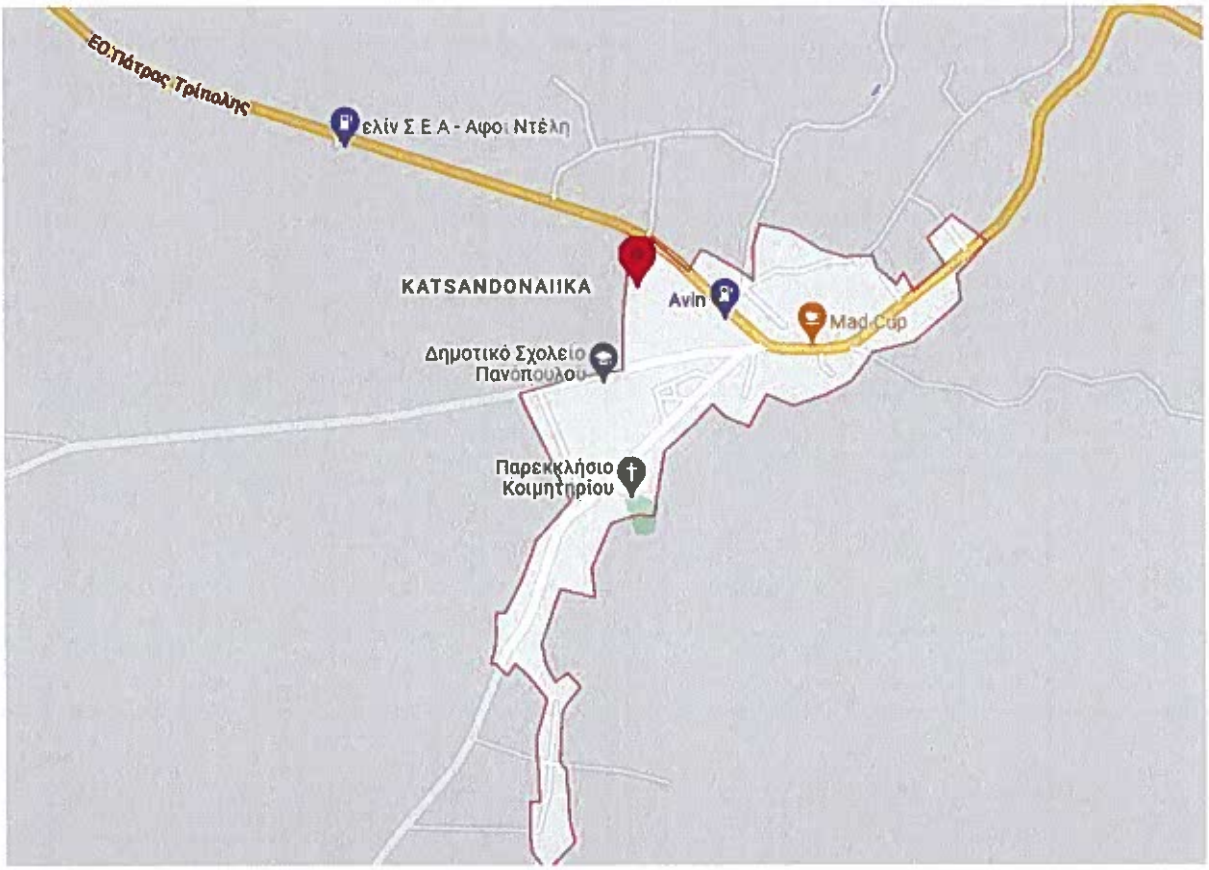
Αθήνα,31/03/2022

Αγγελική Στ.Κοντού
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικ.
Αριθμός Μητρώου :045



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΧΑΡΤΗΣ-ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ











ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

ΕΚΘΕΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

«Αγροτεμάχιο που βρίσκεται στην Αρχαία Πίσσα, της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Π.Ε. Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας»

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΣΤΥΛ. ΚΟΝΤΟΥ
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGOVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 3

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 5

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 5

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 5

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 6

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ 6

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 6

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS 7

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 7

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 8

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣ 8

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 9

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 9

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 9

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 10

3.1 - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗΑΚΙΝΗΤΟΥ 12

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 12

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 12

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 13

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15

Ημερομηνίες Αυτοψίας	30/03/2022
Ημερομηνία Εκτίμησης	31/03/2022
Εντολέας	**Η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.**
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).
Αντικείμενο Εκτίμησης	**Αγροτεμάχιο που βρίσκεται στην Αρχαία Πίσσα, της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Π.Ε. Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας**
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) και του Red Book Edition 2020. Για την προσέγγιση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.
Παραδοχές & Πληροφορίες	•Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. •Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ). •Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. •Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ακινήτων δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. •Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο •Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν. •Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

Εύλογη Αξία	**40.000 € (ΣΑΡΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)**
	31/03/2022
Αθήνα	**Αγγελική Στ. Κοντού**
	Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
	Εκτιμητής R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61
Η Εκτιμήτρια	**Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών**
	Αριθμός Μητρώου :045



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας των ακινήτων για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης είναι :

Αγροτεμάχιο που βρίσκεται στην Αρχαία Πίσσα, της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Π.Ε. Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ενδιαφέροντος είναι η Εύλογη Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

Ο επιμερισμός της παραπάνω αξίας σε αξία γης και σε αξία κτίσματος θα προσδιοριστεί από την Εύλογη Αξία του ακινήτου αφαιρουμένης της αξίας του κτίσματος η οποία θα αποτιμηθεί στη βάση της Αξίας του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) και το Red Book Edition 2017 ως Εύλογη Αξία ορίζεται:

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη

Μεταβίβασης ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τα αντίστοιχους στόχους τους.

1.3. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 31/03/2022, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης των ακινήτων.

1.4. ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.5. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στην εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος, αφού αρχικά λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που αναφέρονται στα προσκομισθέντα σχέδια.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφείων στην γύρω από το εκτιμώμενο ακίνητο περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση καθώς και ανάλογα κόστη ανακατασκευής και διαχείρισης όλων των εργασιών -διαδικασιών διαχείρισης παρόμοιων χαρακτηριστικών ακινήτων .

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της Έρευνας Αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία αρχικά συγκεντρώθηκαν μέσα από έρευνα στο διαδίκτυο και επιβεβαιώθηκαν, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο αξίας για την εκτιμώμενη ιδιοκτησία με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

1.7. ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2017/61), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 045) και δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards .

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην συντάξασα εκτιμήτρια.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Οι εμπλεκόμενοι δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η συντάξασα εκτιμήτρια απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Η συντάξασα εκτιμήτρια διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του συντάξασσα εκτιμητή δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο .
- *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*

1.8. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή:

1.Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις τυχόν Η/Μ εγκαταστάσεις
- Πρόκειται για εκτιμήσεις DESKTOP.
- 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.

Ειδικές Παραδοχές

- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/ 2017) ή να αποκατασταθούν.

1.9. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα της εκτιμήτριας και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή

1.10. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη:

- η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) πωλήσεων.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς. Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με

ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής :

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή, επιφάνεια, ηλικία κ.λ.π
- Εντοπισμός πρόσφατων πωληθέντων /πανομοιότυπων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

1.11. ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν συμβόλαιο αγοραπωλησίας και τοπογραφικό διάγραμμα.

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η Αρχαία Πίσα ή Μιράκα είναι πεδινό χωριό της Ηλείας στην Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας σε υψόμετρο 95 μέτρα. Η Αρχαία Πίσα βρίσκεται ανατολικά από τον αρχαιολογικά χώρο της αρχαίας Ολυμπίας, κοντά στις βόρειες όχθες του Αλφειού ποταμού, περιοχή που έχει χαρακτηριστεί σαν τοπίο ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους. Απέχει περίπου 9 χλμ. Α. (οδηγικά) από την Αρχαία Ολυμπία (έδρα του δήμου) και 26 χλμ. Α. από τον Πύργο, ενώ στα βόρεια περνάει η ΕΟ Τρίπολης - Ολυμπίας. Το χωριό είναι κτισμένο σε λόφο και το όνομά του οφείλεται στην αρχαία πόλη - κράτος της Πίσας. Διαθέτει τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχείο, ξενώνας, ενοικιαζόμενα δωμάτια) και κέντρα εστίασης. Υπάρχουν νηπιαγωγείο και δημοτικό σχολείο. Στο χωριό δραστηριοποιείται ο Φυσιολατρικός και Πολιτιστικός Σύλλογος Αρχαίας Πίσας.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το ως άνω αγροτεμάχιο, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά πέντε χιλιάδες (5.000) και συνορεύει με τον επαρχιακό δρόμο Πύργου Δύβρης με ιδιοκτησίες Γεωργίου Μουζή κληρονόμων Ν.Βλασόπουλου, Μ. Βλασόπουλου, Κωνσταντίνου Αναστασόπουλου και δάσος. Επίσης εμφαίνεται σε νεώτερη απεικόνιση και καταμέτρηση, στο από Ιανουαρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Παναγούλια, με τα στοιχεία 30,29,28,27,26,25,24,23,22,21,20,19,18,17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1,30 το οποίο είναι εξαρτημένο απ' το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 συνοδευόμενο απ' τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση, και το οποίο υποβλήθηκε ηλεκτρονικά στον ψηφιακό υποδοχέα το ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και έλαβε μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 1267181/21.01.2022 και το οποίο νόμιμα υπογεγραμμένο από τους εμφανισθέντες και εμένα τη συμβολαιογράφο προσαρτάται στο παρόν. Το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα φέρει τις κατά Ν.651/77 και Ν.1337/83 υπεύθυνες δηλώσεις του άνω μηχανικού, ότι: για το αγροτεμάχιο με τα στοιχεία 30,29,28,27,26,25,24,23,22,21,20,19,18, 17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1,30 στη θέση Πάνω Αμπέλια της Τ.Κ. Μιράκας (Αρχαίας Πίσας)Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, ιδιοκτησίας Μαρίας χήρα Γεωργίου Αναστασόπουλου το γένος Δημητρίου και Δέσποινας Λάμπρου, ο χαρακτηρισμός της έκτασης είναι μη δασικός (ΑΑ) δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις και δεν διέπεται από την δασική νομοθεσία. Ο Δασικός Χάρτης στην εν λόγω περιοχή όπως αυτός αναμορφώθηκε με την απόφ.

27084/12.0.2021 Δ/νσης Δασών Ηλείας(ΑΔΑ:ΨΛ0ΑΟΡ1Φ-ΕΑ8) είναι μερικώς κυρωμένος και έχει οριστική ισχύ (Αποφ. 219830/21.12.2017). Είναι εκτός σχεδίου – οικισμού εκτός Γ.Π.Σ., εκτός Ζ.Ο.Ε., εκτός αναδασμού , εκτός ΣΧΟΟΑΠ, εκτός Τ.Χ.Σ. και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο βάσει των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων. Δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα. Το εν λόγω αγροτεμάχιο δεν εμπίπτει σε ζώνη Natura, Ramsar, περιοχή απολύτου προστασίας της φύσης, παραδοσιακό οικισμό, εθνικό δρυμό, απέχει πάνω από 800 μέτρα από την θάλασσα. Επίσης δεν εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου (είναι στη φάση της προανάρτησης), δεν διέρχονται εντός αυτού: εναέρια γραμμή υψηλής τάσης Δ.Ε.Η. αγωγός φυσικού αερίου, ρέμα ή οδός προϋφιστάμενη του 1923, εντός των όμορων αγροτεμαχίων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα, εντός του αγροτεμαχίου και κατά μήκος του προσώπου υπάρχουν δέντρα και δεν υπάρχει ενεργό ή μη ενεργό σημείο υδροληψίας» **έχει έκταση δε σύμφωνα με αυτό, μέτρα τετραγωνικά τέσσερις χιλιάδες τριακόσια τριάντα τρία και 0,65 (4.333,65)** και συνορεύει: Βορειοανατολικά επί προσώπου 4,3,2,1,30,29,28,27,26,25,24,23,22,21,20,19 συνολικού μήκους μέτρων ογδόντα και 0,69 (80,69) (ήτοι 4-3 μήκους μέτρων 0,26, συν 3-2 μήκους μέτρων 2,89 συν 2-1 μήκους μέτρων 5,57 συν 1-30 μήκους μέτρων 7,78 συν 30-29 μήκους μέτρων 7,30 συν 29-28 μήκους μέτρων 6,63 συν 28-27 μήκους μέτρων 5,54 συν 27-26 μήκους μέτρων 3,64 συν 26-25 μήκους μέτρων 6,49 συν 25-24 μήκους μέτρων 15,57 συν 24-23 μήκους μέτρων 5,43 συν 23-22 μήκους μέτρων 1,33 συν 22-21 μήκους μέτρων 2,38 συν 21-20 μήκους μέτρων 6,84 συν 20-19 μήκους μέτρων 3,04) με αγροτική οδό) Βορειοδυτικά επί προσώπου 19,18,17,16,15 συνολικού μήκους μέτρων εβδομήντα και 0,95 (70,95)(ήτοι 19-18 μήκους μέτρων 1,54 συν 18-17 μήκους μέτρων 22,76 συν 17-16 μήκους μέτρων 35,14 συν 16-15 μήκους μέτρων 11,51) με πρωτεύουσα επαρχιακή οδό Μιράκας – Λάλα, Νοτιοδυτικά επί πλευράς 15,14,13,12,11 συνολικού μήκους μέτρων πενήντα οκτώ και 0,05 (58,05) (ήτοι 15-14 μήκους μέτρων 0,80 συν 14-13 μήκους μέτρων 31,63 συν 13-12 μήκους μέτρων 20,48 συν 12-11 μήκους μέτρων 5,14)με ιδιοκτησία Γεωργίου Βασιλάρα του Κων/νου (πρώην ιδιοκτησία Κων/νου Αναστασόπουλου), Νοτιοανατολικά με τεθλασμένη πλευρά 11,10,9,8,7,6,5,4, συνολικού μήκους μέτρων πενήντα τεσσάρων και 0,29 (54,29)(ήτοι 11-10 μήκους μέτρων 9,15 συν 10-9 μήκους μέτρων 9,29 συν 9-8 μήκους 11,46 συν 8-7 μήκους μέτρων 13,45 συν 7-6 μήκους μέτρων 1,84 συν 6-5 μήκους μέτρων 1,38 συν 5-4 μήκους μέτρων 7,72), με δασική έκταση (ΑΝ-ΔΔ).



Συντεταγμένες Θέσης Αγροτεμαχίου από Google : 37,648194,21,655472

3. ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

3.1. ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

δεν εξετάζεται στην παρούσα.

3.2. ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Εξωτερική Αυτοψία)

δεν εξετάζεται στην παρούσα.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.1. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Την τρέχουσα χρονική περίοδο η ενεργή κτηματαγορά στη συγκεκριμένη περιοχή του Δήμου Αθηναίων χαρακτηρίζεται δυναμική ως αποτέλεσμα της συνεχόμενης αύξησης έστω και με αργούς ρυθμούς των επαγγελματικών ακινήτων και κυρίως γραφειακών χωρών. Η αγορά γραφείων έχει δείξει ανθεκτικότητα στην πανδημία και η ζήτηση παρέμεινε ζωντανή για τους χώρους της κατηγορίας Α (grade A), με τα επαγγελματικά ακίνητα να παραμένουν έμπροσθεν παρά την πανδημία και τις αρνητικές επιδράσεις της στην οικονομία. Η ζήτηση για χώρους γραφείου βαθμού Α παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Η έλλειψη χώρων γραφείου Α βαθμού παραμένει ένα ζήτημα για την αγορά, καθώς υπάρχει έλλειψη ποιοτικών χώρων. Η Αθήνα είναι μια εξέχουσα αγορά αφού εδώ υπάρχει χώρος για κέρδη επενδυτών. Υψηλή διατηρείται η ζήτηση για ποιοτικούς γραφειακούς χώρους, γεγονός που αποδεικνύεται και από τις επενδυτικές κινήσεις των μεγάλων εταιρειών αξιοποίησης ακινήτων κατά το τελευταίο διάστημα, αφήνοντας ωστόσο πίσω ένα σημαντικό απόθεμα ακινήτων που δεν πληρούν τις σύγχρονες

προδιαγραφές. Υπενθυμίζεται ότι μέσα στο 2020 συντελέστηκαν σημαντικές αγοραπωλησίες ακινήτων -κυρίως γραφειακών χώρων- που άγγιξαν το 1 δισ. ευρώ.

Παράλληλα και από τους πρώτους μήνες του 2021 υπήρξε σημαντική ζήτηση για προνομιακά ακίνητα που εκτονώθηκε μέσω πλειστηριασμών συγκεντρώνοντας αφενός υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον και αφετέρου διατηρώντας τις τιμές πώλησης σε υψηλά επίπεδα.

Το μέλλον φαίνεται να ανήκει σε γραφεία που θα παρέχουν εύκολη και ασφαλή πρόσβαση, υγιεινή, ευελιξία, πρωτοποριακά συστήματα τεχνολογίας, μαζί με ευαισθησία για το περιβάλλον, την τοπική κοινότητα και τα ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Τα ποιοτικά γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν επάνω από 20 ευρώ ανά τ.μ. , με τις αποδόσεις (yields) να προσγειώνονται 6,5-7,50%, ενώ τα παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές φθάνουν να ενοικιάζονται στα 5 ευρώ ανά τ.μ., διαμορφώνοντας ως εκ τούτου μια τεράστια ψαλίδα.

Στον ενδιάμεσο χώρο βρίσκονται τα παλαιά γραφεία σε κεντρικούς οδικούς άξονες, όπου σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περί τα 10 ευρώ ανά τ.μ. μήνα με αποδόσεις γύρω στο 7,5-8%.

4.2. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών μίσθωσης .Τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν αναπροσαρμόστηκαν με επιλεγμένους συντελεστές έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m^2, όπως παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες για την εξαγωγή της ανηγμένης τιμής μονάδος.

Οικόπεδα – Γήπεδα – Γεωτεμάχια

Συντελεστής θέσης/ θέας:έως ±20%
Συντελεστής προβολής /πρόσβασης:έως ±20%
Συντελεστής πολεοδομικών χαρακτηριστικών: έως ±20%
Συντελεστής μεγέθους: ±5-20% ανά επιλεγμένη επιφάνεια μ2
Συντελεστής απομείωσης λόγω ζητούμενης τιμής: 20-30%

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Οριζοντίων Ιδοκτησιών

- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1 :Αμαλιάδα ,αγροτεμάχιο, επιφανείας 4530 τ.μ., Τιμή 70.000€ www.ikothen.gr
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2 : Αμαλιάδα ,αγροτεμάχιο, επιφανείας 4640 τ.μ., Τιμή 46.000€ www.ikothen.gr
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3 : Τραγανό ,αγροτεμάχιο, επιφανείας 4360 τ.μ., Τιμή 40.000€ www.remax.gr
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4 : Τραγανό ,αγροτεμάχιο, επιφανείας 4025 τ.μ., Τιμή 35.500€ www.cervedpropertyservices.com

Διευκρινίσεις :

- Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 10% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Επιλεχθείσες Προσαρμογές: (θέσης, πρόσβαση, προβολή,θέα,λειτουργικότητα κτιρίου/εμπορικότητα/ /κατάσταση/ανακαίνιση): 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.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)		70,000.00 €	46,000.00 €	40,000.00 €	35,500.00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		59,500.00 €	39,100.00 €	34,000.00 €	30,175.00 €
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		13.13 €	8.43 €	7.80 €	7.50 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	4333.65	4530.00	4640.00	4360.00	4025.00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	1% ανα 1000τ.μ.	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	ΔΟΜΗΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	ΠΡΟΣΩΠΟ /ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ /ΕΥΕΛΙΞΙΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	ΘΕΣΗ/ΠΡΟΒΟΛΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	9.21 €	13.13 €	8.43 €	7.80 €	7.50 €

- Τιμή μονάδος τα 9,21 €/μ2

4.3. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Προκύπτουσα Εύλογη Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο

- Αγροτεμάχιο επιφανείας 4333,65 τ.μ. Χ 9,21 €=40.000 €

4.4. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Με βάση τα παραπάνω Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η Εύλογη Αξία Αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην Αρχαία Πίσσα, της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Π.Ε. Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, την ημερομηνία της εκτίμησης με τις αναφερόμενες παραδοχές υπολογίζεται σε :

40.000 €

(ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Σημειώσεις:

Η Εκτιμήτρια **Αθήνα 31/03/2022**

Αγγελική Στ. Κοντού
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045



ΧΑΡΤΗΣ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



